

INFORME

ASUNTO: Aprobación de las Cuentas Anuales de EMVICESA. Ejercicio 2015.

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

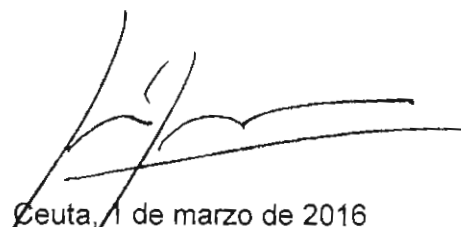
El art. 201 de la aludida norma determina que la sujeción al régimen de Contabilidad Pública lleva consigo la obligación de rendir cuentas de las respectivas operaciones, cualquiera que sea su naturaleza al Tribunal de Cuentas.

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

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

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

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



Ceuta, 1 de marzo de 2016
El Interventor accidental.
Jose Mª Caminero Fernández.

"DILIGENCIA DE RENDICION DE CUENTAS:

D. NESTOR JOSE GARCIA LEON, 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 2015"

Ceuta a, 1 de marzo de 2016

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMÓN.



Nestor José García León

Fdo.:



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

1. INFORME DE AUDITORIA.
2. BALANCE
3. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
6. MEMORIA
7. INFORME DE GESTION



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

1. INFORME DE AUDITORIA

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. N° S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

INFORME
DE
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES
EMPRESA MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
EJERCICIO CERRADO A 31/12/2015

Fecha: 5 de marzo de 2016

DELEGACIÓN CENTRAL

C/ O'DONNELL 30 I-A

28.009 MADRID

Tfno: 915.570.770 Fax: 915.733.009

E-mail: auditoria@cvoauditores.com

<http://www.cvoauditores.com>

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. Nº S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de **“Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta SA”**

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad **“Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta SA”** que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad **“Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta SA”** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. N° S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

Fundamento de la opinión con salvedades

1.- La partida “Existencias”, de las cifras comparativas del ejercicio 2014, incluye el solar denominado “Monte Hacho”, cedido por “La Ciudad Autónoma de Ceuta” el día tres de julio de 1986, por un valor de 848.790,79 €, sobre cuya racionabilidad y naturaleza no pudimos obtener evidencia al carecer del Valor Venal, y por tanto sobre sus contrapartidas incluidas en el patrimonio neto por importe de 636.593,1 euros y en el “Pasivo No corriente” por 212.197,7 euros. Por este motivo, nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2014, incluyó una salvedad sobre los saldos derivados de esta operación.

En el presente ejercicio, los motivos que dieron lugar a esta salvedad no han sido subsanados y por tanto, no podemos establecer una opinión acerca de las existencias por importe de 107.217,06 euros, para las cifras comparativas de 2014 y para el ejercicio 2015 de la cifra registrada como Subvenciones oficiales de capital por 80.412,8 euros, para el ejercicio 2014 y 2015 euros y del “ Pasivo por diferencias temporarias imponibles” por importe de 26.804,26 euros, para el ejercicio 2014 y 2015.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del hecho descrito en el párrafo 1 de “Fundamento de la opinión con salvedades” las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad “**Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta SA** a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención con respecto a lo señalado en la nota 14 de la memoria donde se indica que la Entidad mantiene varios procedimientos abiertos como parte demandada por reclamaciones de cuantías, que ascienden en su totalidad al importe de 631.809,4 euros. Dichos litigios surgen como consecuencia de reclamaciones de intereses de demora, desperfectos, ejecuciones indebidas de garantías y pago de facturas, no existiendo en la actualidad información suficiente para estimar las consecuencias económicas que eventualmente se podrían derivar de las resoluciones de los mismos del mismo, ya que se mantienen en tramitación estas demandas. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. Nº S-11194

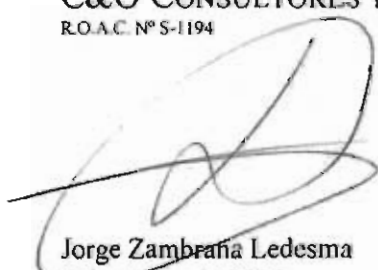
Grupo C&O AUDITORES S

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL

R.O.A.C. Nº S-11194



Jorge Zambrana Ledesma
5 de marzo de 2016



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

2. BALANCE

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.1

NIF: A11905494		UNIDAD (1):	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		Euros: <input type="checkbox"/> 09001 <input checked="" type="checkbox"/>	
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.		Miles: <input type="checkbox"/> 09002 <input type="checkbox"/>	
Espacio destinado para las firmas de los administradores		Millones: <input type="checkbox"/> 09003 <input type="checkbox"/>	

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (2)	EJERCICIO 2014 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	5.823.925,48	6.025.430,09
I. Inmovilizado intangible	11100	571,58	457,62
1. Desarrollo	11110		
2. Concesiones	11120		
3. Patentes, licencias, marcas y similares	11130		
4. Fondo de comercio	11140		
5. Aplicaciones informáticas	11150	571,58	457,62
6. Investigación	11160		
7. Propiedad intelectual	11180		
8. Derecho de emisión de gases de efecto invernadero	11190		
9. Otro inmovilizado intangible	11170		
II. Inmovilizado material	11200	5.823.353,90	5.970.866,53
1. Terrenos y construcciones	11210	5.713.310,04	5.840.516,10
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	11220	110.043,86	130.350,43
3. Inmovilizado en curso y anticipos	11230		
III. Inversiones inmobiliarias	11300		
1. Terrenos	11310		
2. Construcciones	11320		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
1. Instrumentos de patrimonio	11410		
2. Créditos a empresas	11420		
3. Valores representativos de deuda	11430		
4. Derivados	11440		
5. Otros activos financieros	11450		
6. Otras inversiones	11460		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	0	54.105,94
1. Instrumentos de patrimonio	11510		
2. Créditos a terceros	11520		
3. Valores representativos de deuda	11530		
4. Derivados	11540		
5. Otros activos financieros	11550	0	54.105,94
6. Otras inversiones	11560		
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudas comerciales no corrientes	11700		

(1) Marque la casilla correspondiente según exprese las cifras en unidades, miles o millones de euros. Todos los documentos que integran las cuentas anuales deben elaborarse en la misma unidad.

(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(3) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.2

NIF: A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		17.911.839,36	19.961.803,95
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	12100			
II. Existencias	12200		4.630.684,06	4.634.019,05
1. Comerciales	12210		2.391.839,74	2.391.839,74
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	12220			
3. Productos en curso	12230		450.952,71	450.952,71
a) De ciclo largo de producción	12231		450.952,71	450.952,71
b) De ciclo corto de producción	12232			
4. Productos terminados	12240		1.787.891,61	1.791.226,60
a) De ciclo largo de producción	12241		1.787.891,61	1.791.226,60
b) De ciclo corto de producción	12242			
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados	12250			
6. Anticipos a proveedores	12260			
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300		6.426.018,28	6.649.084,72
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12310		6.370.601,40	6.540.121,49
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12311		6.370.601,40	6.540.121,49
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12312			
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	12320			
3. Deudores varios	12330		13.979,50	68.657,88
4. Personal	12340		32.219,99	25.360,00
5. Activos por impuesto corriente	12350			
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12360		9.217,39	14.945,35
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370			
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400			
1. Instrumentos de patrimonio	12410			
2. Créditos a empresas	12420			
3. Valores representativos de deuda	12430			
4. Derivados	12440			
5. Otros activos financieros	12450			
6. Otras inversiones	12460			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B1.3

NIF: A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
V. Inversiones financieras a corto plazo	12500		6.266.944,65	7.720.098,84
1. Instrumentos de patrimonio	12510			
2. Créditos a empresas	12520			
3. Valores representativos de deuda	12530			
4. Derivados	12540			
5. Otros activos financieros	12550		6.266.944,65	7.720.098,84
6. Otras inversiones	12560			
VI. Periodificaciones a corto plazo	12600			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700		588.192,37	958.601,34
1. Tesorería	12710		588.192,37	958.601,34
2. Otros activos líquidos equivalentes	12720			
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		23.735.764,84	25.987.234,04

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.1

NIF: A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
A) PATRIMONIO NETO	20000		16.765.356,00	16.510.478,06
A-1) Fondos propios	21000		13.821.622,91	13.600.592,72
I. Capital	21100		3.029.101,01	3.029.101,01
1. Capital escriturado	21110		3.029.101,01	3.029.101,01
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300		10.630.200,75	10.489.138,01
1. Legal y estatutarias	21310		605.820,20	605.820,20
2. Otras reservas	21320		10.024.380,55	9.883.317,81
3. Reserva de revalorización	21330			
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500		0	-336.896,62
1. Remanente	21510			
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)	21520		0	-336.896,62
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		162.321,15	419.250,32
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto	21900			
A-2) Ajustes por cambios de valor	22000			
I. Activos financieros disponibles para la venta	22100			
II. Operaciones de cobertura	22200			
III. Activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	22300			
IV. Diferencia de conversión	22400			
V. Otros	22500			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000		2.943.733,09	2.909.885,34
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		6.620.082,28	6.300.026,46
I. Provisiones a largo plazo	31100		0	65.894,06
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	31110			
2. Actuaciones medioambientales	31120			
3. Provisiones por reestructuración	31130			
4. Otras provisiones	31140		0	65.894,06
II. Deudas a largo plazo	31200		5.638.837,91	5.264.170,64
1. Obligaciones y otros valores negociables	31210			
2. Deudas con entidades de crédito	31220		2.064.501,71	2.190.617,99

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

BALANCE DE SITUACIÓN NORMAL

B2.2

NIF:

A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

3. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.1

NIF: A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2015 (1)

EJERCICIO 2014 (2)

A) OPERACIONES CONTINUADAS

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		19.184,83	176.382,85
a) Ventas	40110		19.184,83	176.382,85
b) Prestaciones de servicios	40120			
c) Ingresos de carácter financiero de las sociedades holding	40130			
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200		-6.949,01	-49.062,53
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
a) Consumo de mercaderías	40410			
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	40420			
c) Trabajos realizados por otras empresas	40430			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	40440			
5. Otros ingresos de explotación	40500		1.894.658,94	1.887.112,73
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	40510		139.397,37	146.137,94
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	40520		1.755.261,57	1.740.974,79
6. Gastos de personal	40600		-1.353.922,67	-1.310.377,46
a) Sueldos, salarios y asimilados	40610		-1.127.859,41	-1.015.047,75
b) Cargas sociales	40620		-226.063,26	-295.329,71
c) Provisiones	40630			
7. Otros gastos de explotación	40700		-480.000,59	-413.185,70
a) Servicios exteriores	40710		-236.169,63	-203.153,95
b) Tributos	40720		-3.526,39	-8.915,58
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	40730		-240.304,57	-201.116,17
d) Otros gastos de gestión corriente	40740			
e) Gastos por emisión de gases de efecto invernadero	40750			
8. Amortización del inmovilizado	40800		-150.141,35	-149.037,17
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		9.844,38	33.264,13
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	41100			
a) Deterioro y pérdidas	41110			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41120			
c) Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado de las sociedades holding	41130			
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio	41200			

