

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA
S.A.U**

**CUENTAS ANUALES
EJERCICIO 2019**

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDP1

IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA

NIF:

Forma jurídica SA: SL:

Otras:

LEI:

Solo para las empresas que dispongan de código LEI (Legal Entity Identifier)

Denominación social:

Domicilio social:

Municipio: Provincia:

Código postal: Teléfono:

Dirección de e-mail de contacto de la empresa

ACTIVIDAD

Actividad principal:

Código CNAE: (1)

PERSONAL ASALARIADO

a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por tipo de contrato y empleo con discapacidad:

	EJERCICIO 2019 (2)		EJERCICIO 2018 (3)	
FIJO (4):	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="23,00"/>	<input type="text" value="04001"/>	<input type="text" value="23,00"/>
NO FIJO (5):	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0,0"/>	<input type="text" value="04002"/>	<input type="text" value="0,0"/>
Del cual: Personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local):	<input type="text" value="04010"/>	<input type="text" value="2,00"/>	<input type="text" value="04010"/>	<input type="text" value="2,00"/>

b) Personal asalariado al término del ejercicio, por tipo de contrato y por sexo:

	EJERCICIO 2019 (2)		EJERCICIO 2018 (3)	
	HOMBRES	MUJERES	HOMBRES	MUJERES
FIJO:	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="11"/>	<input type="text" value="04120"/> <input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="04121"/> <input type="text" value="11"/>
NO FIJO:	<input type="text" value="04122"/> <input type="text" value="0,0"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text" value="0,0"/>	<input type="text" value="04122"/> <input type="text" value="0,0"/>	<input type="text" value="04123"/> <input type="text" value="0,0"/>

PRESENTACIÓN DE CUENTAS

	EJERCICIO 2019 (2)			EJERCICIO 2018 (3)		
	AÑO	MES	DÍA	AÑO	MES	DÍA
Fecha de inicio a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01102"/>	<input type="text" value="2.019"/>	<input type="text" value="1 1"/>	<input type="text" value="2.018"/>	<input type="text" value="1 1"/>	<input type="text" value="1 1"/>
Fecha de cierre a la que van referidas las cuentas:	<input type="text" value="01101"/>	<input type="text" value="2.019"/>	<input type="text" value="12 31"/>	<input type="text" value="2.018"/>	<input type="text" value="12 31"/>	<input type="text" value="12 31"/>
Número de páginas presentadas al depósito:	<input type="text" value="01901"/>	<input type="text" value="60"/>				

En caso de no figurar consignadas cifras en alguno de los ejercicios, indique la causa:

MICROEMPRESAS

Marque con una X si la empresa ha optado por la adopción conjunta de los criterios específicos, aplicables por microempresas, previstos en el Plan General de Contabilidad de PYMES (6)

No

(1) Según las clases (cuatro dígitos) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE 2009), aprobada por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril (BOE de 28 4 2007).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Para calcular el número medio de personal fijo, tenga en cuenta los siguientes criterios:
 a) Si en el año no ha habido importantes movimientos de la plantilla, indique aquí la semisuma de los fijos a principio y a fin de ejercicio.
 b) Si ha habido movimientos, calcule la suma de la plantilla en cada uno de los meses del año y divídala por doce.
 c) Si hubo regulación temporal de empleo o de jornada, el personal afectado por la misma debe incluirse como personal fijo, pero solo en la proporción que corresponde a la fracción del año o jornada del año efectivamente trabajada.
 (5) Puede calcular el personal no fijo medio sumando el total de semanas que han trabajado sus empleados no fijos y dividiéndolo por 52 semanas. También puede hacer esta operación (equivalente a la anterior):

$$\text{n.º de personas contratadas} = \frac{\text{n.º medio de semanas trabajadas}}{52}$$

 (6) En relación con la contabilización de los acuerdos de arrendamiento financiero y otros de naturaleza similar, y el impuesto sobre beneficios.

C.S.V.:13067635542172516376 (https://sede.melilla.es/validacion)
Número Anotación: Fecha: NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA
(Aplicación de resultados y periodo medio de pago a proveedores)**

IDP2

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto

	EJERCICIO <u>2019</u> (2)	EJERCICIO <u>2018</u> (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	91000 180.307,67	2.880.242,32
Remanente	91001 0	0
Reservas voluntarias	91002 0	0
Otras reservas de libre disposición	91003 0	0
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004 180.307,67	2.880.242,32

Aplicación a

	EJERCICIO <u>2019</u> (2)	EJERCICIO <u>2018</u> (3)
Reserva legal	91005 0	0
Reservas especiales	91007 0	0
Reservas voluntarias	91008 0	0
Dividendos	91009 0	0
Remanente y otros	91010 180.307,67	2.880.242,32
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011 0	0
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012 180.307,67	2.880.242,32

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

	EJERCICIO <u>2019</u> (2)	EJERCICIO <u>2018</u> (3)
Periodo medio de pago a proveedores (días)	94705 24	28

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



C.S.V.:13067635542172516376 (https://sede.melilla.es/validacion)

Número Anotación: Fecha:

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior.
 (4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR REAL

La sociedad está obligada a presentar la identificación del titular real por no cotizar en un mercado regulado SI de la UE o de un país tercero equivalente.

La sociedad presenta por primera vez o actualiza los datos de identificación del titular real. SI

I. Titular real persona física con porcentaje de participación superior al 25%

NOMBRE Y APELLIDOS 1	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 2	FECHA DE NACIMIENTO (DD MM AAAA) 3	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2) 4	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2) 5	% PARTICIPACIÓN	
					DIRECTA 6	INDIRECTA (3) 7

II. Titular real persona física asimilada

En caso de no existir persona física que posea o controle un porcentaje superior al 25% del capital o derechos de voto, indique los titulares reales; en este caso, administrador o responsable de la dirección, conforme a lo establecido en el art. 8 del Real Decreto 304/2014.

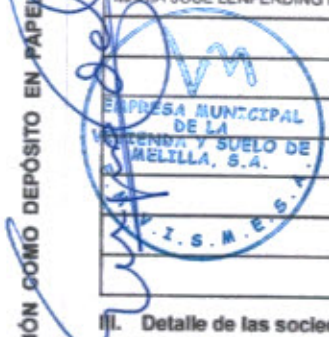
NOMBRE Y APELLIDOS 1	DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 2	FECHA DE NACIMIENTO (DD MM AAAA) 3	NACIONALIDAD/ CÓDIGO (2) 4	PAÍS DE RESIDENCIA/ CÓDIGO (2) 5
YONAI DA SEL LAM OULAD	45299512T	16.07.1977	ES	ES
HASSAN MOHATAR MAANAN	45278954G	29.01.1968	ES	ES
MARIA JOSE LENFERDING MACAYO	45278568D	12.05.1970	ES	ES

III. Detalle de las sociedades intervinientes en la cadena de control

En caso de titularidad real indirecta, detalle de la cadena de control.

DNI/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 1	NIVEL EN LA CADENA DE CONTROL 2	DENOMINACIÓN SOCIAL 3	NIF/CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN EXTRANJERO 4	NACIONALIDAD / CÓDIGO (2) 5	DOMICILIO SOCIAL 6	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) 7

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



C.S.V.:13067635542172516376 (https://sede.melilla.es/validacion)

Número Anotación: Fecha:

(1) Se exceptúan las sociedades que cotizan en un mercado regulado de la Unión Europea o de países terceros equivalentes.
 (2) Código-país según ISO 3166-1 alfa 2.
 (3) Detallar en el cuadro III las sociedades intervinientes.

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA S.A.U		NIF A29955234
DOMICILIO SOCIAL AV MINAS DEL RIF 3		
MUNICIPIO MELILLA	PROVINCIA MELILLA	EJERCICIO(2) 2019

Realización, durante el ejercicio, de operaciones de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

Ámbito territorial de operaciones⁽¹⁾:

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?⁽³⁾

¿La actividad de prestación de servicios a terceros, artículo 2.1 o) de la Ley 10/2010, de 28 de abril, es la única y exclusiva que se presta?

Volúmen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio

Ejercicio Precedente

Incuantificable

Número de Operaciones/Servicios por cuenta de terceros, prestados por el profesional o disponiendo que otros lo ejerzan:

	Número de Operaciones
Constitución de sociedades u otras personas jurídicas.	
Dirección, secretaría y/o asesoría externa de una sociedad.	
Socio de una asociación o similar.	
Facilitar domicilio social, dirección comercial, postal, administrativa o similar a una persona jurídica	
Funciones de fiduciario en un fideicomiso, trust o instrumento similar	
Funciones de accionista por cuenta ajena.	

(1) Municipal, provincial, autonómico, nacional o internacional.

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

(3) Si o No

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF:	A29955234		UNIDAD (1)
DENOMINACIÓN SOCIAL:	EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA S.A.U		Euros <input type="checkbox"/> 09001 <input checked="" type="checkbox"/>
Espacio destinado para las firmas de los administradores			

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

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (2)	EJERCICIO 2018 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	22.343.960,04	21.410.282,08
I. Inmovilizado intangible	11100 5.1	9.419,83	9.847,73
II. Inmovilizado material	11200 5.1	312.282,97	317.984,21
III. Inversiones inmobiliarias	11300 5.1	22.022.257,24	21.082.450,14
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400		
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500		0
VI. Activos por impuesto diferido	11600		
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700		
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	13.494.288,26	14.313.189,29
I. Existencias	12200	6.051.074,58	9.192.425,22
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300 10	2.435.753,26	1.466.738,51
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	1.211.129,11	978.953,94
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381		
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	1.211.129,11	978.953,94
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370		
3. Otros deudores	12390	1.224.624,15	487.784,57
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400		
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500 6.1	3.795.945,00	2.795.945,00
V. Periodificaciones a corto plazo	12600	8.703,92	11.993,42
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	1.202.811,50	846.087,14
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	35.838.248,30	35.723.471,37

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.
 (2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
 (3) Ejercicio anterior

C.S.V.:13067635542172516376 (https://sede.melilla.es/validacion)

Número Anotación: Fecha:

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: A29955234

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA
S.A.U

Espacio destinado para las firmas de los administradores

EMPRESA MUNICIPAL
DE LA VIVIENDA Y SUELO DE
MELILLA S.A.U.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE LA MEMORIA

EJERCICIO 2019 ⁽¹⁾

EJERCICIO 2018 ⁽²⁾

A) PATRIMONIO NETO	20000		17.016.209,71	16.802.148,01
A-1) Fondos propios	21000	8	17.016.209,71	16.802.148,01
I. Capital	21100		2.901.012,10	2.901.012,10
1. Capital escriturado	21110	8.1	2.901.012,10	2.901.012,10
2. (Capital no exigido)	21120			
II. Prima de emisión	21200			
III. Reservas	21300	8.1	9.029.222,20	9.275.992,62
1. Reserva de capitalización	21350			
2. Otras reservas	21360	8.1	9.029.222,20	9.275.992,62
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500	8.1	4.905.667,74	1.744.900,97
VI. Otras aportaciones de socios	21600			
VII. Resultado del ejercicio	21700		180.307,67	2.880.242,32
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800			
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000			
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		16.178.613,57	15.499.588,33
I. Provisiones a largo plazo	31100		1.192.957,14	0
II. Deudas a largo plazo	31200		14.985.656,43	15.499.588,33
1. Deudas con entidades de crédito	31220	7.1	11.121.853,51	11.845.412,23
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230			
3. Otras deudas a largo plazo	31290	7.1	3.863.802,92	3.654.176,10
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300			
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400			
V. Periodificaciones a largo plazo	31500			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700			

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

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: A29955234

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA
S.A.U

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2019 (1)

EJERCICIO 2018 (2)

			EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000		2.643.425,02	3.421.735,03
I. Provisiones a corto plazo	32200			
II. Deudas a corto plazo	32300		2.041.283,40	3.121.203,29
1. Deudas con entidades de crédito	32320		720.101,17	1.934.211,16
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330			
3. Otras deudas a corto plazo	32390		1.321.182,23	1.186.992,13
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400			
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		602.141,62	300.531,74
1. Proveedores	32580			
a) Proveedores a largo plazo	32581			
b) Proveedores a corto plazo	32582			
2. Otros acreedores	32590		602.141,62	300.531,74
V. Periodificaciones a corto plazo	32600			
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700			
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		35.838.248,30	35.723.471,37

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: A29955234

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA
S.A.U

Espacio destinado para las firmas de los administradores

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

(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2019 (1)	EJERCICIO 2018 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	1.100.858,21	635.138,86
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200 ¹⁰	-1.846.125,72	-376.486,76
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300		
4. Aprovisionamientos	40400	-322.888,83	-313.442,52
5. Otros ingresos de explotación	40500	5.992.604,60	6.679.123,61
6. Gastos de personal	40600	-1.336.424,53	-1.301.445,80
7. Otros gastos de explotación	40700	-2.894.600,67	-1.579.059,86
8. Amortización del inmovilizado	40800	-361.846,02	-362.298,84
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900		
10. Excesos de provisiones	41000		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100		
12. Otros resultados	41300	0,01	11,79
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100	331.577,05	3.381.540,48
13. Ingresos financieros	41400	2.429,37	
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430		
b) Otros ingresos financieros	41490	2.429,37	
14. Gastos financieros	41500	-154.917,30	-181.476,48
15. Variación de valor razonable en Instrumentos financieros	41600		
16. Diferencias de cambio	41700	2.056,10	16.571,23
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800		-332.437,01
18. 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		
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200	-150.431,83	-497.342,26
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300	181.145,22	2.884.198,22
19. Impuestos sobre beneficios	41900	-837,55	-3.955,90
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500	180.307,67	2.880.242,32

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

**MODELO DE DOCUMENTO PYMES DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**

IMP

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA S.A.U		NIF A29955234
DOMICILIO SOCIAL AV MINAS DEL RIF 3		
MUNICIPIO MELILLA	PROVINCIA MELILLA	EJERCICIO 2019

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de la situación financiera de la empresa.**



FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

Dña. Yonaida Sel Lam Oulad

D. Hassan Mohatar Maanan

D. Eugenio Del Cid Jiménez

D. Francisco Villena Hernández

D. Rachid Bussiah Mohamed

D. Francisco J. Díaz García

Dña. María J. Lenferding Macayo

D. Francisco I. Sánchez Jiménez

D. Manuel A. Quevedo Mateos

D. Alfonso Heredia Caballero

D. Hassan Dris Bouyemaa

Dña. Ana Trijillo Díaz



C.S.V.:13067635542172516376 (https://sede.melilla.es/validacion)
Número Anotación: Fecha: NO APTO PARA SU PRESENTACIÓN COMO DEPÓSITO EN PAPEL EN EL REGISTRO MERCANTIL

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA
S.A.U**

**MEMORIA
EJERCICIO 2019**

MEMORIA DE PYMES DE LA SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA, S.A.U

ÍNDICE

Nº	Epígrafes	Pag.
1	ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	12
2	BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES	13
2.1	Imagen fiel.	13
2.2	Principios contables no obligatorios aplicados	14
2.3	Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre	14
2.4	Comparación de la información	14
2.5	Agrupación de partidas	19
2.6	Cambios en criterios contables	19
2.7	Corrección de errores	19
2.8	Importancia relativa	23
3	APLICACION DE RESULTADOS	23
4	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION	24
4.1	Inmovilizado intangible	24
4.2	Inmovilizado material	27
4.3	Inversiones Inmobiliarias	31
4.4	Arrendamientos	33
4.5	Permutas	33
4.6	Instrumentos financieros	34
4.7	Existencias	40
4.8	Transacciones en moneda extranjera	43
4.9	Impuestos sobre beneficios	43
4.10	Ingresos y gastos	44
4.11	Provisiones y contingencias	45
4.12	Subvenciones, donaciones y legados	45
4.13	Negocios conjuntos	46
4.14	Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas	46
5	INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS	47
6	ACTIVOS FINANCIEROS	48
7	PASIVOS FINANCIEROS	51
8	FONDOS PROPIOS	52
9	SITUACION FISCAL	53
9.1	Saldos con administraciones públicas	54
9.2	Impuestos sobre beneficios	54
9.3	Bases imponibles negativas	55
10	INGRESOS Y GASTOS	55
11	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS	56
12	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	57
13	OTRA INFORMACION	58
14	INFORMACION SOBRE DERECHOS DE EMISION DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.	58
15	INFORMACION SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACION" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO	59



EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y EL SUELO DE MELILLA, S.A.U

Memoria de Pymes del Ejercicio Anual terminado el 31 de Diciembre de 2019.

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA, S.A. EMVISMESA se constituyó el 10 de agosto de 1993, en ejecución de un acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Melilla de fecha 28 de mayo de 1992 por el que se acordó la constitución de una Sociedad Urbanística de carácter mercantil, en forma de sociedad anónima de ámbito local, para la mejor utilización de los recursos de suelo y vivienda de dicho municipio. En el B.O.E. de fecha 14 de marzo de 1995, se publicó la Ley Orgánica 2/1995, de 13 de marzo, de Estatuto de Autonomía de Melilla, y tras la constitución de la Asamblea de Melilla en el mes de junio, el Excmo. Ayuntamiento de Melilla pasó a ser Ciudad Autónoma de Melilla.

Su domicilio social se encuentra establecido en Melilla, Avenida Minas del Rif, 3.

Constituye su objeto social la promoción, preparación y gestión del suelo y el desarrollo de programas de promoción y de rehabilitación de viviendas e inmuebles dentro del término municipal de Melilla. Con fecha 23 de agosto de 2.000, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la modificación del artículo 2 de los Estatutos relativo al objeto social, consistente en dotar a la Sociedad de mayor dinamismo mediante ampliación de su actividad en campos que fomenten el desarrollo de la Ciudad Autónoma de Melilla, tales como urbanismo, participación en empresas mixtas para el desarrollo e infraestructuras y servicios públicos, etc. Dicha modificación estatutaria fue aprobada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad con fecha 9 de marzo de 2.001

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

Le es de aplicación, en cuanto al régimen jurídico general, el R.D Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, así como la normativa asociada, como es el R.D 1784/1996 de 19 de julio, del Reglamento del Registro Mercantil, el R.D 1514/2007 de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y sus adaptaciones sectoriales, en particular,

al Plan General de Empresas Inmobiliarias y Constructoras, en todo lo que no contradice a lo dispuesto en el RD 1514/2007, y Código de Comercio.

Igualmente le es de aplicación la legislación de carácter público en materia presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2.000, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Entidad no participa en ninguna otra sociedad, ni tiene relación alguna con otras entidades con las cuales se pueda establecer una relación de grupo o asociada de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio y en las normas 13ª y 15ª de la Tercera Parte del Real Decreto 1514 /2.007 por el que se aprobó el Plan General de Contabilidad.

La moneda funcional con la que opera la empresa es unidad 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 2019 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, formuladas en fecha 2 de noviembre de 2020, y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1515/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad de Pymes y 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. Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron formuladas por el Consejo de Administración en fecha 24 de abril de 2019, y aprobadas por la Junta General Extraordinaria el 23 de mayo de 2019.

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

En virtud de la Disposición transitoria sexta del Real Decreto 1515/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28/12/1994.

Las Cuentas Anuales formuladas se someterán a la aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

Para la consecución de la imagen fiel de las cuentas anuales no ha sido necesaria la aplicación de ningún principio contable no obligatorio, ya que lo dispuesto por las normas de obligado cumplimiento en materia contable ha sido suficiente para abordar la problemática contable de la entidad.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, asumiendo que la Ciudad Autónoma va a firmar la renovación de la encomienda de gestión, en los términos actualmente concertados, cuyo convenio finaliza el próximo 31/12/2020. No existe ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

La elaboración de las cuentas anuales requiere de la adopción por parte de la Dirección de la entidad de ciertos juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los importes registrados de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones son constantemente revisadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo estas circunstancias. Fundamentalmente, estas estimaciones se refieren a la valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos, a la vida útil de los activos materiales e intangibles, así como a la probabilidad de ocurrencia de los pasivos de importe indeterminado o contingentes. A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas cuentas sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro 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 anuales futuras.