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL

P1.2

NIF: A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2015 (1)

EJERCICIO 2014 (2)

13. Otros resultados	41300		-71.716,10	-80.870,16
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13)	49100		-139.041,57	94.226,69
14. Ingresos financieros	41400		361.691,22	414.105,62
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	41410			
a 1) En empresas del grupo y asociadas	41411			
a 2) En terceros	41412			
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	41420		361.691,22	414.105,62
b 1) De empresas del grupo y asociadas	41421			
b 2) De terceros	41422		361.691,22	414.105,62
c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
15. Gastos financieros	41500		-60.328,50	-89.081,99
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	41510			
b) Por deudas con terceros	41520		-60.328,50	-89.081,99
c) Por actualización de provisiones	41530			
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
a) Cartera de negociación y otros	41610			
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta	41620			
17. Diferencias de cambio	41700			
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
a) Deterioros y pérdidas	41810			
b) Resultados por enajenaciones y otras	41820			
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14 + 15 + 16 + 17 + 18 + 19)	49200		301.362,72	325.023,63
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	49300		162.321,15	419.250,32
20. Impuestos sobre beneficios	41900			
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 20)	49400		162.321,15	419.250,32
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	42000			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 21)	49500		162.321,15	419.250,32

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

4. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

PN1

NIF:

A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.1

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A11905494		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.				
		CAPITAL		PRIMA DE EMISIÓN
		ESCRITURADO	(NO EXIGIDO)	
		01	02	
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	3.029.101,01		
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	3.029.101,01		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	3.029.101,01		
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	3.029.101,01		
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios.	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	3.029.101,01		

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

CONTINUA EN LA PÁGINA PN2.2

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.2

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		A11905494		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		RESERVAS	(ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN PATRIMONIO PROPIAS)	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES
		04	05	06
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	9.579.971,44		-503.779,23
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513	909.166,57		
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	10.489.138,01		-503.779,23
I. Total Ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			166.882,61
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			166.882,61
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	10.489.138,01		-336.896,62
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513	58.709,04		
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	10.547.847,05		-336.896,62
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	82.353,70		336.896,62
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532	82.353,70		336.896,62
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	10.630.200,75		0

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.3

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF: A11905494		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.				
		OTRAS APORTACIONES DE SOCIOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	(DIVIDENDO A CUENTA)
		07	08	09
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511		166.882,61	
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514		166.882,61	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		419.250,32	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-166.882,61	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-166.882,61	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511		419.250,32	
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514		419.250,32	
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515		162.321,15	
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524		-419.250,32	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532		-419.250,32	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525		162.321,15	

(1): Ejercicio N-2.

(2): Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3): Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4): Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la normativa legal a la que se basan.

CONTINÚA EN LA PÁGINA PN2.4

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.4

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		A11905494		
DENOMINACIÓN SOCIAL:		EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.		
		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
		OTROS INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS
		10	11	12
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511			2.067.692,67
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513			
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514			2.067.692,67
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			842.192,67
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511			2.909.885,34
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512			
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513			
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514			2.909.885,34
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515			33.847,75
II. Operaciones con socios o propietarios	516			
1. Aumentos de capital	517			
2. (-) Reducciones de capital	518			
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas).	519			
4. (-) Distribución de dividendos	520			
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521			
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522			
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523			
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524			
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531			
2. Otras variaciones	532			
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525			2.943.733,09

(1) Ejercicio N-2.

(2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).

(3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).

(4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL

PN2.5

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

NIF:		A11905494	
DENOMINACIÓN SOCIAL:		EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.	
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

		TOTAL
		13
A) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2013 (1)	511	14.339.868,50
I. Ajustes por cambios de criterio del ejercicio 2013 (1) y anteriores	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2013 (1) y anteriores	513	909.166,57
B) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2014 (2)	514	15.249.035,07
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	1.261.442,99
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
C) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2014 (2)	511	16.510.478,06
I. Ajustes por cambios de criterio en el ejercicio 2014 (2)	512	
II. Ajustes por errores del ejercicio 2014 (2)	513	58.709,04
D) SALDO AJUSTADO, INICIO DEL EJERCICIO 2015 (3)	514	16.569.187,10
I. Total ingresos y gastos reconocidos	515	196.168,90
II. Operaciones con socios o propietarios	516	
1. Aumentos de capital	517	
2. (-) Reducciones de capital	518	
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión de obligaciones, condonaciones de deudas)	519	
4. (-) Distribución de dividendos	520	
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	521	
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	522	
7. Otras operaciones con socios o propietarios	523	
III. Otras variaciones del patrimonio neto	524	
1. Movimiento de la Reserva de Revalorización (4)	531	
2. Otras variaciones	532	
E) SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015 (3)	525	16.765.356,00

(1) Ejercicio N-2.
 (2) Ejercicio anterior al que van referidas las cuentas anuales (N-1).
 (3) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales (N).
 (4) Reserva de Revalorización de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre. Las empresas acogidas a disposiciones de revalorización distintas de la Ley 16/2012, deberán detallar la norma legal en la que se basan.



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

5. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.1

NIF: A11905494			
DENOMINACIÓN SOCIAL:			
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
		NOTAS	EJERCICIO 2015 (1) EJERCICIO 2014 (2)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	61100	162.321,15	419.250,32
2. Ajustes del resultado	61200	137.947,86	894.462,41
a) Amortización del inmovilizado (+)	61201	150.141,35	142.467,43
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	61202	240.304,57	201.116,17
c) Variación de provisiones (+/-)	61203		
d) Imputación de subvenciones (-)	61204	-9.844,38	-33.264,13
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	61205		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)	61206		
g) Ingresos financieros (-)	61207	-361.691,22	-414.105,62
h) Gastos financieros (+)	61208	60.328,50	89.081,99
i) Diferencias de cambio (+/-)	61209		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)	61210		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)	61211	58.709,04	909.166,57
3. Cambios en el capital corriente	61300	-349.742,25	-3.049.250,81
a) Existencias (+/-)	61301	3.334,99	-2.483.036,91
b) Deudores y otras cuentas para cobrar (+/-)	61302	-17.238,13	169.453,07
c) Otros activos corrientes (+/-)	61303		
d) Acreedores y otras cuentas para pagar (+/-)	61304	-335.839,11	-584.780,23
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	61305	0	-150.886,74
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	61306		
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	61400	301.362,72	325.023,63
a) Pagos de intereses (-)	61401	-60.328,50	-89.081,99
b) Cobros de dividendos (+)	61402		
c) Cobros de intereses (+)	61403	361.691,22	414.105,62
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	61404		
e) Otros pagos (cobros) (-/+)	61405		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1 + 2 + 3 + 4)	61500	251.889,48	-1.410.514,45

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.2

NIF: A11905494

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA DE CEUTA S.A.

Espacio destinado para las firmas de los administradores

NOTAS

EJERCICIO 2015 (1)

EJERCICIO 2014 (2)

B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

6. Pagos por inversiones (-)	62100	-1.436.350,16	-982.648,25
a) Empresas del grupo y asociadas	62101		
b) Inmovilizado intangible	62102	-466,25	0
c) Inmovilizado material	62103	-2.276,43	-21.175,39
d) Inversiones inmobiliarias	62104		
e) Otros activos financieros	62105	-640.000,00	-400.000,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62106		
g) Unidad de negocio	62107		
h) Otros activos	62108	-793.607,48	-561.472,86
7. Cobros por desinversiones (+)	62200	2.940.867,61	3.939.225,03
a) Empresas del grupo y asociadas	62201		
b) Inmovilizado intangible	62202		
c) Inmovilizado material	62203	0	69.173,36
d) Inversiones inmobiliarias	62204		
e) Otros activos financieros	62205	54.105,94	0
f) Activos no corrientes mantenidos para venta	62206		
g) Unidad de negocio	62207		
h) Otros activos	62208	2.886.761,67	3.870.051,67
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6 + 7)	62300	1.504.517,45	2.956.576,78

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.

(2) Ejercicio anterior.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL

F1.3

NIF: A11905494			
DENOMINACIÓN SOCIAL: EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA S.A.		Espacio destinado para las firmas de los administradores	
	NOTAS	EJERCICIO 2015 (1)	EJERCICIO 2014 (2)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	63100	54.974,74	1.156.346,18
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	63101		
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)	63102		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)	63103		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)	63104		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	63105	54.974,74	1.156.346,18
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	63200	-2.181.790,64	-2.157.832,47
a) Emisión	63201	1.116.439,63	723.073,49
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)	63202		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	63203		
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)	63204		
4. Deudas con características especiales (+)	63205		
5. Otras deudas (+)	63206	1.116.439,63	723.073,49
b) Devolución y amortización de	63207	-3.298.230,27	-2.880.905,96
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	63208		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	63209	-2.532.626,46	-2.528.877,49
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	63210		
4. Deudas con características especiales (-)	63211		
5. Otras deudas (-)	63212	-765.603,81	-352.028,47
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	63300		
a) Dividendos (-)	63301		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)	63302		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9 + 10 + 11)	63400	-2.126.815,90	-1.001.486,29
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio	64000		
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5 + 8 + 12 + D)	65000	-370.408,97	544.576,04
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	65100	958.601,34	414.025,30
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	65200	588.192,37	958.601,34

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

6. MEMORIA

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página I

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 y estimación de la incertidumbre.
 - 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.
3. Aplicación de resultados
4. Normas de registro y valoración
 - 4.1. Inmovilizado intangible.
 - 4.2. Inmovilizado material.
 - 4.3. Inversiones Inmobiliarias.
 - 4.4. Arrendamientos.
 - 4.5. Permutas.
 - 4.6. Instrumentos financieros.
 - 4.7. Coberturas contables.
 - 4.8. Existencias.
 - 4.9. Transacciones en moneda extranjera.
 - 4.10. Impuestos sobre beneficios.
 - 4.11. Ingresos y gastos.
 - 4.12. Provisiones y contingencias.
 - 4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.
 - 4.14. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.
 - 4.15. Pagos basados en acciones.
 - 4.16. Subvenciones, donaciones y legados.
 - 4.17. Combinaciones de negocios.
 - 4.18. Negocios conjuntos.
 - 4.19. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.
 - 4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.
 - 4.21. Operaciones interrumpidas.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 2

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

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 3

- 23. Operaciones con partes vinculadas
- 24. Otra información
- 25. Información segmentada
- 26. Información sobre aplazamiento de pago a proveedores

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

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, contrata de obras públicas o particulares, contratos de ejecución de obras y servicios, obtención y explotación de concesiones de servicios públicos y de cualquier otra clase de adquisición, uso, arrendamiento, venta y enajenación por cualquier título de suelo, edificaciones, pisos, locales y construcciones de todo género.

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

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

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

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

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

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

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

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

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.

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/Teniente Olmo nº 23 de Ceuta, si bien desde el ejercicio 2014 desarrolla sus actividades en C/Ingenieros s/n Edificio Ceuta Center, planta 2 de Ceuta.

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 2015 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 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, el 27 de abril de 2015.

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

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 6

2.2) Principios contables no obligatorios

No se aplican.

2.3) Aspectos críticos de la valoración y 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 2014 y 2015, 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 2015 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

Ambos ejercicios se encuentran auditados.

2.5) Agrupación de partidas.

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

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

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 2015 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 2015 incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio, derivados de incidencias producidas en ejercicios anteriores ,habiéndose optado por no adaptar las cifras comparativas de dichos ejercicios. Dichos errores se derivan de:

Gastos de ejercicios anteriores.

- 1) Importe de 4.056,01 € correspondiente a honorarios profesionales de la Modificación de la instalación de agua caliente sanitaria por energía solar térmica de las 45 viviendas de la promoción Serrano Orive.

Ingresos de ejercicios anteriores.

- 2) Importe de 48.947,49 € correspondiente a una venta de un inmueble (local en Av. Lisboa) formalizada en contrato privado en el año 2005, cuya venta no fue registrada en dicho ejercicio, dicho error ha sido subsanado en ejercicio 2015. Importe de 13.817,56 euros correspondiente a intereses financieros devengados en ejercicios anteriores.

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, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2015.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 8

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado del año 2015, ganancias, por un importe de 162.321,15 € por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Importe
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	162.321,15
Remanente	
Reservas voluntarias	
Otras reservas de libre disposición	
Total	162.321,15

Aplicación	Importe
A reserva legal	
A reserva por fondo de comercio	
A reservas especiales	
A reservas voluntarias	162.321,15
A dividendos	
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	
A otros (identificar)	
Total	162.321,15

Los resultados del ejercicio 2014 ascendieron a ganancias por valor de 419.250,32 euros y fueron destinadas a compensación de pérdidas de ejercicios anteriores por importe de 336.896,62 euros y a reservas voluntarias por valor de 82.353,7 euros.

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

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

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

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.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida. Los activos intangibles que tienen vida útil definida 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.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 10

d) Propiedad Industrial

No procede

e) Fondo de Comercio

No procede.

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.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 11

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.

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 2015 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 Administradores 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.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 12

- 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.
- 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.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 13

En el ejercicio 2015 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.

- 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.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 14

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.

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;

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 15

- 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.

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 periodo 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.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 16

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 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.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 17

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.
- 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.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 18

- 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.

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

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 19

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.

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.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 20

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 construidos 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 período 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.

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.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 21

5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

INFORMACION EJERCICIO 2015

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL	Saldo a 31.12.20014	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2015
Terrenos y construcciones	6.684.209,50				6.684.209,50
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	562.814,51	2.276,43			565.090,94
Inmovilizado en curso					0,00
Total inmovilizado	7.247.024,01	2.276,43	0,00	0,00	7.249.300,44
Terrenos y construcciones(AMORTIZACION)	843.693,40	127.206,06			970.899,46
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material(Amortización)	432.464,08	22.583,00			455.047,08
Inmovilizado en curso(amortización)					0,00
Total Amortización Acumulada	1.276.157,48	149.789,06	0,00	0,00	1.425.946,54
Neto	5.970.866,53	152.065,49	0,00	0,00	5.823.353,90

INFORMACION EJERCICIO 2014

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

INMOVILIZADO MATERIAL	Saldo a 31.12.2013	Entradas	Salidas	Traspasos	Saldo a 31.12.2014
Terrenos y construcciones	6.684.209,50				6.684.209,50
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	610.812,48	21.175,39	69.173,36		562.814,51
Inmovilizado en curso					0,00
Total inmovilizado	7.295.021,98	21.175,39	69.173,36		7.247.024,01
Construcciones (AMORTIZACION)	717.523,22	126.910,28	740,10		843.693,40
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material(Amortización)	416.484,24	21.513,71	5.533,87		432.464,08
Inmovilizado en curso(amortización)					0,00
Total Amortización Acumulada	1.134.007,46	148.423,99	6.273,97		1.276.157,48
Neto	6.161.014,52	169.599,38	75.447,33		5.970.866,53

- No ha sido necesario realizar ninguna corrección valorativa de dichos activos desde su adquisición.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 22

- Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado material están cuantificados en 517.657,66 euros con un efecto impositivo de 172.552,58 euros lo que hace un total de 690.210,24 euros y el importe de los activos subvencionados asciende a 6.601.491,38 euros, correspondientes a las promociones Padre Feijoo y Serrano Orive, habiéndose imputado a resultados subvenciones en el ejercicio 2015 por valor de 9.844,38 euros, el importe imputado en ejercicio 2014 por idéntico concepto ascendió a 9.616,11 euros, según el siguiente desglose :

<u>CONCEPTO</u>	<u>SUBVENCION NETA</u>	<u>EF IMPOSITIVO</u>	<u>TOTAL SUBVENCION</u>
SERRANO ORIVE	392.836,28	130.945,46	523.781,74
PADRE FEIJOO	124.821,38	41.607,12	166.428,5
TOTAL	517.657,66	172.552,58	690.210,24

- Del total de los bienes inmuebles de la sociedad cuyo valor asciende a 6.684.209,5; 323.906,67 euros corresponde al valor del suelo y 6.360.302,83 euros corresponden al valor de la edificación, correspondiente a las promociones de Padre Feijoo, Serrano Orive, garajes en la Marina y local sito en el Ceuta Center.
- Al 31 de diciembre de 2015 no se han contraído compromisos en firme para la compra de inmovilizado significativo.
- A 31/12/2015 los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados ascienden a 373.805,86 euros, de los cuales 89.278,41 corresponden a otras instalaciones, 83.199,33 a mobiliario, 174.372,73 a equipos para procesos de información y 26.955,39 a elementos de transporte. A 31/12/2014 los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados ascendían a 372.271,45 euros, de los cuales 89.278,41 corresponden a otras instalaciones, 84.619,33 a mobiliario, 171.418,32 a equipos para procesos de información y 26.955,39 a elementos de transporte.
- No se han capitalizado gastos financieros en el ejercicio.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 23

- No se ha realizado ninguna corrección valorativa del inmovilizado material.
- Otras circunstancias importantes que afectan a los bienes del inmovilizado material son las siguientes:
 - Arrendamientos: Los inmuebles correspondientes a las promociones Serrano Orive y Padre Feijoo son objeto de arrendamientos. Durante el ejercicio 2015 los ingresos por arrendamientos asociados a los mismos ascendieron a 133.724,01 €, dicho importe ascendió durante el ejercicio 2014 a 139.237,7 €.
 - 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.
 - El inmovilizado de la promoción de Serrano Orive está afecto a un préstamo financiero con garantía real, formalizado con la entidad bancaria Bankia.
- 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

- La sociedad no posee inversiones inmobiliarias.

7. INMOVILIZADO INTANGIBLE

7.1) General

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

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 24

INFORMACION EJERCICIO 2015

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE

Inmovilizado Intangible	Saldo a 31/12/2014	Aumentos	Traspasos	Saldo a 31/12/2015
Aplicaciones informáticas	25.408,74	466,25		25.874,99
Bruto	25.408,74			25.874,99
Amortización acumulada	24.951,12	352,29		25.303,41
Neto	457,62			571,58

INFORMACION EJERCICIO 2014

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO INTANGIBLE

Inmovilizado Intangible	Saldo a 31/12/2013	Aumentos	Traspasos	Saldo a 31/12/2014
Aplicaciones informáticas	25.408,74			25.408,74
Bruto	25.408,74			25.408,74
Amortización acumulada	24.633,71	317,41		24.951,12
Neto	775,03			457,62

- 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 31/12/2015 es de 24.722,34 euros, a 31/12/2014 dicho importe ascendía a 23.236,34 euros.
- La sociedad no ha realizado correcciones valorativas de los bienes de inmovilizado intangible.
- Otras circunstancias importantes que afectan a los bienes del inmovilizado intangible son las siguientes:
 - Arrendamientos : No procede
 - Seguros: No procede
 - Litigios : No procede
 - Embargos : No procede

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 25

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:

Según acta de la Comisión Local de la Vivienda de Ceuta, del día 1 de diciembre de 2006, y Consejo de Administración de 5 de diciembre de 2006 se aprueba con cargo a los fondos de Emvicesa el realojo en régimen de alquiler de los afectados por los derribos de Tejar de Ingenieros hasta un límite máximo de 50.000 €, tomando en la Comisión local el acuerdo de adjudicar a los afectados una vivienda en la próxima promoción pública disponible, previa acreditación por parte de los interesados de los requisitos socio-económicos exigibles conforme al Plan de vivienda en vigor. El importe de los gastos por arrendamiento ascendieron a 15.600 € en el año 2015 y 14.400 € en el año 2014, quedan pendientes 2 alquileres que se realojarán en la promoción de las 317 viviendas de Loma colmenar en el año 2016.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles propiedad de la sociedad ascendieron en 2015 a 139.397,37 euros, dicho importe ascendió a 146.137,94 euros en el ejercicio 2014.

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

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

MEMORIA DE LA
**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
 (EMVICESA)”**
 (Ejercicio 2015)

Página 26

INFORMACION 2015

	Saldo a 31/12/2014	Aumentos	Descensos	Saldo a 31/12/2015
Dépositos y fianzas a largo plazo	54.105,94		54.105,94	0,00
Total	54.105,94	0,00	54.105,94	0,00

INFORMACION 2014

	Saldo a 31/12/2013	Aumentos	Descensos	Saldo a 31/12/2014
Dépositos y fianzas a largo plazo	54.105,94			54.105,94
Total	54.105,94	0,00	0,00	54.105,94

Depósitos y fianzas: Importe consignado judicialmente en virtud de condena contraria a la sociedad correspondiente al procedimiento judicial 218/09, condena solidaria a Emvicesa y Prosegur, en un expediente de recargo de prestaciones por faltas de medida de seguridad, en la obra de 81 viv. de Ibarrola, Dicha sentencia se encontraba recurrida, habiéndose dictado sentencia firme en 2015 contraria a la sociedad, motivo por el cual se ha procedido a cancelar el importe consignado en concepto de depósito.