2.4. Comparación de la información.

Los estados contables que se incluyen en las presentes Cuentas Anuales relacionan la información económica-financiera relativa al ejercicio actual y la comparan con la del ejercicio anterior.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, y la memoria, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

Habiéndose producido ajustes por errores contables que afectan a las cifras reflejadas en el Balance de Situación y a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, aprobadas en las cuentas anuales del año 2018, pasamos a detallar las variaciones que se producen en las cifras comparativas del año 2018, a través del cuadro siguiente:

ACTIVO	Importes Aprobados CC. Anuales 2018	Ajustes	Importes Comparativos
A - ACTIVO NO CORRIENTE	22.277.766,32	-867.484,24	21.410.282,08
I - Inmovilizado intangible	9.847,73	0,00	9.847,73
206 Aplicaciones informáticas	230.358,70	0,00	230.358,70
207 Compromiso EMVISMESA C.AUTONOMA	19.447.677,73	0,00	19.447.677,73
280 Amortización acumulada del inmovilizado	-19.668.188,70	0,00	-19.668.188,70
II - Inmovilizado material	317.984,21	0,00	317.984,21
212 Instalaciones técnicas	387.695,16	0,00	387.695,16
214 Utillaje	6.158,40	0,00	6.158,40
216 Mobiliario	64.097,46	0,00	64.097,46
217 Equipos procesos de información	173.447,77	0,00	173.447,77
218 Elementos de transportes	8.300,00	0,00	8.300,00
219 Otro inmovilizado material	261.227,66	0,00	261.227,66
281 Amortización acum. Del Inmovilizado Material	-582.942,24	0,00	-582.942,24
III - Inversiones Inmobiliarias	21.924.023,55	-841.573,41	21.082.450,14
220 Terrenos y Bienes Naturales	5.656.887,28	0,00	5.656.887,28
221 Inversiones en construcción	17.719.082,41	0,00	17.719.082,41
282 Amort. Acumulada inversiones inmobiliarias	-1.451.946,14	-841.573,41	-2.293.519,55
V - Inversiones financieras a largo plazo	25.910,83	-25.910,83	0,00
252 Créditos a largo plazo	3.626.831,34	0,00	3.626.831,34
298 Deterioro val. Créditos a l. plazo	-3.600.920,51	-25.910,83	-3.626.831,34
B - ACTIVO CORRIENTE	14.189.012,42	124.176,87	14.313.189,29
I - Existencias	9.192.425,22	0,00	9.192.425,22
303 Edificios para usos terciarios	521.799,88	0,00	521.799,88
311 Terrenos son calificación urbanística	492.829,93	0,00	492.829,93
312 Terrenos con calificación urbanística	1.654.481,78	0,00	1.654.481,78

313 Solares	2.175.915,42	0,00	9.192.425,22
330 Promociones en curso	1.295.224,92	0,00	521.799,88
350 Edificios construidos de viviendas	3.223.630,90	0,00	492.829,93
390 Prov. Por deprec edificios adquiridos	-171.457,61	0,00	1.654.481,78
II Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.326.459,12	140.279,39	1.466.738,51
1 Clientes por ventas y prestación de servicios	838.674,55	0,00	838.674,55
b Clientes por ventas y prest. Servicios a c. plazo	838.674,55	0,00	978.953,94
430 Clientes	978.953,94	0,00	978.953,94
490 - Deter val créditos operaciones comerc	-140.279,39	140.279,39	0,00
3 Otros deudores	487.784,57	0,00	487.784,57
440 Deudores	335.617,87	0,00	335.617,87
446 Deudores de dudoso cobro	1.303.184,77	0,00	1.303.184,77
460 Anticipos de remuneraciones	18.046,98	0,00	18.046,98
470 Hacienda Pública deudora diversos conceptos	22.669,90	0,00	22.669,90
472 Hacienda Pública. IVA soportado	1.222,19	0,00	1.222,19
499 Pasivación Otras Operac. Tráfico	-1.192.957,14	0,00	-1.192.957,14
III Inversiones financieras a corto plazo	2.795.945,00	0,00	2.795.945,00
548 Inversiones a corto plazo	2.795.945,00	0,00	2.795.945,00
IV Periodificación a corto plazo	11.993,42	0,00	11.993,42
480 Gastos anticipados	11.993,42	0,00	11.993,42
VI Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	862.189,66	-16.102,52	846.087,14
570 Caja euros	39.987,64	-16.007,22	23.980,42
572 Bancos, instit. Crédito c/c vista . euros	822.202,02	-95,30	822.106,72
TOTAL ACTIVO (A+B)	36.466.778,74	-743.307,37	35.723.471,37

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Importes		Importes
	Aprobados CC. Anuales 2018	Ajustes	Comparativos
A, PATRIMONIO NETO	16.432.909,68	369.238,33	16.802.148,01
A-1 Fondos Propios	15.345.484,03	1.456.663,98	16.802.148,01
1 Capital	2.901.012,10	0,00	2.901.012,10
1 Capital escriturado	2.901.012,10	0,00	2.901.012,10
100 Capital social	2.901.012,10	0,00	2.901.012,10
III Reservas	7.538.804,17	0,00	9.275.992,62
2.Otras reservas	7.538.804,17	0,00	9.275.992,62
112 Reserva legal	7185.181,66	0,00	7.185.181,66

113 Reservas Voluntarias	353.622,51	1.737.188,45	2.090.810,96
V Resultados de ejercicios anteriores	1.744.900,97	0,00	1.744.900,97
120 Remanente	1.744.900,97	0,00	1.744.900,97
VII Resultados del ejercicio	3.160.766,79	-280.524,47	2.880.242,32
129 Resultados del ejercicio	3.160.766,79	-280.524,47	2.880.242,32
A 3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos	1.087.425,65	-1.087.425,65	0,00
130 Subvenciones oficiales de capital	44.919,64	-44.919,64	0,00
132 Donaciones recibidas inmov. material	1.042.505,01	-1.042.505,01	0,00
B PASIVO NO CORRIENTE	15.670.313,56	-170.725,23	15.499.588,33
II Deudas a largo plazo	15.670.313,56	-170.725,23	15.499.588,33
1 Deudas con entidades de créditos	11.845.412,23	0,00	11.845.412,23
170 Deudas a l. p. con entidades de créditos	11.845.412,23	0,00	11.845.412,23
3 Otras deudas a largo plazo	3.824.901,33	-170.725,23	3.654.176,10
180 Fianzas recibidas a largo plazo	3.654.176,10	0,00	3.654.176,10
439 Depositos de fianzas recibidas	170.725,23	-170.725,23	0,00
C PASIVO CORRIENTE	4.363.555,50	-941.820,47	3.421.735,03
I Deudas a corto plazo	3.121.203,29	0,00	3.121.203,29
520 Deudas a c.p. con entidades de créditos	1.934.211,16	0,00	1.934.211,16
3 Otras deudas a corto plazo	1.186.992,13	0,00	1.186.992,13
521 Deudas a corto plazo	1.065.429,01	0,00	1.065.429,01
555 Partidas pendientes de aplicación	11.088,07	0,00	11.088,07
560 Fianzas recibidas a corto plazo	87.236,80	0,00	87.236,80
561 Depósitos recibidos a corto plazo	23.238,25	0,00	23.238,25
IV Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.242.352,21	-941.820,47	300.531,74
2 Otros acreedores	1.242.352,21	-941.820,47	300.531,74
410 Acreedores por prestación de servicios	182.639,22	-75.487,66	107.151,56
411 Acreedores efectos com a pagar	1.553,97	0,00	1.553,97
412 Acreedores por recompra vivienda	31.530,09	0,00	31.530,09
413 Provisiones de fondos varios	665.126,53	-630.462,70	34.663,83
419 Acreedores por operaciones en común	-93.186,86	-7.220,54	-100.407,40
438 Anticipos de clientes	395.330,42	-228.649,57	166.680,85
465 Remuneraciones pendientes de pago	70,79	0,00	70,79
475 Hac. Pública acreedora conceptos fiscales	18.562,40	0,00	18.562,40
476 Organismo Seg. Social acreedores	24.920,64	0,00	24.920,64
477 Hac. Pública IVA repercutido	15.805,01	0,00	15.805,01
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	36.466.778,74	-743.307,37	35.723.471,37

PERDIDAS Y GANANCIAS	Importes Aprobados CC. Anuales 2018	Ajustes	Importes Comparativos
1 Importe neto de la cifra de negocio	635.138,86	0,00	635.138,86
700 Ventas de mercaderías	517.197,44	0,00	517.197,44
705 Prestación de servicios	117.941,42	0,00	117.941,42
2 Variación de existencias Ptos Terminados	-376.486,76	0,00	-376.486,76
710 Variación existencias prod. terminados	-376.486,76	0,00	-376.486,76
4 Aprovisionamientos	-313.442,52	0,00	-313.442,52
607 Trabajos realizados por otras empresas	-313.442,52	0,00	-313.442,52
5 Otros ingresos de explotación	6.679.123,61	0,00	6.679.123,61
740 Subvenciones, donaciones y legados explotac.	651.415,16	0,00	651.415,16
751 Resultados de operaciones en común	968.413,82	0,00	968.413,82
752 Ingresos por arrendamientos	5.058.252,32	0,00	5.058.252,32
759 Ingresos por servicios diversos	1.042,31	0,00	1.042,31
6 Gastos de personal	-1.301.445,80	0,00	-1.301.445,80
640 Salarios y salarios	-1.029.497,49	0,00	-1.029.497,49
642 Seguridad Social a cargo de la empresa	-263.879,93	0,00	-263.879,93
643 Aportaciones Plan de Pensiones Personal	-5.335,84	0,00	-5.335,84
649 Otros gastos sociales	-2.732,54	0,00	-2.732,54
7 Otros gastos de explotación	-1.579.059,86	0,00	-1.579.059,86
622 Reparaciones y conservación	-386.454,53	0,00	-386.454,53
623 Servicios profesionales independientes	-38.634,20	0,00	-38.634,20
624 -transportes	-12,06	0,00	-12,06
625 Primas de seguros	-29.388,19	0,00	-29.388,19
626 Servicios bancarios y similares	-9.716,80	0,00	-9.716,80
627 Publicidad	-1.543,88	0,00	-1.543,88
628 Suministros	-157.093,49	0,00	-157.093,49
629 Otros servicios	-47.713,68	0,00	-47.713,68
630 Impuesto sobre Sociedades	-3.965,90	0,00	-3.965,90
631 Otros tributos	-129.024,05	0,00	-129.024,05
650 Pérdidas de créditos comerciales incobrables	-1.001.109,45	0,00	-1.001.109,45
794 Reversión deterioro réditos opera	221.630,47	0,00	221.630,47

8 Amortización del inmovilizado	-81.774,37	0,00	-81.774,37
680 Amortización inmovilizado intangible	141,77	0,00	-141,77
681 Amortización inmovilizado material	-81.632,60	0,00	-81.632,60
682 Amortización inversiones inmobiliarias	0	-280.524,47	-280.524,47
12 Otros resultados	11,79	0,00	11,79
678 Gastos excepcionales	-7,49	0,00	-7,49
778 Ingresos excepcionales	19,28	0,00	19,28
A RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN (1+... a 12)	3.662.064,95	-280.524,47	3.381.540,48
14 Gastos financieros	-181.476,48	0,00	-181.476,48
662 Intereses de deudas	-181476,48	0,00	-181476,48
16 Diferencias de cambio	16.571,23	0,00	16.571,23
768 Diferencias positivas de cambio	16.571,23	0,00	16.571,23
17 Deterioro y resultados por enajenación de Inv, fin	-332.437,01	0,00	-332.437,01
698 Pérd. Por deterioro de créditos a c.plazo	-332.437,01	0,00	-332.437,01
B RESULTADOS FINANCIEROS (13+14+15+16+17+18)	-497.342,26	0,00	-497.342,6
DEL RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.164.722,69	0,00	2.884.198,22
49 Impuesto sobre beneficios	-3.955,90	0,00	-3.955,90
600 Impuesto sobre beneficios	-3.955,90	0,00	-3.955,90
D RESULTADOS DEL EJERCICIO (C+19)	3.160.766,79	-280.524,47	2.880.242,32

La Sociedad no está obligada a auditar las cuentas anuales del ejercicio 2019.

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.


2.6. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.7. Correcciones contables.

Advertido en el ejercicio 2019, la existencia en contabilidad de la cuenta "132 – Otras Subvenciones, Donaciones y Legados" en la que se recogía cesiones

gratuitas de terrenos para la construcción de diferentes promociones, habiéndose construido sobre dichos terrenos y vendidos los elementos construidos, contabilizados por su valor razonable, debió aplicarse como ingresos en los ejercicios en que tuvieron lugar las venta de dichos elementos, dándose de baja en balance, conforme a lo dispuesto en la "Norma de Registro y Valoración 18.1.3 – Criterios de imputación a resultados", del P.G.C. Procede dar de baja en el balance a 31/12/2019, con abono a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias," por importe de 1.087.425,65 euros, de conformidad con lo dispuesto en la norma 22.1 - Cambios en criterios contables y 22.2 – Errores.



Dado que, desde el ejercicio 2015, en que se produjo la reclasificación de los elementos contabilizado en cuenta de existencias y la incorporación de elementos no figurados en contabilidad, - cuando la propiedad de los mismos figuraban en el Registro de la Propiedad a favor de la Sociedad – a las cuentas, "220 – Inversiones Inmobiliarias en terrenos" y "221 – Inversiones en construcción", recogiendo las amortizaciones que a 31/12/2015, se habían practicado en elementos procedentes del Inmovilizado Material. El total de los elementos incorporados, no se habían amortizado durante los ejercicios 2016 a 2018, ambos inclusive, de aquí que se haya procedido a corregir esta incidencia, recogiendo la amortización acumulada de estos tres ejercicios, en la cuenta "282 – Amortización Acumulada de las Inversiones Inmobiliarias", por importe de 841.573,41 euros, con cargo a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias", Conforme con lo dispuesto en la norma 22.1- Cambios en criterios contables y 22.2 – Errores.

De igual modo hemos observado que dentro de las cuentas de Balances "411 – Acreedores, efectos comerciales a cobrar" y "412 – Anticipos de Clientes", existen un grupo de subcuentas que no han tenido movimiento contable alguno desde el ejercicio 2017, por lo que hemos considerado prescritos los derechos de cobros y consiguientemente se ha procedido a dar de baja en contabilidad, por importes de 1.553,97 euros y 31.530,09 euros, respectivamente, con abono a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

En relación a la cuenta "252 – Créditos a largo plazo" hemos observado la ausencia de movimientos durante los último cinco años de la subcuentas individuales que la integran, cuyo saldo total era de 3.626.831,34 euros, de los cuales se habían deteriorado, por morosidad en el pago, la cantidad de 3.600.920,51 euros, figurados en la cuenta "298 Deterioros valor créditos a largo plazo, cuando debía de deteriorarse la totalidad de los créditos a largo plazo, dado el tiempo transcurrido y habiendo prescrito el derecho de cobro sobre los mismos. Procede por tanto corregir esta incidencia abonando la cuenta "298 Deterioros valor créditos a largo plazo, por la diferencia anterior de 25.910,83

euros, con cargo a la cuenta "113 Reservas Voluntaria, de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

Se ha observado que el saldo de la cuenta bancaria, "572046000 de Unicaja 9221 Huerta Vega", sin movimientos desde hace años, con un saldo acreedor de 4,32 euros, por lo que tras el tiempo transcurrido sin que haya sido reclamado dicho saldo por la entidad bancaria, y de conformidad con el artículo 1.966 del Código Civil, damos dicho saldo a favor de la entidad bancaria por prescrito y procedemos a dar de baja dicha cuenta, con abono a la cuenta "113 Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

Por otro lado, hemos observado la cuenta bancaria "572090000 La General de Granada 1150300700", con un saldo deudor de 99,62 euros, sin movimientos desde hace años que pasamos a anular, entendiendo que tras el tiempo transcurrido, las comisiones de mantenimiento la habrá dejado a cero, anulamos dicho saldo con cargo a la cuenta "113 Reservas Voluntarias" de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC

Hemos observados la ausencia de movimientos contables, desde 2017, de varias cuentas de Caja, la "570000050 Caja Gastos Menores a Justificar", la "570001000 Caja Fianzas", la "570001200 Caja Cambio Cajeros Isla Talleres", y la "570420000 Alta Automática", con saldos deudores respectivos de 309,05 euros, 3.764,67 euros, 11.939,50 euros y 6,00 euros, esta última con saldo acreedor. Habiéndose aplicado dichos importes sin su correspondiente contabilización, y no existiendo dinero efectivo en las mismas, se ha procedido a dar de baja en el balance dichos saldos, con cargo a la cuenta "113 Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

Del mismo modo, en la cuenta "439 - Deposito de Fianzas Recibidos", se han detectado varias subcuentas individuales, sin movimiento desde el ejercicio 2017, por importe total de 170.721,23 euros, que se han procedido a dar de baja en el balance, con abono a la cuenta "113 Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

En la cuenta "410 - Acreedores por prestación de servicios", tras verificar los movimientos de las diferentes subcuentas individuales se ha podido observar la ausencia de movimientos de un buen número de ellas, anteriores al año 2017, motivo por el cual, los derechos de cobro de los mismos, los consideramos prescritos en virtud del artículo 1.966 del Código Civil, y hemos procedido a darlas de baja en el balance con abono a la cuenta "113 Reservas voluntarias", por importe total de 75.487,66 euros, de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.





En la cuenta "413 Acreedores por provisiones de fondos", hemos procedido igualmente a verificar los movimientos de las subcuentas individuales, detectando que un buen número de ellas, no han tenido movimiento desde el año 2017, por un importe total de 630.406,70 euros, cuyos derechos individuales de cobros han prescritos en virtud del artículo 1.966 del Código Civil, por lo que se ha procedido a dar de baja en el balance a 31/12/2019, con abono a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

En la cuenta "419 – Acreedores por operaciones en común", hemos procedido igualmente a verificar los movimientos de las subcuentas individuales, detectando que un buen número de ellas, no han tenido movimientos desde el año 2017, por importe total de 7.220,54 euros, cuyos derechos individuales de cobros han prescritos en virtud del artículo 1.966 del Código Civil, por lo que se ha procedido a dar de baja en el balance a 31/12/2019, con abono a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

En la cuenta "438 – Anticipos de Clientes", hemos procedido igualmente a verificar los movimientos de las subcuentas individuales, detectando que un buen número de ellas, no han tenido movimientos desde el año 2017, por importe total de 228.649,57 euros, cuyos derechos individuales de cobros o reintegro, han prescritos en virtud del artículo 1.966 del Código Civil, por lo que se ha procedido a dar de baja en el balance a 31/12/2019, con abono a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

En la cuenta "555 – Partidas pendientes de aplicación", hemos procedido igualmente a verificar los movimientos de las subcuentas individuales, detectando que varias de ellas, no han tenido movimientos desde el año 2017, por importe total de 7.798,97 euros, cuyos orígenes se desconocen, de ahí que estos ingresos estuvieran contabilizados en esta cuenta, pendiente de aplicación, y habiendo prescrito el derecho a reclamación, es por lo que hemos procedido a dar de baja en el balance a 31/12/2019, con abono a la cuenta "113 – Reservas Voluntarias", de conformidad con la norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

En la cuenta "490 – Deterioro valor créditos por operaciones comerciales", se recogieron en periodos anteriores a 2015, ante las posibles insolvencias de varios deudores, una dotación en cuenta de gastos, la "694. Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales", por importe total de 140.279,39 euros, al haberse regularizado las cuentas deudoras o de clientes, al haber prescrito el derecho de cobro sobre las mismas, procede igualmente dar de baja las

provisiones dotadas en su día, con abono a la cuenta "113 – Reservas voluntarias, de conformidad con la Norma de Registro y Valoración 22.1 y 22.2 del PGC.

El conjunto de estas correcciones contables afectan igualmente a la cifra comparativa entre los ejercicios en que se produce el cambio de criterio o la corrección del error contable, por ello hemos procedido a corregir la cifra comparativa del ejercicios 2.018, en base a las correcciones efectuadas en el presente ejercicio de 2.019, conforme lo dispuesto en la Norma de Registro y Valoración "22. Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables", del PGC.

2.8. 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

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación de resultados realizada por los administradores de la sociedad, y que se espera sea aprobada en la junta de accionistas, es la siguiente:

Base de Reparto	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	625.382,38	3.160.766,79
Remanente		0,00
Reserva Voluntarias		0,00
Total	625.382,38	3.160.766,79
Aplicación	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
A Reserva Legal	0,00	0,00
A Reservas Especiales	0,00	0,00
A Reservas Voluntarias	625.382,38	3.160.766,79
Total	625.382,38	3.160.766,79

Los importes figurados en el ejercicio 2018, tanto en lo referente a la base de reparto, (saldo de la cuenta de Pérdidas y Ganancias), como a la aplicación de la misma, se han visto modificada como consecuencia de los ajustes introducidos en el presente ejercicio, y que han tenido su repercusión en las cuentas del ejercicio 2018, en concreto el resultado corregido en 2018 por importe de 2.880.242,32 euros, en vez de los 3.160.766,79 euros trae su causa a que en el ejercicio 2018, no se incluyó como

gasto del periodo, la amortización de las inversiones inmobiliarias por importe de 280.524,47 euros.

4 NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible.

Los activos intangibles se reconocen cuando cumplen simultáneamente las siguientes características:

- Son activos según la definición de activo dada por el Plan General de Contabilidad en el artículo 4º del Marco Conceptual de la Contabilidad.
- Cumplen los requisitos impuestos por el artículo 5* del mismo Marco Conceptual de la Contabilidad para el registro o reconocimiento contable de los elementos de las cuentas anuales.
- Son identificables, en el sentido de que, o bien son susceptibles de ser separados de la empresa, o bien surgen de derechos legales o contractuales.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

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 reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la

cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. O en su caso: En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

Los activos con vida útil indefinida no se amortizan, pero se someten, al menos una vez al año, al test de deterioro.

En particular, deberá indicarse de forma detallada el criterio de valoración seguido para calcular el valor recuperable de los inmovilizados intangibles 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.

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	4	25
Otro inmovilizado intangible	10	10

a) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (*siempre que esté prevista su utilización durante varios años*). La vida útil de estos elementos se estima en 4 años

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

b) Propiedad intelectual


La propiedad intelectual está integrada por derechos de carácter personal y patrimonial, que atribuyen al autor la plena disposición y el derecho exclusivo a la explotación de la obra, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley.