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. La información sobre créditos y pasivos con la Ciudad Autónoma de Ceuta y que al cierre del ejercicio 2015 ha disminuido a 3.626.944,65 euros se informan en apartado **23.Operaciones con partes vinculadas**.

INFORMACION 2015

	Saldo a 31/12/2014	Aumentos	Disminución	Saldo a 31/12/2015
Dépositos a corto plazo (nota)	2.000.000,00	640.000,00		2.640.000,00
Total	2.000.000,00	640.000,00	0,00	2.640.000,00

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

MEMORIA DE LA
**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
 (EMVICESA)”**
(Ejercicio 2015)

Página 27

INFORMACION 2014

	Saldo a 31/12/2013	Aumentos	Disminución	Saldo a 31/12/2014
Depósitos a corto plazo (nota)	1.600.000,00	400.000,00		2.000.000,00
Total	1.600.000,00	400.000,00	0,00	2.000.000,00

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 2014	Ejercicio 2015
Tesorería	958.601,34	588.192,37

9.3) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El importe total de esta partida es de 6.426.018,28 euros y se desglosa al cierre del ejercicio 2015:

Cientes por ventas y prestación de servicios	6.400.563,86 nota 1
Cientes de dudoso cobro	2.410.312,03 nota 2
Deudores varios	13.979,50 nota 3
Personal	32.219,99
Créditos con administraciones publicas	9.217,39
Provisión para insolvencias de tráfico	-2.440.274,49 nota 4

Nota 1: Se registran en epígrafe de clientes las cantidades pendientes de cobro derivadas de la venta a plazos de inmuebles de la sociedad. Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar su saldo, disminuyéndolo en la cifra de 83.521,41 euros con objeto de adaptar la misma a la cifra proporcionada por el Ente Recaudador Servicios Tributarios de Ceuta (Nota 13).

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 en base a la información proporcionada al cierre del ejercicio por el organismo recaudador, Servicios Tributarios de Ceuta. La provisión por morosidad de ventas presentaba a 31/12/2015 un valor de 2.410.312,03 euros, lo que implica que **la morosidad se ha incrementado** durante el ejercicio 2015 en 240.304,57 euros con respecto al año anterior.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 28

Nota 3: saldo que se mantiene con Servicios Tributarios correspondiente a la recaudación del mes de diciembre de 2015 de Servicios Tributarios que es liquidada e ingresada en enero de 2016 por valor de 13.979,5 euros.

Nota 4: Las provisiones para insolvencias reconocen 2 tipos de provisión:

Provisión por morosidad del Patrimonio de Emvicesa

Sobre la cual se ha cancelado la dotación del ejercicio 2014 por importe de 2.170.007,46 euros y se ha vuelto a dotar por los créditos considerados de dudoso cobro a 31/12/2015 por un montante total de 2.410.312,03 €.

Provisión para finalización de obra

El criterio a tomar en las dotaciones de este tipo de provisión es realizar una estimación del 1 % del coste total de la edificación, a 31 de diciembre de 2015, se encuentra pendiente de aplicar provisión por finalización de obra correspondiente a la promoción Monte Hacho por valor de 29.962,46 euros.

9.4) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

El importe total de esta partida de 229.434, 15, de los cuales 106.845,22 euros se corresponden con pasivos tributarios, el resto del pasivo se desglosa de la siguiente manera:

Proveedores	72.238,95 Nota 1
Acreedores varios	50.349,98

Nota 1: Del citado importe, 33.566,18 euros se corresponden al 5 % de retenciones por garantías contemplada en contrato.

9.5) Deudas con entidades de crédito.

Presentan el siguiente desglose:

-Préstamo Promotor suscrito con Bankia asociado a la promoción 35 viviendas de alquiler de Serrano Orive con un pasivo total a 31/12/2015 de 1.146.636,11 euros, de los cuales se estima que 48.656,04 euros tienen un vencimiento a corto plazo, entrando en amortización en el mes de septiembre de 2009, finalizando en el 2034. Existe en la cláusula XIX del préstamo un Derecho Real de Prenda sobre las rentas de las viviendas.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 29

-Préstamo suscrito en el ejercicio 2010 con La Caixa asociado al programa de Rehabilitación de Barriada Bermudo Soriano con un pasivo total a 31/12/2015 de 1.040.494,56 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 73.972,92 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 3.127.107,43 euros a 31/12/2015. La Ciudad tiene que transferir a Emvicesa 650.000 € para reponer el saldo de la cuenta de fianzas, que en su momento ésta adelantó para el pago del préstamo sindicado. Existen otras fianzas a largo plazo por importe de 447.228,77 euros asociadas a otros conceptos principalmente suministros. Dentro de estas últimas, destaca por su importancia las correspondientes a las de la Empresa del Alumbrado Eléctrico de Ceuta, las cuales han sido regularizadas durante el ejercicio, incrementándose el pasivo registrado en la cantidad de 175.102,46 euros con objeto de adecuar el pasivo registrado contablemente con el reconocido con el citado organismo.(Nota 13).

A corto plazo:

Otros pasivos financieros: -1.736,55 € partidas pendientes de aplicación.

Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar pasivo existente por depósitos entregados por adquirentes de promociones entregadas hace más de 10 años, disminuyéndolo en la cifra de 83.820 euros, al considerar la sociedad que no constituyen pasivos reales al cierre del ejercicio, ya que no existen reclamaciones actuales de devolución de su importe, estimándose que tampoco se producirán las mismas en el futuro.(Nota 13).

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:

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 30

INFORMACION 2015

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras							3.228.192,37
Créditos a terceros							0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo							0,00
Depósitos financieros	2.640.000,00						2.640.000,00
Efectivo	588.192,37						588.192,37
Deudas comerciales no corrientes							
Anticipos a proveedoras	0,00						0,00
Deudores comer y otras ctas a cobrar							6.416.800,89
Cientes por ventas y prestación de servicios	100.000,00					8.710.875,89	6.810.875,89
Deterioro de valor de créditos por oper.comer	-2.440.274,49						-2.440.274,49
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	13.979,50						13.979,50
Personal	32.219,99						32.219,99
Accionistas por desembolsos exigidos							
TOTAL	934.117,37	0,00	0,00	0,00	0,00	8.710.875,89	9.644.993,28

INFORMACION 2014

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras							3.012.707,28
Créditos a terceros							0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo		54.105,94					54.105,94
Depósitos financieros	2.000.000,00						2.000.000,00
Efectivo	958.601,34						958.601,34
Anticipos a proveedores	0,00						0,00
Deudores comer y otras ctas a cobrar							6.634.139,37
Cientes por ventas y prestación de servicios	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	7.255.669,95	8.755.669,95
Deterioro de valor de créditos por oper.comer	-2.215.548,46						-2.215.548,46
Cientes, empresas del grupo y asociadas							
Deudores varios	68.657,88						68.657,88
Personal	25.360,00						25.360,00
Accionistas por desembolsos exigidos							
TOTAL	1.137.070,76	354.105,94	300.000,00	300.000,00	300.000,00	7.255.669,95	9.646.846,65

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 31

- Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos 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 2015

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas							
Fianzas	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	1.074.336,20	3.574.336,20
Deudas con entidades de crédito	122.628,96	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	1.664.501,71	2.187.130,67
Derivados	0,00						0,00
Acreedores por arrendamiento financiero							
Dividendos	0,00						0,00
Otros pasivos financieros	-1.736,55						-1.736,55
Acreedores comer y otras ctas a pagar							
Proveedores	72.238,95						72.238,95
Acreedores varios	50.349,98						50.349,98
Anticipos de clientes	0,00						0,00
Deuda con características especiales							
TOTAL	743.481,34	600.000,00	600.000,00	600.000,00	600.000,00	2.738.837,91	5.882.319,25

INFORMACION 2014

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas							
Fianzas	1.000.000,00					2.073.552,65	3.073.552,65
Deudas con entidades de crédito	2.529.139,14	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	1.710.617,99	4.719.757,13
Derivados							0,00
Acreedores por arrendamiento financiero							
Dividendos	0,00						0,00
Otros pasivos financieros	82.317,12						82.317,12
Acreedores comer y otras ctas a pagar							
Proveedores	164.979,96						164.979,96
Acreedores varios	15.987,02						15.987,02
Anticipos de clientes	47.872,00	47.873,00					95.745,00
TOTAL	3.840.295,24	167.873,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	3.784.170,64	8.152.338,88

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 32

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 2015 no se han contraído compromisos en firme para la compra de activos financieros.
- No existen compromisos en firme de venta de activos financieros.
- Las deudas con garantía real son las señaladas en el punto 9.6
- Otras circunstancias importantes que afectan a los activos financieros son las siguientes:
 - Seguros: No procede
 - Litigios : No procede
 - Embargos : No procede
 - Pólizas y líneas de descuento: No existen.