Son objeto de propiedad intelectual todas las creaciones originales literarias, artísticas o científicas expresadas por cualquier medio o soporte, tangible o intangible, actualmente conocido o que se invente en el futuro. El título de una obra, cuando sea original, queda protegido como parte de ella.

Corresponden al autor de la propiedad intelectual dos clases de derechos: el derecho moral, de carácter irrenunciable e inalienable y, el derecho de explotación de su obra, que abarca los derechos, entre otros, de reproducción y distribución.

Para los elementos de la propiedad intelectual, con carácter general, se utilizarán los mismos principios y criterios de valoración indicados para la propiedad industrial, utilizando para su contabilización una partida específica.

c) Otro inmovilizado intangible:



La Sociedad clasifica dentro del epígrafe "Otro inmovilizado inmaterial" las entregas a cuenta y costes ya incurridos que se incluyen como "Compromisos y Aportación de EMVISMESA" en el acuerdo que, con fecha 15 de marzo de 2002 se suscribió entre la Sociedad y la Ciudad Autónoma de Melilla. Dichos anticipos forman parte de la contraprestación que debe asumir EMVISMESA, a cambio de la administración, en exclusiva, de determinados bienes inmuebles y créditos de carácter hipotecario durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2002 y 31 de Diciembre de 2016 y serán amortizados linealmente durante el período anteriormente citado a medida que se vaya incorporando a este epígrafe. Posteriormente, en fecha 20 de febrero de 2009, por acuerdo del Consejo de Gobierno, se aprobó prorrogar este acuerdo hasta el 31 de diciembre de 2020.

d) Deterioro de valor de inmovilizado intangible.

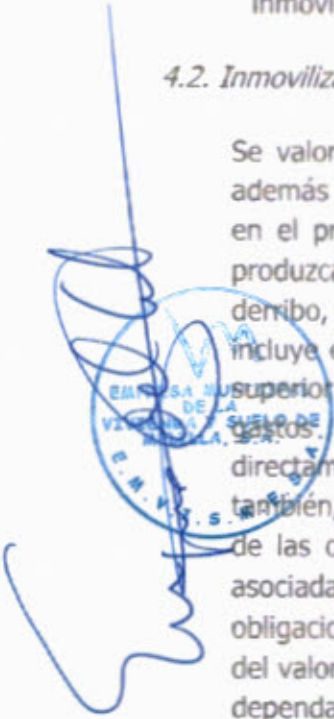
Al cierre del ejercicio o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable 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.

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 2019 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. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad, se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

- **OPCIÓN UNO:** 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.

- **OPCIÓN DOS:** Sí es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

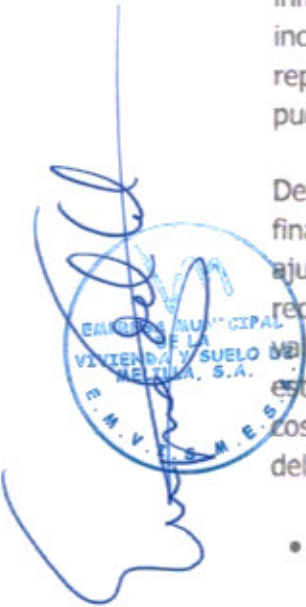
Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconoce como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado

Después del reconocimiento inicial, se contabiliza la reversión del descuento financiero asociado a la provisión en la cuenta de pérdidas y ganancias y se ajusta el valor del pasivo de acuerdo con el tipo de interés aplicado en el reconocimiento inicial, o en la fecha de la última revisión. Por su parte, la valoración inicial del inmovilizado material podrá verse alterada por cambios en estimaciones contables que modifiquen el importe de la provisión asociada a los costes de desmantelamiento y rehabilitación, una vez reconocida la reversión del descuento, y que podrán venir motivados por:

- Un cambio en el calendario o en el importe de los flujos de efectivo estimados para cancelar la obligación asociada al desmantelamiento o la rehabilitación.
- El tipo de descuento empleado por la Sociedad para la determinación del valor actual de la provisión que, en principio, es el tipo de interés libre de riesgo, salvo que al estimar los flujos de efectivo no se hubiera tenido en cuenta el riesgo asociado al cumplimiento de la obligación.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son



incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

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	Coefficiente Lineal Máximo	Periodo de Años Máximo
Construcciones	2%	100
Instalaciones Técnicas	10%	20
Maquinaria	12%	18
Útiles y herramientas	25%	8
Otras Instalaciones	10%	20
Mobiliario	10%	20
Equipos Procesos de Información	25%	8
Elementos de Transporte	16%	14
Otro Elementos Inmovilizado	10%	20



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.

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

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.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

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 participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

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

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2019 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

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.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

No se ha registrado ninguna pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiéndose éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Las cesiones de terrenos, viviendas y mobiliario efectuadas por la Ciudad Autónoma de Melilla a EMVISMESA, a título gratuito, se contabilizan al valor reflejado en la escritura de cesión que coincide, básicamente, con el valor venal de los mismos. La contabilización de estas operaciones tienen por contrapartida la cuenta de "Subvenciones de capital" incluida en el epígrafe "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", para su imputación a resultados anualmente por el mismo importe en que se amorticen los bienes cedidos, o se den de baja los correspondientes terrenos en el momento de la enajenación o cesión de los mismos.

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. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- a) 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.

- b) 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.

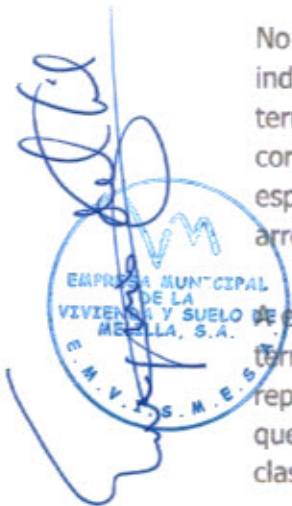
Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

De estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

Durante el ejercicio 2019, se ha incorporado a la cuenta 221- Inversiones Inmobiliarias de Construcciones, las promociones en curso, totalmente terminadas por importe de 1.295.224,92 euros. La Sociedad espera recuperar su valor mediante un plan de venta, sin hacer un uso continuado de ella.

En base al destino dado a estos inmuebles, su contabilización respondería a unos activos no corrientes mantenido para su venta, sin embargo debido a que la Sociedad, formula las cuentas anuales en formato PYMES, y que según la Consulta nº 14 del BOICAC 84/diciembre de 2010, se establece que en el plan PYMES, independientemente de que se cumpla el supuesto de hecho que llevaría a la reclasificación del activo a la categoría de activo no corriente mantenido para la venta si se aplicase el PGC, la empresa lo seguirá manteniendo clasificado en el activo no corriente del balance, se ha decidido clasificarlos como inversiones inmobiliarias, dentro del activo no corriente.



4.4. Arrendamientos.

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se presentan de acuerdo a la naturaleza de los mismos resultando de aplicación los principios contables que se desarrollan en los apartados de inmovilizado material e inmaterial. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos, netos de los incentivos concedidos, se reconocen como ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de consumo de los beneficios derivados del uso del activo arrendado.

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.

5. Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

En el ejercicio 2019 no se ha realizado ninguna permuta de activos durante el ejercicio.

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;
- Valores representativos de deuda de otras empresas adquiridos: tales como las obligaciones, bonos y pagarés;
- Instrumentos de patrimonio de otras empresas adquiridos: acciones, participaciones en instituciones de inversión colectiva y otros instrumentos de patrimonio;
- 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;
- Obligaciones y otros valores negociables emitidos: tales como bonos y pagarés;
- Derivados con valoración desfavorable para la empresa: entre ellos, futuros, opciones, permutas financieras y compraventa de moneda extranjera a plazo;
- Deudas con características especiales, y
- 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.



- e) Instrumentos de patrimonio propio: todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.
3. Activos financieros mantenidos para negociar.
4. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.
5. Activos financieros disponibles para la venta.

- Préstamos y partidas a cobrar:

En esta categoría se clasifican, salvo que sea aplicable lo dispuesto en los apartados 3 y 4 siguientes, los:



- a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa y
- b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tiene origen comercial, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo. No se incluirán aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio.

Valoración inicial.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario. Será el precio de la transacción.

No obstante, los crédito por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivos no sea significativos.

Valoración posterior:

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Deterioro del valor:

Al menos al cierre del ejercicio, deberán efectuarse las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito, o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivos futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se empleará el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones valorativas por deterioro, así como reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con el evento posterior, se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no hubiese registrado el deterioro valor.

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Se incluye en este epígrafe de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" a corto plazo, las imposiciones a plazo fijo mantenidas por EMVISMESA, en distintas entidades financiera de la ciudad.

- Activos financieros mantenidos para negociar.



Se incluye en este epígrafe "Activos financieros mantenidos para negociar" a largo plazo, la cuenta a cobrar registrada por la Sociedad con relación al reintegro que habrá de realizarse por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla. Esta cuenta a cobrar está relacionada con la puesta a disposición por parte de EMVISMESA, de 3,6 millones de euros a la Ciudad Autónoma de Melilla con el fin de que ésta última liquidara la participación de la Autoridad Portuaria de Melilla y la Ciudad Autónoma de Melilla el 15 de marzo de 2002.

- Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No existen en EMVISMESA, activos que se puedan clasificar en este epígrafe.

Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociada.

No existen en EMVISMESA, inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, tal como éstas quedan definidas en la norma 13ª de elaboración de las cuentas anuales.

- Activos financieros disponibles para la venta.

En esta categoría se incluirán los valores representativos deuda e instrumentos de patrimonio de otras empresas que no se hayan clasificado en ninguna de las categorías anteriores.

II. Criterios para la calificación y valoración de pasivos financieros.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán, en alguna de las siguientes categorías:

Débitos y partidas a pagar.

Pasivos financieros mantenidos para negociar.

Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

1. Débitos y partidas a pagar.

En esta categoría se clasificarán, salvo que sea aplicable lo dispuesto en los apartados 2 y 3 siguientes, los:

- a. Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originen por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y
- b. Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

1.1 Valoración inicial:

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de la transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivos no sea significativo.

1.2 Valoración posterior.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante lo anterior, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal continuarán valorándose por dicho importe.

2. Pasivos financieros mantenidos para negociar.

No existen en la entidad, pasivos financieros que se puedan clasificar dentro de este apartado.

3. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambio en la cuenta de pérdidas y ganancias.



No existen en la entidad, pasivos financieros que se puedan clasificar dentro de este apartado.

III. Criterios empleados para el registro de la baja de activos y pasivos financieros.

EMVISMESA aplica los principios previstos en el Plan General de Contabilidad para dar de baja los activos y pasivos financieros.