9.9) Fondos propios

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

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

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

Reservas

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 33

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 encontraba desglosado de la siguiente forma a **31/12/2015**:

Capital Social	3.029.101,01
Reserva Legal	605.820,20
Reservas Voluntarias	10.024.380,55
Resultado del ejercicio	162.321,15
Subvenciones oficiales de capital	2.943.733,09
TOTAL	16.765.356

El patrimonio neto de la sociedad se encontraba desglosado de la siguiente forma a **31/12/2014**:

Capital Social	3.029.101,01
Reserva Legal	605.820,20
Reservas Voluntarias	9.883.317,81
Resultados (-) ej anteriores	-336.896,62
Resultado del ejercicio	419.250,32
Subvenciones oficiales de capital	2.909.885,34
TOTAL	16.510.478,06

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 34

10. EXISTENCIAS

- La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

Promociones en curso(330)	450.952,71
Promociones terminadas(350)	1.787.891,61
Solares (300)	2.391.839,74
Total	4.630.684,06

- La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2014 era la siguiente:

Promociones en curso (330)	450.952,71
Promociones terminadas (350)	1.791.226,60
Solares (300)	2.391.839,74
Total	4.634.019,05

- No se han producido correcciones valorativas por deterioro de existencias.
- Análisis de las variaciones experimentadas por el epígrafe de existencias :**
 - Durante el ejercicio 2015 no se ha activado ningún tipo de coste a las existencias de la sociedad.
 - Las bajas correspondientes a ventas de inmuebles ascendieron a 70.964,33 €, asociadas exclusivamente a Promoción Avda. de Lisboa por importe de 64.015,32 euros (nota 2.8) y Promoción 2M5 por importe de 6.949.01 euros.
 - Se ha procedido a regularizar y activar a existencias el valor correspondiente a donación efectuada por la Ciudad Autónoma de Ceuta del Derecho de Rasante correspondiente al suelo donde se edificó la promoción de garajes de Echegaray por importe de 67.629,34 euros.
 - El valor de las promociones terminadas se corresponde con costes de construcción de inmuebles integrantes de promociones terminadas y entregadas en ejercicios anteriores que a fecha de 31.12.15 se encuentran pendientes de enajenar.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 35

Desglose a 31/12/2015 de las **promociones terminadas**:

Promoción	Saldo Inicial	Alta	Cancelacion	Totales
Local 31773 Prom. 2M5 (Ahmed) 38 viv Rep	6.949,01	0	6949,01	0,00
Garajes C/Echegaray (1gje)	11.748,30	4887,25	0,00	16.635,55
Local 22799 Prom. P.Páramo(asoc.vecinos)	27.209,86	0	0	27.209,86
Local 25848 Prom. S.Orive 30 (consejo de	51.211,62	0	0	51.211,62
Promoción Avd. de Lisboa	64.015,32	0	64015,32	0,00
Promoción Monte Hacho:gjes, trastero y 1	222.443,11	0	0,00	222.443,11
Promoción Edif. C/Solís - Millán Astray(816.314,82	0	0	816.314,82
Local C/Echegaray(Templo hindú)	150823,71	62.742,09	0	213.565,80
Local Guardería Loma del Pez	180677,77	0,00	0	180.677,77
Local RC-1 Miramar (sindicato policía)	154638,09	0,00	0	154.638,09
Local 18328 Ej. Español (casa de estudio	87469,05	0,00	0	87.469,05
Local 18329 Ej. Español(casa de estudio)	17725,94	0,00	0	17.725,94
	1.791.226,60	67.629,34	70.964,33	1.787.891,61

- Durante el ejercicio 2015 no se han capitalizado gastos financieros a las existencias de la sociedad.
- No existen garantías reales que afecten a la titularidad de las existencias.
- El desglose de las existencias de solares y promociones en curso es el siguiente a **31/12/2015**, no habiendo experimentado variaciones con respecto al ejercicio precedente :

Solares

Promoción	Saldo Inicial	Alta	Cancelacion	Totales
Parcela 1M3 Huerta Téllez Miguel Lara	160.516,54	0,00	0,00	160.516,54
Parcela 1M5 Huerta Téllez	49.761,06	0,00	0,00	49.761,06
Parcela 26023 Prom. Avd. Lisboa	308.011,55	0,00	0,00	308.011,55
Parcela 1649 sobrante PRom. Rp. Arg. I	289.584,71	0,00	0,00	289.584,71
Parcela 4266 Prom. European Monte Hacho	751.973,11	0,00	0,00	751.973,11
Parcela 2222 sobrante Prom. Rep.Arg.II	113.385,06	0,00	0,00	113.385,06
Parcela 7225 2B1 Huerte Téllez	537.889,28	0,00	0,00	537.889,28
Parcela 7225 2M1 H.Tellez,38 viv,R.Arg.I	180.718,43	0,00	0,00	180.718,43
	2.391.839,74	0,00	0,00	2.391.839,74

MEMORIA DE LA
**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
 (EMVICESA)”**
(Ejercicio 2015)

Página 36

Obras en curso

Promoción	Saldo inicial	Alta	Cancelacion	Totales
Obras S.Orive (Cine Africa) 35 vivi.	450.952,71	0,00	0,00	450.952,71

La provisión por finalización de obra dotada correspondiente a la Promoción Monte Hacho asciende a 31-12-2015 a 29.962,46 euros, a 31-12-2014 presentaba un valor de 45.541 euros.

11. MONEDA EXTRANJERA

No existen transacciones en moneda extranjera.

12. SITUACION FISCAL.

12.1) Impuestos sobre beneficios

- Cuantificación del impuesto sobre sociedades del ejercicio 2015.

	Importe del ejercicio 2015		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	162.321,15		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades			
Diferencias permanentes			
Diferencias temporarias:			
_ con origen en el ejercicio			
_ con origen en ejercicios anteriores	62.765,05	4.056,01	
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			
Base imponible (resultado fiscal)	221.030,19		

- Las diferencias temporarias se derivan de gastos e ingresos que debieron de haberse registrado en ejercicios anteriores .(ver nota 2.8)
- 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.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 37

- 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.
- El importe de las retenciones y pagos a cuenta correspondientes al ejercicio 2015 asciende a 3.028,68 €.

12.2) Pasivos fiscales

- El desglose de los pasivos fiscales a **31/12/2015** es el siguiente:

CONCEPTO	SALDO
IRPF	40.947,68
IPSI	41.494,93
SEGURIDAD SOCIAL	24.402,61
	106.845,22

Durante el ejercicio se ha procedido a regularizar tributos por IPSI registrados hace más de 5 años por valor de 129.262,18 euros que dado el tiempo transcurrido se consideran que no son exigibles y no constituyen un pasivo real al cierre del ejercicio (Nota 13)

- Los pasivos fiscales al cierre del ejercicio **2014** presentaban el siguiente desglose :

CONCEPTO	SALDO
IRPF	35.157,54
IPSI	225.802,22
SEGURIDAD SOCIAL	27.602,51
	288.562,27

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

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 38

12.3) Activos fiscales

- El desglose de los activos fiscales a 31/12/2015 es el siguiente:

CONCEPTO	SALDO
I.S.S.	9.217,39
	9.217,39

- El desglose de los activos fiscales a 31/12/2014 era el siguiente:

CONCEPTO	SALDO
I.S.S.	14.945,35
	14.945,35

12.3) Otros tributos

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

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 39

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 2014	Ejercicio 2015
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	-49.062,53	-6.949,01
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	0,00	
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	-295.329,71	-226.063,26
a) Seguridad Social a cargo de la empresa		
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones	0	0
c) Otras cargas sociales		
7. Otros gastos de explotación	-413.185,70	-480.000,59
a) Servicios Exteriores	-203.153,95	-236.169,63
b) Tributos	-8.915,58	-3.526,39
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op	-201.116,17	-240.304,57

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en la partida “Otros resultados”, ascienden a -71.716,10 euros.

- Los ingresos extraordinarios ascienden a 27.363,06 euros y corresponden en su mayor parte a regularizaciones de saldos y a la suma de los recargos del 10 % de fianzas excedidas del plazo de 15 días desde la fecha del contrato.
- Los gastos extraordinarios ascendieron a 99.079,16 euros. Destacan por su importancia las siguientes regularizaciones de saldos :

1) -45.541,69 euros correspondientes a la regularización de los siguientes conceptos:

Reducción de 83.521 ,41 euros en partidas de clientes pendientes de cobro efectuada con objeto de adaptar la misma a la cifra proporcionada por el Ente Recaudador, Servicios Tributarios de Ceuta.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 40

Incremento en el pasivo mantenido con la Empresa de Alumbrado Eléctrico de Ceuta por valor de 175.102,46 euros con objeto de adecuar el pasivo registrado contablemente con el reconocido con el citado organismo.

Eliminación de pasivo existente por valor de 83.820 euros correspondientes a depósitos entregados por adquirentes de promociones entregadas hace más de 10 años, cancelados al considerar la sociedad que no constituyen pasivos reales al cierre del ejercicio, ya que no existen reclamaciones actuales de devolución de su importe, estimándose que tampoco se producirán las mismas en el futuro.

Reducción en partidas de tributos por IPSI registrados hace más de 5 años por valor de 129.262,18 euros, que dado el tiempo transcurrido se consideran que no son exigibles y no constituyen un pasivo real al cierre del ejercicio, adoptando el criterio de considerar impuestos pendientes de pago aquellos generados en los últimos 5 ejercicios.

2) -52.478,89 euros, resultado de conciliar la cuenta que mantiene la sociedad con la Ciudad Autónoma de Ceuta, y regularizar saldos acreedores y deudores existentes entre ambos organismos, correspondientes a actividades y operaciones desarrolladas hace más de cinco años.

14. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS A L/P

- El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

Estado de movimientos de las provisiones	Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	Actuaciones medio-ambientales	Provisiones por reestructuración	Otras provisiones	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015				65.894,06		65.894,06
(+) Dotaciones						
(-) Aplicaciones				65.894,06		65.894,06
(+/-) Otros ajustes realizados (combinaciones de negocios, etc.), de los cuales:						
(+/-) Combinaciones de negocios						
(+/-) Variaciones por cambios de valoración (incluidas modificaciones en el tipo de descuento)						
(-) Excesos						
(+/-) Traspasos de largo a corto plazo						
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015				0,00		0,00

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 41

- Provisión dotada por reclamación del INSS por un importe aproximado de 120.000 €, en dicho procedimiento la sociedad actúa como codemandada junto con otros organismos, si bien la sociedad es responsable del 50 % de la cuantía total reclamada, se había dotado provisión por importe de 65.894,06 €. Tras una primera sentencia contraria a la sociedad, se recurrió la misma para lo cual se tuvo que consignar la cuantía de 54.105,94 €. Se ha dictado sentencia definitiva desfavorable a la sociedad motivo por el cual se ha procedido a cancelar la provisión dotada.

No se han dotado nuevas provisiones al no existir a la fecha actual reclamaciones judiciales existentes con sentencia firme contraria a la sociedad, si bien existen reclamaciones de cantidad sobre los siguientes pasivos los cuales no se encuentran registrados por la sociedad por los motivos que a continuación se detallan:

P.O. 2-2013 interpuesto por Comunidad de Propietarios de Patio Páramo en reclamación de desperfectos por valor de 91.067,94 €. Dicho pasivo no ha sido provisionado pues si bien a fecha actual se ha dictado sentencia contraria a la sociedad, de fecha 12-01-16, el importe reclamado sería asumido por la entidad aseguradora con la cual fue contratado el seguro de decenal de daños destinado a cubrir los desperfectos existentes en la construcción de la promoción.

P.O. 213/2013 Reclamación contenciosa administrativa interpuesta contra la sociedad por el constructor Dragados en reclamación de 112.248,62 euros correspondientes a avales y fianzas ejecutadas por la sociedad, del PERI PR3 Huerta Téllez 2ª fase, Aparcamiento, Parque y Pista Deportiva, debido a incumplimientos imputables a dicho constructor. La sentencia anula la resolución impugnada, se finaliza este procedimiento y se retrotraen las actuaciones al principio, iniciándose un nuevo proceso donde se determinará si procede o no la ejecución de la garantía, por lo que actualmente no existe obligación de devolución de la garantía adicional, pero sí del pago de las costas del procedimiento finalizado, que ascienden a 11.553,88 €.

P.O. 309/2013 Reclamación contenciosa administrativa interpuesta contra la sociedad por el constructor Dragados en reclamación de 125.502,96 € correspondiente a la incautación de garantía definitiva por incumplimiento del plazo de ejecución, se encuentra en vía de recurso, con un riesgo probable para Emvicesa, puesto que la sentencia de primera instancia estima el recurso y declara nula la penalidad impuesta, entre otros motivos por omitir el trámite de audiencia al recurrente.

P.O.173-2014 interpuesto por Corsan-Corvian en reclamación de 120.335,45 euros correspondiente a intereses de demora asociados al pago con retraso de certificaciones de trabajos efectuados en la obra de separata de Huerta Téllez. Dicha demanda se encuentra en vía de recurso, resuelta la primera instancia con sentencia de 16-11-2015, existiendo un riesgo remoto puesto que dicha sentencia desestima el recurso interpuesto de contrario al existir incumplimiento previo del constructor previo al retraso en el pago de las certificaciones.

Procedimiento Monitorio 536-2014 instado por Cealfe en reclamación de 182.654,43 euros correspondiente al pago de facturas de contratos de publicidad. Actualmente en vía de recurso, con un riesgo remoto puesto que la sentencia de primera instancia desestima la acción al entender que no se acredita trabajo alguno que justifique el pago de las facturas que se reclaman.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 42

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 2.943.733,09 euros, según el siguiente detalle:

Concepto	Importe
Solares, parcelas, locales, edificios	1.848.635,07 (1)
Transferencias monetarias	1.095.098,02 (2)
Préstamo Sindicado	0 (3)
Total, euros	2.943.733,09

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

MEMORIA DE LA
**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
 (EMVICESA)”**
 (Ejercicio 2015)

Página 43

Parcela 26023 Prom. Avd. Lisboa	231.008,66
Parcela 4266 Promoc. European Monte Hacho	563.979,83
Local RC-1 Miramar	115.978,57
Local 18328 Ej. Español	65.601,79
Local 18329 Ej. español	13.294,46
Dcho.Superficie Local Echegaray	47.056,57
Dcho.Superficie Gje.Echegaray	3.665,44
Edif. C/Solís	523.123,56
Solar Promoción Monte Hacho	80.412,80
Solar L1A Promoción Serrano Orive 45vvd	204.513,39
Total	1.848.635,07

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 ha incorporado 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 publica de fecha 21-05-2003.

- (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.	124.821,38
Prom. Serrano Orive 45 viv en reg de arrend.	188.322,89
Prom. Serrano Orive 35 Aloj. Protegido	781.953,75
Total	1.095.098,02

Se imputa anualmente a resultados exclusivamente las dos primeras subvenciones, ya que la tercera se encuentra asociada a promoción que actualmente se está construyendo.

Subvención Promoción Padre Feijoo:

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

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 44

Subvención Promoción Serrano Orive 45 viv:

Importe inicialmente concedido de 273.924,24 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 %.

(3) Se imputará a resultados en función del devengo de la carga financiera derivada del préstamo sindicado cuya sufragación se encuentra subvencionada por la Ciudad de Ceuta.

- 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	2.909.885,34
(+) Efecto impositivo inicial	969.961,76
(+) Subvenciones percibidas en ejercicio	67.629,34 (nota 1)
(-) Subvenciones imputadas a resultados	-22.498,98 (nota 2)
(-) Efecto impositivo final	-981.244,37
Saldo al final del ejercicio	2.943.733,09

Nota 1.

Durante el año 2015 la sociedad ha incorporado 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.

Nota 2. Con el siguiente desglose:

Imputación de intereses devengados en ejercicio 2015, 11.950,74 euros correspondiente a la carga financiera del préstamo sindicado que en virtud de acuerdo sería sufragada por Ciudad Autónoma de Ceuta.

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 2014 ascendió a 4.137,63 euros.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 45

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 un valor conjunto de 6.410,61 euros, 5.706,75 euros vía resultado del ejercicio y 703,86 euros vía resultado de ejercicios anteriores. La imputación efectuada en el ejercicio 2014 ascendió a 5.478,48 euros.

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

19. COMBINACIONES DE NEGOCIOS

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

20. NEGOCIOS CONJUNTOS

La sociedad no ha efectuado negocios conjuntos en el ejercicio.

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.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 46

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 2015 con un saldo conjunto de 3.626.944,65 euros favorables a Emvicesa:

AÑO 2015 PASIVOS

CIUDAD DE CEUTA PAGO DE PROVEEDORES ICO	-4.112.217,98
Ciudad de Ceuta - Transf. Ciudad 2011	-1.400.000,00
Ciudad de Ceuta - Reh. Bermudo Soriano	-707.363,01
Ciudad de Ceuta - varios	-354.357,56
Ciudad de Ceuta - Programa ARI	-208.489,20
Ciudad de Ceuta- Transf. 2012	-199.999,90
Ciudad de Ceuta - Huerta Molino	-120.000,00
Ciudad de Ceuta- Transf. 2013	-90.000,00
	-7.192.427,65

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 con 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 de Huerta Molino se reflejan cantidades cobradas a 31/12/2015 por Emvicesa de la venta de inmuebles de titularidad de la Ciudad Autónoma de Ceuta, dinero correspondiente a la fianza solicitada, cuya gestión de venta le ha sido encomendada.

También hay que resaltar pasivo mantenido con la Ciudad Autónoma de Ceuta derivado del Proyecto de Rehabilitación de la Barriada Bermudo Soriano, donde a 31/12/2015 el importe de las facturas abonadas por Emvicesa, 1.571.516,18 € es inferior al importe recibido por parte del citado organismo; 2.278.879,19 € (1.560.441 € en ejercicio 2009 y 718.438,19 € en ejercicio 2010 lo que provoca la existencia de un pasivo por importe de 707.363,01 euros.

En partida de varios se reflejan cantidades cobradas a 31/12/2015 por Emvicesa de la venta y del arrendamiento de inmuebles de titularidad de la Ciudad Autónoma de Ceuta.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 47

En partida de Ciudad de Ceuta programa ARI, Distrito 11, se reflejan los pasivos asociados a dicho proyecto donde a 31/12/2015 el importe de las facturas abonadas por Emvicesa, 1.389.298,85 € es inferior al importe recibido por parte del citado organismo, 1.597.788,05 €.

En ejercicio 2011 se percibieron transferencias por valor de 1.400.000 € de los cuales 1.000.000 € corresponde a la devolución por parte de la Ciudad de dinero que anticipó Emvicesa para el pago del préstamo sindicado suscrito con la Caixa (dinero correspondiente a la cuenta de fianzas), 50.000 € de transferencias corrientes y 350.000 € para financiar parte de la póliza de Caja Madrid correspondiente a la Rehabilitación de la Estación de Ferrocarril, según Transferencias de Capital referidas en el presupuesto del año 2011.

En ejercicio 2012 se percibieron transferencias por valor de 199.999,9 € en concepto de transferencia de capital a las cuales no se les ha asignado un destino específico.

En ejercicio 2013 se percibieron transferencias por valor de 90.000 € en concepto de transferencia de capital, destinados a abonar el nominal de los distintos préstamos que posee Emvicesa.

AÑO 2015 ACTIVOS

Ciudad de Ceuta- 317 vda. Loma Colmenar	26.484,26
Ciudad de Ceuta- Ari Reh. B. Los Rosales	36.489,97
Ciudad de Ceuta- Subvención 2015	51.000,00
Ciudad de Ceuta-ARI Rehab.Juan de Juanes	110.831,75
Ciudad de Ceuta - Obras Pozo Rayo Alto	187.033,46
Ciudad de Ceuta - 170 vda. Loma Colmenar	199.124,01
Ciudad de Ceuta - Vicedo Martínez	658.044,96
Ciudad de Ceuta - Poblado Legionario	816.949,70
Ciudad de Ceuta - Ob. Reh. Est. FF.	892.391,26
Ciudad de Ceuta - Reh.Rev.Palmera.Alfau	996.871,67
Ciudad- Int. Impagados Ptmo. Sindicado	1.512.677,85
Ciudad de Ceuta- Cuota imp. ptmo. sindic	5.331.473,41
	10.819.372,30

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 € y 2015 por valor de 18.491,88 €, cuyo importe se encuentra pendiente de restituir.

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 48

Obra Juan de Juanes, proyecto enmarcado dentro del Programa ARI, su saldo corresponde a facturas abonadas por la sociedad en ejercicios 2014 por valor de 85.874,21 € y 2015 por valor de 404.114,95 € que ascienden a un total de 489.989,16 €, del que solo se han restituido mediante transferencias efectuadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta en ejercicio 2015 un importe de 379.157,41 €.

Obra Loma Colmenar: 199.124,01 € importe abonado por Emvicesa de obras asociadas a dicho proyecto de titularidad municipal del cual no se ha recibido contraprestación económica alguna.

Obra Pozo Rayo, correspondiente a obra de titularidad municipal donde la sociedad ha abonado facturas por importe de 237.033,46 euros habiendo percibido exclusivamente transferencias de la Ciudad Autónoma de Ceuta por importe de 50.000 euros efectuada en 2014 en concepto de aportación presupuestaria.

Obra Vicedo Martínez, correspondiente a obra de titularidad municipal donde la sociedad ha abonado facturas por importe de 2.256.812,93 euros habiendo percibido exclusivamente transferencias de la Ciudad Autónoma de Ceuta por importe de 1.598.767,97 euros, percibidas en el ejercicio 2008.

Proyecto Rehabilitación de Edificios singulares, correspondiente a obra de titularidad privada donde la sociedad ha abonado facturas por importe de 1.171.349,94 euros habiendo percibido exclusivamente transferencias de la Ciudad Autónoma de Ceuta por importe de 174.478,27 euros ,percibidas en el ejercicio 2009 en concepto de transferencia de capital.

Aportación presupuestaria correspondiente al ejercicio 2015 por valor de 51.000 €, cuya orden de pago se acordó el 30-12-2015, sin que al cierre del ejercicio, se hubieran percibido dichos fondos.