Un activo financiero se da de baja cuando, atendiendo a la realidad económica de una operación se produce una transferencia significativa de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En este sentido, se considera que se han cedido de forma sustancial los riesgos y beneficios de un activo cuando la exposición a la variación total de los flujos del activo. En las raras ocasiones en que no se produce ni cesión ni retención sustancial del riesgo y beneficios, se da de baja el activo cuando no se ha retenido su control, mientras que en su caso contrario se continúa reconociendo el activo por el importe al que la sociedad está expuesta a las variaciones de valor del activo cedido.

En los casos en que un activo se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor contable del activo se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias. En los casos en que un activo no se da de baja se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, pasivo al que se le aplica la normativa de pasivos financieros.

Los pasivos financieros se dan de baja cuando las obligaciones que los generaron se extinguen.

IV. Información relacionada con instrumentos financieros híbridos.

EMVISMESA no tiene instrumentos financieros híbridos.

V. Información relacionada con instrumentos financieros compuestos.

EMVISMESA no tiene instrumentos financieros compuestos.

VI. Información de las garantías financieras.

EMVISMESA valora inicialmente sus garantías financieras emitidas por su valor razonable.

VII. Valoración de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

EMVISMESA no tiene inversiones en esta categoría.

EMVISMESA calcula el importe de las correcciones valorativas necesarias para reconocer deterioro de valor de su inversión en empresas participadas como la diferencia entre su valor en libros y su importe recuperable. Para determinar éste, EMVISMESA considera patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácticas existentes en la fecha de la valoración y que corresponden a elementos identificables en el balance de la participación.

Cuando existe evidencia de deterioro, EMVISMESA procede a corregir el valor de las inversiones mediante el reconocimiento de una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

VIII. Criterios en la determinación de los ingresos o gastos de las distintas categorías de instrumentos financieros.

EMVISMESA determina los ingresos o gastos procedentes de los instrumentos financieros aplicando los siguientes criterios:

Instrumentos de deuda: Los instrumentos de deuda, que incluyen créditos y débitos generalmente tipos de interés de carácter implícito y explícito. En cualquier de los casos, su determinación se aplica sea cual sea la cartera en que haya clasificado el activo o pasivo financiero, aún en los casos en que se valoran a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Garantías financieras: EMVISMESA opta por contabilizar las garantías financieras en la cuenta de otros pasivos a valor razonables con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. De esta forma, su comportamiento es similar al de los derivados, ya que los ingresos por garantías financieras se generan mediante el cambio en el valor razonable del instrumento.

IX. Información relativa a instrumentos de patrimonio propio en lo de la entidad.

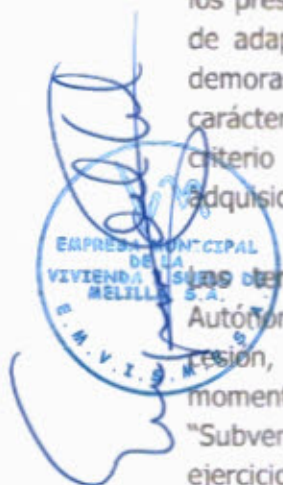
EMVISMESA no tiene en su balance acciones propias.

4.7 Existencias.

De acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, la totalidad de terrenos y solares, obras en curso y edificios construidos correspondientes a su objeto social, se clasifican dentro del activo circulante, aunque en la mayoría de los casos el período de construcción es superior a un año. No obstante, aquellas promociones que están destinadas al arrendamiento, son clasificadas en Inversiones Inmobiliarias..

TERRENOS Y SOLARES

Los terrenos y solares se valoran a su coste de adquisición o mercado, el menor, siendo el valor de mercado el precio de reposición o el valor neto de realización si fuese menor. El coste de adquisición incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos: los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos; y los gastos financieros devengados antes del inicio de la fase de construcción por los préstamos que financian la adquisición de los solares, siempre que las obras de adaptación correspondientes se realicen a corto plazo sin interrupciones ni demoras innecesarias. Por este motivo, si las adquisiciones de suelo tienen carácter estratégico para actuaciones a más largo plazo, la Sociedad en base a un criterio de prudencia no activa costes financieros en relación con dichas adquisiciones.



Los terrenos adquiridos mediante cesión gratuita por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla han sido valorados al coste reflejado en la escritura de cesión, que coincide, básicamente, con el valor venal de los mismos en el momento de la cesión a EMVISMESA teniendo como contrapartida la cuenta de "Subvenciones de capital" incluida en el epígrafe "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", para ser imputada a resultados al enajenar las promociones construidas sobre dichos terrenos, o en su caso, devolver los terrenos a la Ciudad Autónoma de Melilla.

Como se ha explicado en el apartado "2.7 - Correcciones contables" de la presente memoria, se ha procedido a dar de baja la cuenta de "Subvenciones de Capital" incluida en el epígrafe "Ingresos a distribuir en varios ejercicios", al no haber ido aplicando a resultados dichas subvenciones, conforme se iban enajenando los elementos construidos en los solares cedidos gratuitamente por la Ciudad Autónoma de Melilla,

Una vez iniciado un proyecto, el valor de los terrenos y solares se traspaşa contablemente de la cuenta "Terrenos y solares" a la cuenta "Obras en curso" incluida igualmente en el epígrafe de "Existencias".

OBRAS EN CURSO Y EDIFICIOS CONSTRUIDOS

Las construcciones se hallan valoradas a su precio de coste o mercado, el menor, siendo el valor de mercado de los edificios adquiridos o construidos su valor de realización, deducidos los gastos de comercialización que correspondan. Para las promociones en curso, el valor de mercado coincide con el valor de

realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos la totalidad de los costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización. El precio de coste anteriormente indicado incluye los costes directamente incurridos en relación con las diferentes promociones (coste de los terrenos, proyectos, licencia de obras, certificaciones de obra, gastos legales, honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra, etc.), así como los gastos financieros devengados por los préstamos que financian la construcción de las diferentes promociones siempre que durante el proceso de construcción no se produzcan interrupciones, ni demoras innecesarias.

Los criterios seguidos por la Sociedad en la imputación de costes conjuntos a las obras en curso se basan en indicadores lo más objetivos posibles, que se ajustan a las prácticas más habituales a este respecto en el sector, siempre con la orientación de que los costes asignados a cada elemento individualmente enajenable sean lo más proporcionales al valor de mercado o de realización de los mismos.

Al final de cada ejercicio, la Sociedad sigue el procedimiento de transferir de "Obras en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción se ha finalizado durante el ejercicio y que se encuentren listas para la entrega de llaves.

PROVISION POR DEPRECIACION DE EXISTENCIAS

El criterio aplicado por la Sociedad para determinar la provisión por depreciación de existencias es la comparación del valor de mercado de los inmuebles con su precio de adquisición o coste de construcción, constituyendo la provisión pertinente, cuando la depreciación sea reversible. A tal efecto se considera valor de mercado:

- a) Para los solares, el precio de reposición o su valor de venta, el menor de los dos.
- b) Para la obra en curso, el valor de realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos la totalidad de costes de construcción pendientes de incurrir y los gastos de comercialización.
- c) Para los edificios terminados, su valor de realización.

En determinados casos en que la pérdida de valor no sea reversible, se producen correcciones valorativas de las existencias con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8. Transacciones en moneda extranjera.

No se ha realizado transacciones en moneda extranjera.

4.9. 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 de determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias 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.

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 o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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.

A EMVISMESA le es de aplicación el artículo 34 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades en el que se establece: *Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.*

La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas.

Igualmente puede aplicarse la bonificación del artículo 33 de la misma LIS, *del 50% sobre la cuota íntegra que corresponda a las rentas obtenidas en Ceuta o Melilla.*

El conjunto de estas dos bonificaciones, da lugar a que la incidencia impositiva sobre las cuentas anuales sea de escasa significación.

4.10. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una

minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.11. 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.

4.12. 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.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

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.

4.13. Negocios conjuntos.

La Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio, 31/12/2019, no ha realizado ni contabilizado negocio conjunto con otras entidades.

4.14. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

EMVISMESA no forma parte de ningún grupo de sociedades.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.
- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra

o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no



ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

5 INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

A) Estados de movimientos del INMOVILIZADO MATERIAL

Conceptos	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias	Total
A) SALDO INICIAL BRUTO EJERCICIO 2019	19.678.036,43	900.926,45	23.375.969,69	43.954.932,57
(+) Entradas	-	299,00	1.295.224,92	1.295.523,92
(-) Salidas	-	-	-	-
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019	19.678.036,43	901.225,45	24.671.194,61	45.250.456,49
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2018	19.676.176,43	850.077,14	23.375.969,69	43.902.223,26
(+) Entradas	1.860,00	21.692,41	-	23.552,41
(-) Salidas	-	-	-	-
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2019	19.678.036,43	893.489,55	23.375.969,69	43.947.495,67
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO	19.668.188,70	582.942,24	1.451.946,14	21.703.077,08
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2019	427,90	5.983,84	1.196.961,23	1.204.402,97
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	-	-	-	-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	-	983,60	-	983,60
F) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO	19.668.616,60	588.942,48	2.648.937,37	22.906.496,45
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO	19.668.040,93	577.196,87	1.377.062,71	21.622.299,51
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2018	141,77	8.739,17	74.893,43	83.774,37
(+) Aumentos por adquisiciones o traspasos	-	-	-	-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	-	-	-	-
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO	19.668.188,70	583.926,04	1.451.946,14	21.704.060,88
I) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO	-	-	-	-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo	-	-	-	-
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	-	-	-	-
J) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO	-	-	-	-
K) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO	-	-	-	-
(+) Correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el periodo	-	-	-	-
(-) Reversión de correcciones valorativas por deterioro	-	-	-	-
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	-	-	-	-
L) CORRECCIONES DE VALOR POR DETERIORO, SALDO	-	-	-	-
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2019	9.419,83	312.282,97	22.022.257,24	22.343.960,04

El detalle de las *Inversiones Inmobiliarias* más significativas es:

Tipo de Inversión	Destino
Inmueble Cl. Miguel Acosta, 12-14	Alquiler
Parking Isla Talleres	Alquiler
Inmueble Altos de la Vía, 3	Alquiler
Inmueble Altos de la Vía, 9	Alquiler
Inmueble Cl. Castellón de la Plana, 50	Alquiler
Inmueble Cl. Teniente Casaña, 4	Alquiler
Inmueble Patio Montes, 1ª Fase	Alquiler
Inmueble Patio Montes, 2ª Fase	Alquiler
Inmueble Patio Montes, 3ª Fase	Alquiler
Inmueble Cl. Tel-Aviv, 1 Bajo A	Alquiler
Inmueble Cl. Rio Ebro, 31	Alquiler
Inmueble Cl. Alférez Díaz Otero, 8	Alquiler
Inmueble Cl. Falangista A. Miras, 5	Alquiler