Obras Poblado Legionario, correspondiente a obra de titularidad municipal donde la sociedad ha abonado facturas por importe de 926.874,01 euros habiendo percibido exclusivamente transferencias de la Ciudad Autónoma de Ceuta por importe de 109.924,31 euros ,percibidas en el ejercicio 2007.

Estación de Ferrocarril: 2.241.153,27 €, importe abonado por Emvicesa (1.163.935,47 € en ejercicio 2009, 682.485,7 € en ejercicio 2010 y 394.732,1 € en ejercicio 2011), del cual la sociedad ha recibido 1.348.762 € (624.381 € en ejercicio 2009 ,524.381 € en ejercicio 2010 y 200.000 € en ejercicio 2014) por parte de la Ciudad a través de un Convenio de Colaboración que tiene la Ciudad con el Ministerio de Cultura.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 49

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 1.537.454,59 euros.

Con lo cual a 31/12/2015 tendríamos un incumplimiento conjunto por parte de la Ciudad Autónoma de Ceuta por un montante de 6.844.151,26 euros asociado al préstamo sindicado.

El crédito resultante con la Ciudad Autónoma de Ceuta a 31 de diciembre de 2015, asciende por diferencia entre pasivos y activos mantenidos con el citado organismo a 3.626.944,65 euros favorables a la sociedad.

Dicho crédito ascendía a 31/12/2014 a un montante de 5.720.098,84 euros favorable a Emvicesa presentando el siguiente desglose:

AÑO 2014 PASIVOS

Ciudad de Ceuta PAGOS PROVEEDORES 2012	-4.112.217,98
Ciudad de Ceuta pasivos ej. 2004	-2.640.502,00
Ciudad de Ceuta pasivos ej. 2005	-1.544.020,08
Ciudad de Ceuta - Huerta Molino	-120.000,00
Ciudad de Ceuta - Reh. Bermudo Soriano	-746.990,35
Ciudad de Ceuta - varios	-358.838,34
Ciudad de Ceuta-Programa ARI	-208.489,20
Ciudad de Ceuta - Transf. Ciudad 2011	-1.400.000,00
Ciudad de Ceuta - Transf. Ciudad 2012	-199.999,90
Ciudad de Ceuta - Transf. Ciudad 2013	-90.000,00
	-11.421.057,85

MEMORIA DE LA
**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
 (EMVICESA)”**
 (Ejercicio 2015)

Página 50

AÑO 2014 ACTIVOS

Ciudad de Ceuta- Ari Reh. B. Los Rosales	17.998,09
Ciudad- Intereses Ptmo. Sindicado	21.174,86
Ciudad de Ceuta - Plan Especial Benzú	39.379,60
Ciudad de Ceuta-ARI Rehab.Juan de Juanes	85.874,21
Ciudad de Ceuta - Obras Loma Colmenar	173.574,32
Ciudad de Ceuta - Juan XXIII	178.289,66
Ciudad de Ceuta - Obras Pozo Rayo Alto	187.033,46
Ciudad de Ceuta - Pista Huerta Téllez	633.790,05
Ciudad de Ceuta - Vicedo Martínez	658.044,96
Ciudad de Ceuta - Parque Huerta Téllez	674.408,73
Ciudad de Ceuta - Reh.Rev.Edificios Singulares	779.169,07
Ciudad de Ceuta - Poblado Legionario	816.949,70
Ciudad de Ceuta - Ob. Reh. Est. FF.	892.391,26
Ciudad de Ceuta - Obras Menores Dot. Ser	1.174.695,84
Deudor Ciudad - Mcd. San José	1.535.406,48
Ciudad- Int. Impagados Ptmo. Sindicado	1.537.454,59
Ciudad de Ceuta - Cdto. 4.000 millones	2.404.048,40
Ciudad de Ceuta- Cuota imp. ptmo. sindic	5.331.473,41
17.141.156,69	

Tal y como se informa en la nota 13 , durante el ejercicio 2015 se ha procedido a regularizar saldos acreedores y deudores existentes entre ambos organismos, correspondientes a actividades y operaciones desarrolladas hace más de cinco años, generándose una diferencia de 52.478,89 euros que ha sido registrada en concepto de gastos extraordinarios.

Los saldos regularizados han sido los siguientes:

		ORIGEN
Ciudad de Ceuta - Plan Especial Benzú	39.379,60	2009
Ciudad de Ceuta - Juan XXIII	178.289,66	2003-2004
Ciudad de Ceuta - Pista Huerta Téllez	634.820,66	2010
Ciudad de Ceuta - Parque Huerta Téllez	674.408,73	2010
Ciudad de Ceuta - Obras Menores Dot. Ser	1.174.695,84	2007-2008
Deudor Ciudad - Mcd. San José	1.535.406,48	2008-2010
Ciudad de Ceuta pasivos ej. 2004	-2.640.502,00	2004
Ciudad de Ceuta pasivos ej. 2005	-1.544.020,08	2005
52.478,89		

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 51

Las **TRANSFERENCIAS PERCIBIDAS** de la Ciudad Autónoma de Ceuta en el ejercicio **2015** ascendieron a 4.584.502,67 € con el siguiente desglose

-Transferencias de capital para financiar préstamos: 2.450.000 €, la cuantía de 2.404.048,42 € ha sido aplicada al pago de la anualidad del 2014 del préstamo sindicado, 21.174,86 € a los intereses del préstamo sindicado y el resto, 24.776,74 € a intereses impagados del préstamo sindicado de años anteriores.

-Transferencias corrientes: 1.755.261,57 €, de los cuales quedan pendiente 51.000 € registrados en concepto de subvención a la explotación al considerar que las mismas vienen a sufragar déficits de explotación y gastos generales de funcionamiento de la sociedad.

-Resto de transferencias de capital: 379.241,1 € aplicadas íntegramente al proyecto de Rehabilitación de la Barriada Juan de Juanes englobado dentro del marco del programa ARI.

Mientras que en el ejercicio **2014** ascendieron a 4.948.166,05 €, presentando el siguiente desglose:

PROGRAMA DE PAGOS DE FACTURAS A PROVEEDORES	759.025,21
TRANSFERENCIA DE CAPITAL PRESTAMO SINDICADO	2.448.166,05
APORTACION PRESUPUESTARIA	1.740.974,79
	4.948.166,05

-Transferencias de capital para financiar préstamos: 2.448.166,05 €, la cuantía de 2.404.048,42 € ha sido aplicada al pago de la anualidad del 2014 del préstamo sindicado, los 44.117,63 € restantes son para financiar el capital de los distintos préstamos que tiene la Sociedad.

-Transferencias corrientes: 2.500.000 €, de los cuales 277.342,41 € se han recibido en concepto de anticipos efectuados para el pago de distintas sentencias (apartado 2.8), siendo tratadas como ingresos de ejercicios anteriores, dado que el destino de las mismas es sufragar sentencias abonadas por la sociedad en el año 2014 derivadas del impago de facturas emitidas en el año 2013 que no se encontraban registradas, motivo por el cual se han registrado en el año 2014 bajo el epígrafe de “gastos de ejercicios anteriores”, 481.682,8 € destinadas al pago atrasado de facturas emitidas por proveedores en ejercicios anteriores. El importe restante 1.740.974,79 € ha sido registrado en concepto de subvención a la explotación al considerar que las mismas vienen a sufragar déficits de explotación y gastos generales de funcionamiento de la sociedad.

No ha existido facturación alguna por ningún concepto entre Emvicesa y la Ciudad Autónoma de Ceuta en los ejercicios 2015 y 2014.

MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)

Página 52

Otras partes vinculadas

Empresas municipales

Ejercicio 2015: La facturación emitida por otras empresas municipales participadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta ha ascendido durante el ejercicio a 12.410,37 euros (base imponible).

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

ENTIDAD	SALDO
Servicios Tributarios de Ceuta	13.979,50

Ejercicio 2014: La facturación emitida por otras empresas municipales participadas por la Ciudad Autónoma de Ceuta ha ascendido durante el ejercicio a 21.728,63 euros (base imponible),

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

ENTIDAD	SALDO
Servicios Tributarios de Ceuta	17.921,6

Los administradores no han informado de ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la Sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

24. OTRA INFORMACION

- La distribución por categoría y sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 53

Resumen plantilla por categoría

Impreso el 10-02-2016 a las 18:47

Ejercicio : 2015

Empresa : A11905494 EMVICESA

	<i>Número medio</i>		<i>Total</i>		<i>Hombres</i>		<i>Mujeres</i>	
	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>
Directores generales y presidentes ejecutivos (no consejeros)	2,00	2,00	2	2	1	1	1	1
Resto de directores y gerentes	1,48	1,00	2	1	1	1	1	0
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y profesionales d	5,00	5,00	5	5	3	3	2	2
Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina	12,00	12,00	12	12	6	6	6	6
Ocupaciones elementales	2,00	2,00	2	2	2	2	0	0
Totales	22,48	22,00	23	22	13	13	10	9

Resumen plantilla por contrato

Impreso el 09-02-2016 a las 10:51

Ejercicio : 2015

Empresa : A11905494 EMVICESA

	<i>Número medio</i>		<i>Núm. medio disca. >33%</i>		<i>Hombres</i>		<i>Mujeres</i>	
	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>	<i>Ejerc. 2015</i>	<i>Ejerc. 2014</i>
Fijo	22,48	22,00	2,00	2,00	13	13	10	9
No fijo	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0	0
Totales	22,48	22,00	2,00	2,00	13	13	10	9

**MEMORIA DE LA
“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)”
(Ejercicio 2015)**

Página 54

- Los honorarios percibidos en el ejercicio 2015 por los auditores de cuentas y de las sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades a la que perteneciese el auditor, ascendieron a 8.000 euros, impuestos no incluidos, según el siguiente desglose:

Honorarios del auditor en el ejercicio	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015
Honorarios cargados por auditoria de cuentas	8.766,09	8.000,00
Honorarios cargados por otros servicios de verificación		
Honorarios cargados por servicios de asesoramiento fiscal		
Otros honorarios por servicios prestados		
Total	8.766,09	8.000,00

25. INFORMACION SEGMENTADA

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

Descripción de la actividad	Cifra de negocios	
	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015
Venta g/e M.Hacho	22.887,85	0,00
Venta viviendas M.Hacho	153.495,00	0,00
Venta local 2M5 Rep. Argentina I		19.184,83
TOTAL	176.382,85	19.184,83

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 del ejercicio **2015**, es la siguiente:

Pagos efectuados a proveedores en ejercicio 2015: 793.008,01 €.