En cuanto al detalle de los elementos que componen el conjunto de los activos no corrientes mantenidos para la venta, recogido en el epígrafe de Inversiones inmobiliarias, por las razones antes expuestas en el apartado 4.3 de esta Memoria, es el siguiente:

Tipo de Inversión	Destino
Inmueble Cl. Comandante Haya, 9	Venta
Inmueble Cl. Méjico, 5	Venta
Inmueble Cl. Tardino Martinengo, 1	Venta
Vial Cr. Tiro Nacional	Venta
Inmueble Cl. Alférez Díaz Otero, s.n	Venta
Inmueble Cl. Jardín Valenciano, s.n	Venta
Inmueble Cl. Mariscal Sherlock, 9	Venta
Inmueble Parking Autoridad Portuaria	Venta
Inmueble Cl. Cuesta La Viña, 33, 35	Venta
Vivienda Cl. Villegas, 16, 1º, A	Venta
Local Cl. Villegas, 16	Venta
Inmueble Cl. Comandante Haya, 9	Venta

6. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Valor de los activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
	Activos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	3.626.831,34	3.626.830,34	3.626.831,34
Activos financieros a coste amortizado	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Activos financieros a coste	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	3.626.831,34	3.626.830,34	3.626.831,34	3.626.830,34

El epígrafe de "Activos financieros mantenidos para negociar" a largo plazo, corresponde a la cuenta a cobrar registrada por la Sociedad con relación al reintegro que habrá de realizarse por parte de la Ciudad Autónoma de Melilla. Esta cuenta a cobrar está relacionada con la puesta a disposición por parte de EMVISMESA, de 3,6 millones de euros a la Ciudad Autónoma de Melilla con el fin de que ésta última liquidara la participación de la Autoridad Portuaria de Melilla y la Ciudad Autónoma de Melilla el 15 de marzo de 2002. Dicha cantidad no se ha cobrado y por tanto está provisionada en su totalidad, por el tiempo transcurrido.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (3)

	CLASES							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos Derivados Otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias						0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento					3.795.945,00	2.795.945,00	3.795.945,00	2.795.945,00
Préstamos y partidas a cobrar						1.326.459,12	0,00	1.326.459,12
Activos disponibles para la venta							0,00	0,00
Derivados de cobertura							0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00	3.795.945,00	4.122.404,12	3.795.945,00	4.122.404,12

(3) El efectivo y otros activos equivalente no se incluyen en el cuadro

Entre las inversiones a corto plazo las "Inversiones mantenidas hasta su vencimiento" a corto plazo son las imposiciones a plazo fijo mantenidas a 31/12/2019 en las entidades financieras por importe de 3.795.945,00 euros.

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2018	0,00	0,00	-3.600.920,51	-1.272.878,16	-3.600.920,51	-1.272.878,16
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	3.600.920,51	1.605.315,17	3.600.920,51	1.605.315,17
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	221.630,47	0,00	221.630,47
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	3.600.920,51	1.222.429,99	3.600.920,51	1.222.429,99
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018	0,00	0,00	-3.600.920,51	-1.333.236,53	-3.600.920,51	-1.333.236,53
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2019	0,00	0,00	-3.600.920,51	-1.333.236,53	-3.600.920,51	-1.333.236,53
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	-25.910,83	140.279,39	-25.910,83	140.279,39
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2019	0,00	0,00	-3.626.831,34	-1.192.957,14	-3.626.831,34	-1.192.957,14

(1) Incluidas correcciones por deterioro originadas por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar"

En cuanto a los créditos a corto plazo con origen en las cuentas de clientes, no se han dotado deterioro de los saldos de clientes en el presente ejercicio, la cantidad de 140.279,39 euros, obedece a una corrección individualizada por saldos de cuentas que no tienen movimientos, con su origen en deudas impagadas con una antigüedad superior a tres años; que se dan definitivamente como fallidas, de conformidad con el artículo 1.966 del Código Civil y en consecuencia al tratarse de una corrección procedente de ejercicios anteriores, se ha realizado con abono a la cuenta "113 Reservas Voluntarias", conforme a las normas 22.1- Cambios en criterios contables y 22.2 – Errores, del PGC.

7. PASIVOS FINANCIEROS.

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías son:

La información de los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		TOTAL	
	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018	Ej. 2019	Ej. 2018
Débitos y partidas a pagar	11.121.853,51	11.845.412,23	0,00	0,00	3.863.802,92	3.654.176,10	14.776.029,61	15.499.588,33
Pasivos financieros mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	11.121.853,51	11.845.412,23	0,00	0,00	3.863.802,92	3.654.176,10	14.985.656,43	15.499.588,33

d) Pasivos financieros a corto plazo.

Clasificación por vencimientos

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

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Deudas a largo plazo							
Deudas con entidades de crédito	718.362,82	727.929,26	735.544,28	743.316,88	751.011,03	7.445.689,24	11.121.853,51
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas a largo plazo	3.863.802,92						3.863.802,92
Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo							
Deudas a corto plazo							
Deudas con entidades de crédito							
Acreedores por arrendamiento financiero							
Otras deudas a largo plazo							
Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo							
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores							
Otros acreedores							
TOTAL	4.582.165,74	727.929,26	735.544,28	743.316,88	751.011,03	7.445.689,24	14.985.656,43

y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

Durante el ejercicio 2019, no se ha producido ningún impago del principal o intereses del préstamo, con un valor en libros a la fecha del cierre del ejercicio 2019 de 11.121.853,51 euros.

En el epígrafe de otras deudas a largo plazo, están incluidas las Fianzas correspondientes a los contratos de arrendamientos recibidas a largo plazo por importe de 3.863.802,92 euros. Siendo del todo imposible determinar las fechas de su devolución, conectadas directamente con la duración de los contratos de arrendamientos y sus posibles prórrogas.

Durante el ejercicio no se ha producido ningún incumplimiento contractual que otorgase al prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado del préstamo.

Las deudas con garantía real son las siguientes:



Acreeedores	Saldo a 31/12/2019	Garantía Real
Unicaja Banco S.A	0,00	Préstamo hipotecario Viv. 1º A – Cl. Villegas, 16-1º.A
Cajamar S.C.C.	11.121.853,51	Préstamo hipotecario Aparcamientos Isla Talleres
Total deudas	11.121.853,51	Con Garantía Real

8. FONDOS PROPIOS

El capital social asciende a 2.901.012,10 euros nominales y tiene la composición siguiente:

Clases	Número	Valor Nominal	T total	Desembolsos no exigidos	Fecha de exigibilidad	Capital desembolsado
Series						
Acciones	100,00	29.010,12	2.901.012,00	0,00		2.901.012,00

La Ciudad Autónoma de Melilla, es titular del 100% de las acciones de la Sociedad, de ahí su carácter de unipersonal.

Las acciones de la Sociedad, no están admitida a cotización.

La entidad no posee acciones propias.

Los Fondos Propios de la entidad acumuladas por la Sociedad a 31/12/2019 se muestran en el cuadro siguiente:

Detalle de los Fondos Propios	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
I. Capital	2.901.012,10	2.901.012,10
Capital Escriturado	2.901.012,10	2.901.012,10
II. Prima de Emisión	0,00	0,00
III. Reservas	9.029.222,20	7.538.804,17
Legal y estatutaria	7.185.181,66	7.185.181,66
Reservas voluntarias	1.844.040,54	353.622,51
IV. Acciones y participaciones en patrimonio propias	0,00	0,00
V. Resultados de ejercicios anteriores	4.905.667,74	1.744.900,57
Remanente	4.905.667,74	1.744.900,57
Resultados negativos de ejercicios anteriores	0,00	0,00
VI. Otras aportaciones de socios	0,00	0,00
VII. Resultados del ejercicio	628.030,44	3.160.766,79
VIII. Dividendo a cuenta	0,00	0,00
IX. Otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
TOTAL	17.463.932,48	15.345.484,03

Hacemos notar que el importe correspondiente al resultado del ejercicio 2018, por importe de 3.160.766,79 euros, se ha corregido en las cifras comparativa del Balance de Situación, por las razones expuestas en la nota 3 de la presente Memoria.

Existen circunstancias que restringen la disponibilidad de estas reservas.

Reserva Legal

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.

9. SITUACIÓN FISCAL

9.1. Saldos con administraciones públicas

La composición de los saldos con Administraciones Públicas son:

Administraciones Públicas	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Deudor		
Hacienda Pública, deudor por Devolución I.Sociedades	16.403,67	22.669,90
Hacienda Pública deudora por Ipsi Soportado	1.222,19	1.222,19
Acreedor		
Hacienda Autonómica, acreedora por IPSI	5.304,03	15.805,01
Hacienda Pública, acreedora por IRPF	88.647,00	18.562,40
Organismos de la Seguridad Social	26.441,12	24.920,64

9.2. Impuestos sobre beneficios

A continuación mostramos los ajustes realizados sobre el resultado contable para obtener la base imponible del Impuesto sobre Sociedades (Resultado Fiscal).

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	180.307,67			3.160.766,79		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto Neto
Impuesto sobre Sociedades	837,55			3.955,90		
Diferencias permanentes						
Diferencias temporarias con origen en el ejercicio						
con origen en ejerc. Anteriores	488.897,52					
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		0,00			0,00	
Base imponible (Resultado Fiscal)		670.042,74			3.164.722,69	

La cuota a pagar del Impuesto sobre Sociedades, siendo el porcentaje PYMES del 25% sobre la Base Imponible de 670.042,74 euros, sería de 167.510,69 euros, no obstante, la Sociedad disfruta de dos bonificaciones importantes, el 50% sobre la cuota por rendimientos obtenidos en Ceuta o Melilla, y además el 99% de la cuota, una vez practicada la anterior bonificación, del 99%, por las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. Cuya cuota a ingresar, se eleva a la cuantía de 837,55 euros. Como quiera que por arrendatarios y entidades bancarias, durante el ejercicio 2019, le han retenido a EMVISMESA, la cantidad de 5.307,72 euros, la liquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2019, resulta una cuota a devolver de 4.470,17 euros.

9.3 Bases imponible negativas

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no tiene bases imponibles negativas pendientes de compensar.

La Sociedad, no se ha aplicado en el ejercicio actual, ningún tipo de incentivo fiscal.

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 tendrían un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto, dada las bonificaciones que sobre la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades puede aplicarse la Sociedad.

De conformidad con el Artículo 16 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y de la Resolución de 16 de julio de 2012, de la Dirección General de Tributos, los gastos financieros netos deducibles en el presente ejercicio (152.487,93 euros) con el límite del 30% del beneficio operativo, siendo éste de 1.140.308,29, ascienden a la cantidad de 342.092,49 En consecuencia, el importe de los intereses que no han sido objeto de deducción, por superar el citado límite, ascienden a 0,0 euros.