Pagos efectuados dentro del plazo máximo legal: 553.373,21 € 69,78 %

Pagos efectuados que superan el plazo máximo legal: 239.634,8 € 30,22 %

Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal:

Pasivos comerciales al cierre del ejercicio: 123.758,6 €. Pasivos comerciales al cierre del ejercicio que sobrepasaban el plazo máximo legal (60 días): 71.140,32 euros, lo cual representaba un 57,48 % del total de los pasivos comerciales.

MEMORIA DE LA
"EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)"
(Ejercicio 2015)

Página 55

- La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales al cierre del ejercicio 2014, era la siguiente:

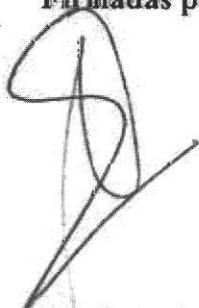
Pagos efectuados a proveedores en ejercicio 2014: 1.126.267,11 €.

Pagos efectuados dentro del plazo máximo legal: 419.423,03 € 37,24 %

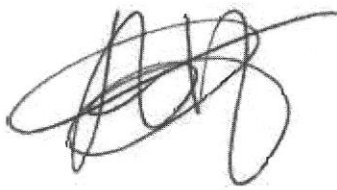
Pagos efectuados que superan el plazo máximo legal: 706.844,08 € 62,76 %

Pasivos comerciales al cierre del ejercicio: 185.526,58 €. Pasivos comerciales al cierre del ejercicio que sobrepasaban el plazo máximo legal (60 días): 83.721,77 euros, lo cual representaba un 45,13 % del total de los pasivos comerciales.

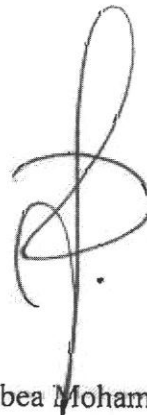
Firmadas por el Consejo de Administración:



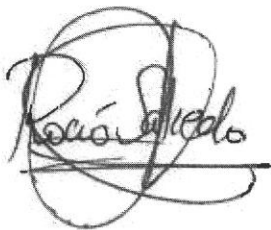
Néstor García León



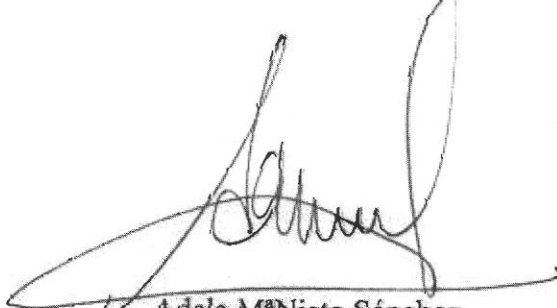
Adelaida Álvarez Rodríguez



Rabea Mohamed Tonsi

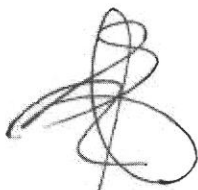


Rocío Salcedo López



Adela Mª Nieto Sánchez

Juan Luis Aróstegui Ruiz.



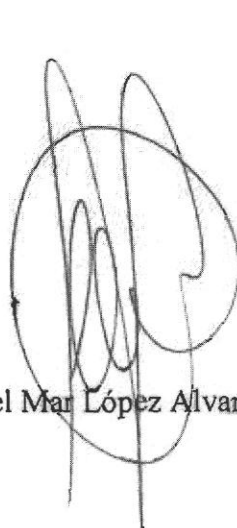
Susana Román Bernet.

Nuria Miaja Chipirraz

Ángeles Susana Pulido Rivera

MEMORIA DE LA
"EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA, S.A.
(EMVICESA)"
(Ejercicio 2015)

Página 56

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' and 'L' that are intertwined.

Mªdel Mar López Álvarez

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line that curves upwards and then downwards, ending in a small loop.

Alejandro Castillo Gallardo.

Mohamed Mustafa Ahmed

Fátima Ahmed Hossain.

DILIGENCIA.- Que no estando de acuerdo con las cuentas presentadas por esta Empresa Municipal (EMVICESA), he decido no firmar las mismas dado que sería una irresponsabilidad de la que no puedo ser partícipe.

En Ceuta, a 12 de mayo de 2016.



Juan Luis Aróstegui Ruiz
Miembro del Consejo de Administración
de EMVICESA

DILIGENCIA.- Para hacer constar la falta de acuerdo con la formulación de las cuentas que, en relación al ejercicio 2015, ha realizado la empresa municipal EMVICESA y mi negativa, en consecuencia, a firmarlas.

Ceuta, 31 de marzo de 2016



Nuria Miaja Chippirraz

Miembro del Consejo de Administración
EMVICESA

DILIGENCIA.- Para hacer constar la falta de acuerdo con la formulación de las cuentas que, en relación al ejercicio 2015, ha realizado la empresa municipal EMVICESA y mi negativa, en consecuencia, a firmarlas.

Ceuta, 31 de marzo de 2016



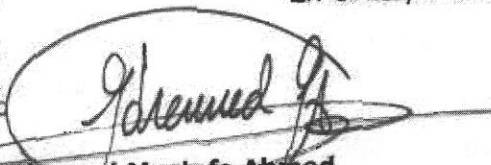
Susana Pulido Rivera

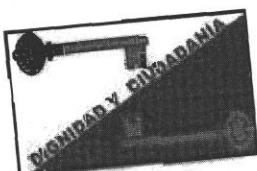
Miembro del Consejo de Administración
EMVICESA

DILIGENCIA.- Que no estando de acuerdo con las cuentas presentadas por esta Empresa Municipal (EMVICESA), he decido no firmar las mismas dado que sería una irresponsabilidad de la que no puedo ser partícipe.

Caballas
UDCE • PSPC
CIF: G51026664

En Ceuta, a 12 de mayo de 2016.

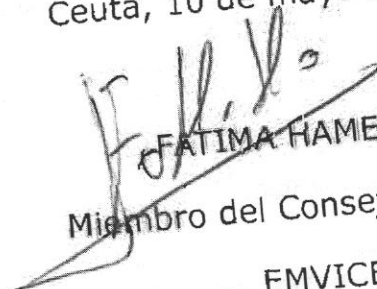

Mohamed Mustafa Ahmed
Miembro del Consejo de Administración
de EMVICESA



MDyC

DILIGENCIA.- Para hacer constar la falta de acuerdo con la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2015, ha realizado la empresa EMVICESA y mi negativa, en consecuencia, a firmarlas.

Ceuta, 10 de mayo de 2016


FATIMA HAMED HOSSAIN

Miembro del Consejo de Administración

EMVICESA



CUENTAS ANUALES **EJERCICIO 2015**

7. INFORME DE GESTION

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA



EMVICESA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 2015

INTRODUCCIÓN.-

A través del presente, que constituye el documento que cada año, estatutaria y legalmente, presenta la Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta S.A., procederemos a explicar y dar cuenta de las actividades desarrolladas por la misma, referidas al ejercicio económico correspondiente. Incluyéndose en él, las actuaciones más relevantes, ya sea por su marcado perfil económico, relevancia social o por la finalización de objetivos iniciados y planteados en ejercicios anteriores, todos ellos al amparo del amplio objeto social con el que cuenta EMVICESA.

Durante el pasado ejercicio, destacar la licitación de las ARIS de la Barriada de Santiago Apóstol y la Barriada de los Rosales, que culminarán con la rehabilitación de cientos de viviendas y poniendo en valor barriadas emblemáticas de nuestra Ciudad. Han sido numerosas las reuniones mantenidas con los representantes del Ministerio de Fomento.

Un apartado importante durante el ejercicio 2015 ha sido el inicio de los expedientes correspondientes a la adjudicación de las 317 viviendas de la parcela B4 de Loma Colmenar, para su próxima entrega, en total coordinación con los servicios sociales de la Ciudad de Ceuta y con el resto de estamentos, organismos y partidos políticos a través de la Comisión Local de la Vivienda, lo que sin duda contribuirá a disminuir las familias inscritas en el registro de demandantes de EMVICESA.

Además, hemos comenzado a estudiar y preparar propuestas para elevar a los órganos correspondientes y competentes para la enajenación y regularización de las promociones de C/ Serrano Orive, C/ Solís y Príncipe Felipe y esperamos que se culminen en este ejercicio 2016.

La gestión de la sociedad se ha seguido centrando en dos ejes fundamentales, por un lado el desarrollo de los proyectos que, en cumplimiento del objetivo social han sido acordados por el Consejo de Administración y por otro el desarrollo de las encomiendas de gestión realizadas por la Ciudad de Ceuta, dentro de la línea de actuación marcada con anterioridad, la Sociedad viene desarrollando las encomiendas de gestión realizadas por la Ciudad de Ceuta. Muestra es, la terminación de la rehabilitación que la Empresa Municipal de la Vivienda está realizando en la barriada Juan de Juanes, por un importe de licitación cercano a los 900.000 €.



EMVICESA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE CEUTA

Se han seguido atendiendo las reclamaciones por deficiencias en las distintas promociones realizadas por la sociedad de acuerdo con los protocolos habituales establecidos en la Empresa, se prosigue con el sistema de comunicación de desperfectos por parte de los adjudicatarios de viviendas promovidas por EMVICESA y por la Ciudad, y la transmisión de las mismas tanto a los directores facultativos como a las empresas constructoras que deben repararlas, lo cual, ha permitido aumentar en gran medida el grado de satisfacción de los adjudicatarios al haber reducido de manera notable el plazo de respuesta y de reparación de las mismas, actuando de ésta manera en un número muy importante de viviendas tanto del patrimonio de la Ciudad Autónoma de Ceuta como de EMVICESA.

Queremos continuar con las labores de inspección encomendadas por el Pleno de la Asamblea y con las regularizaciones de viviendas públicas que tanto demandan los ciudadanos y que necesita una especial atención dada la importancia que la vivienda tiene para el desarrollo personal y familiar.

Un apartado especial que necesita una mayor explicación es el aumento de la partida de Sueldos y Salarios en un 11,11 % debido a dos factores fundamentalmente:

- El pago del 25 % de la paga extraordinaria de 2012.
- El Salario de la Dirección desde el mes de julio.

Además, este año 2015 se ha cancelado el préstamo sindicado que suponía un gasto de 2,5 Millones de €.

Es destacable la disminución de la cuenta de proveedores en un 56,51 %, es decir, disminuye de manera considerable la morosidad de la empresa, objetivo que debe ser básico en las entidades públicas.

Finalmente, destacar que el beneficio contable de la empresa es de 162.321,15 € de conformidad con las cuentas anuales que acompañan a este informe de gestión.

Ceuta 4 de marzo de 2.015

LA GERENTE DE EMVICESA
Kissy Chandiramani Ramesh