10. INGRESOS Y GASTOS

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias	1.946.125,72	0,00
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Otros gastos de explotación:	-2.447.715,45	-1.579.895,86
a) Servicios exteriores	823.036,00	622.843,15
b) Tributos	106.337,86	129.024,06
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	1.459.840,67	-1.001.105,45
d) Otros gastos de gestión corriente	48.499,72	-47.713,68
e) Reversión del deterioro créditos comerciales	0,00	221.530,47
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	0,00	11,78

El importe de las correcciones valorativas por deterioro de créditos comerciales y los fallidos es el siguiente:

Conceptos	Ejercicio 2.019	Ejercicio 2.018
Pérdidas por deterioro de operaciones comerciales	0,00	332.437,01
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	1.469.849,87	1.001.109,45
Reversión del deterioro de créditos por operaciones comerciales	0,00	-221.630,47
Total	1.469.849,87	1.111.915,99

11. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
Que aparecen en el patrimonio neto del balance	0,00	1.087.425,65
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	0,00	651.415,16

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

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:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios		
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	1.087.425,65	1.087.425,65
(+) Recibidas en el ejercicio		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio		
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos	-1.087.425,65	0,00
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	0,00	1.087.425,65


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

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

A efectos de la presentación de las Cuentas Anuales de una empresa o sociedad se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas, que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

La entidad no tiene empresas asociadas y por tanto no se han realizado operaciones con partes vinculadas.

Los importes recibidos por el personal de alta dirección de la Sociedad son los siguientes:



Importes recibidos por el personal de alta dirección	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	76.868,97	74.868,18
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
a) Obligaciones con miembros antiguos de la alta dirección		
b) Obligaciones con miembros actuales de la alta dirección		
3. Primas de seguro de vida, de las cuales:		
a) Primas pagadas a miembros antiguos de la alta dirección		
b) Primas pagadas a miembros actuales de la alta dirección		
4. Indemnizaciones por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:		
a) Importes devueltos		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía		

Los importes recibidos por los miembros del órgano de administración de la Sociedad son los siguientes:

Importes recibidos por los miembros de los órganos de administración	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
1. Sueldos, dietas y otras remuneraciones	24.824,00	25.058,00
2. Obligaciones contraídas en materia de pensiones, de las cuales:		
a) Obligaciones con miembros antiguos del órgano de administración		
b) Obligaciones con miembros actuales del órgano de administración		
3. Primas de seguro de vida, de las cuales:		
a) Primas pagadas a miembros antiguos del órgano de administración		
b) Primas pagadas a miembros actuales del órgano de administración		
4. Indemnizaciones por cese		
5. Pagos basados en instrumentos de patrimonio		
6. Anticipos y créditos concedidos, de los cuales:		
a) Importes devueltos		
b) Obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía		

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

13. OTRA INFORMACIÓN

La distribución por categorías al término del ejercicio del personal de la sociedad, es el siguiente:

	Total		Hombres		Mujeres	
	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018	Ejerc. 2019	Ejerc. 2018
Consejeros (1)	11,00	9,00	8,00	7,00	3,00	2,00
Alts directivos (no consejeros)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00
Resto de personal de dirección de las empresas						
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	5,00	5,00	2,00	2,00	3,00	3,00
Empleados de tipo administrativo	15,00	15,00	8,00	8,00	7,00	7,00
Comerciales, vendedores y similares	0,00	0,00				
Resto de personal cualificado	0,00	0,00				
Trabajadores no cualificados	2,00	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Total personal al término del ejercicio	23,00	23,00	12,00	12,00	11,00	11,00

(1) Se deben incluir todos los miembros del Consejo de Administración

14. INFORMACIÓN SOBRE DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidad alguna sobre gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas 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.

No obstante lo anterior, la sociedad muy sensibilizada actualmente con los problemas medioambientales, ha establecido como protocolo de actuación en todo el proceso de la promoción de viviendas, desde la selección de los terrenos para la construcción, hasta la ejecución final del proyecto de construcción, realizar, por encargo a profesionales del sector, un estudio previo a la compra de los terrenos o solares, del posible impacto medioambiental del proyecto básico a ejecutar, y adecuar las futuras construcciones a que las mismas supongan una perfecta armonización e integración con el medio físico circundante, respetando y mejorando el medio ambiente y la calidad de vida de los futuros usuarios.

15. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA. "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO.

La información en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance

	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018	
	Importe	% *	Importe	% *
** Dentro del plazo máximo legal	2.584.317,37	93,67	2.223.543,20	92,41
Resto	168.763,88	6,13	182.639,22	7,59
Total pagos del ejercicio	2.753.081,25	100,00	2.406.182,42	100,00
PMPE (Días) de pago	24,45		28,42	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo de máximo legal				

Handwritten signature in blue ink over a circular stamp. The stamp contains the text: EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA, S.A.

Melilla, 2 de Noviembre de 2020

D. Yonaida Sel Lam Oulad

D. Hassan Mohatar Maanan

D. Eugenio Del Cid Jiménez

D. Francisco Villena Hernández

D. Rachid Bussian Mohamed



D. Francisco José Díaz García

D^a María José Lanferding Macayo

D. Francisco I. Sánchez Jiménez

D. Manuel Ángel Quevedo Mateos

D. Alfonso Heredia Caballero

D. Hassan Dris Bouyemaa

D^a Ana Trujillo Díaz

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA
VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA
S.A.U**

C.S.V.:13067635542172516376 (<https://sede.melilla.es/validacion>)

Número Anotación: Fecha:

**INFORME DE GESTION
EJERCICIO 2019**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA, S.A. (EMVISMESA)

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2019

1.- OBJETO SOCIAL

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., EMVISMESA, ha cumplido en este ejercicio 26 años desde que se constituyera el 10 de agosto de 1993, en ejecución de un acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Melilla de fecha 28 de mayo de 1992 por el que se acordó la constitución de una Sociedad Urbanística de carácter mercantil, en forma de sociedad anónima de ámbito local, para la mejor utilización de los recursos de suelo y vivienda de dicho municipio.

EMVISMESA tiene por objeto social la promoción, preparación, gestión del suelo y el desarrollo de programas de promoción y de rehabilitación de viviendas e inmuebles dentro del término municipal de Melilla.

La Empresa Municipal no tiene por objeto, ni suplir la iniciativa privada ni competir con ella en la promoción de viviendas sino, más bien, suplir las deficiencias existentes en el mercado local, especialmente en el campo de las viviendas sociales, y realizar una labor de equilibrio en la oferta en niveles económicos bajos e intermedios.

La Junta General de Accionista a propuesta de Consejo de Administración aprobó por unanimidad la modificación del artículo uno de los estatutos en el sentido siguiente, "A los efectos previstos en el Art. 4.1 y 24.6 del Decreto Legislativo 3/2011, se acuerda la condición de medio propio y servicio técnico de la Ciudad Autónoma de Melilla para el régimen de Encomiendas que el Consejo de Gobierno el Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla le puedan conferir dentro de las materias previstas en el objeto de esta Sociedad conforme al Art. 2, pudiéndole adjudicar contrato directamente pero con la imposibilidad de participar en licitaciones públicas convocadas por la Ciudad Autónoma de Melilla, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargarle la ejecución de la prestación objeto de la misma", elevándose a escritura pública con fecha 4 de agosto de 2.016, al número 1166 del protocolo del notario de esta ciudad Don Pedro A. Lucena González.

2.- CARGOS SOCIETARIOS

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., de capital 100 % público, tiene su Junta General compuesta por los 25 Diputados Locales de la Asamblea de Melilla, quienes nombran a los miembros del Consejo de Administración, a propuesta de los grupos políticos y en proporción a su representación en la Junta General.

Las elecciones municipales y autonómicas del 26 de mayo, marcaron la representación política en la Asamblea, con 10 representantes del Grupo PP, 8 del Grupo Coalición por Melilla, 4 del Grupo PSOE, 1 de Ciudadanos y 2 del Vox, la Junta General de Accionistas, en su reunión del 19/07/2019, acordó: en el Punto 2, el Cese de los miembros del Consejo de Administración de Envismesa y en el Punto 3, el nombramiento de nuevos Consejeros, acordándose el nombramiento por unanimidad a D. Hassan Driss Bouyemaa, D^a Manuel A. Quevedo Mateos, D. Francisco J. Díaz García y D. Francisco Villena Hernández en representación del Grupo Popular, D. Hassan Mohatar Maanan, D^a Yonaida Sel Lam Oulad y D. Rachid Boussian Mohamed por Coalición por Melilla; D^a. M^a José Lenferding Macayo y D. Alfonso Heredia Caballero por el Partido Socialista Obrero Español; D^a. Ana M^a Trujillo Díaz por el Vox y D. Luis J. Escobar Ruiz por Ciudadanos. Aceptando todos ellos el cargo y manifestando no incurrir en ningún tipo de incompatibilidad. En el Punto 4, se acordó por unanimidad, la convocatoria de un Consejo de Administración para el día veintitrés a las diez horas, al objeto del nombramiento de Presidente, Vicepresidente y Consejeros Delegados del Consejo de Administración de dicha sociedad.

El Consejo de Administración de fecha 23/07/19 acordó el nombramiento de Presidenta a D^a Yonaida Sel-Lam Oulad y Vicepresidente a D. Hassan Mohatar Maanan y Consejeros Delegados a los dos anteriores y a D^a. María José Lenferding Macayo.

Con fecha 13/09/19 y ante la dimisión del Vicepresidente, D. Hassan Mohatar Maanan se nombra Vicepresidenta a D^a María José Lenferding Macayo.

Con fecha 19 de diciembre de 2.019 ante la dimisión de Don Luis Escobar Ruiz se nombra consejero por el grupo de Ciudadanos a D. Francisco I. Sánchez Jiménez.

La composición el Consejo de Administración, al día de hoy es la siguiente:

D ^a Yonaida Sel-Lam Oulad CPM	Presidenta y Consejero Delegado
D ^a María José Lenferding Macayo PSOE	Vicepresidenta y Consejera Delegada
D. Hassan Mohatar Maanan CPM	Consejero Delegado

<i>D. Rachid Bussian Mohamed</i> <i>CPM</i>	<i>Consejero</i>
<i>D. Alfonso Heredia Caballero</i> <i>PSOE</i>	<i>Consejero</i>
<i>D. Francisco I. Sánchez Jiménez</i> <i>C'S</i>	<i>Consejero</i>
<i>D. Manuel Ángel Quevedo Mateos</i> <i>P. P.</i>	<i>Consejero</i>
<i>D. Hassan Dris Bouyemaa</i> <i>P. P.</i>	<i>Consejero</i>
<i>D. Francisco Villena Hernández</i> <i>P. P.</i>	<i>Consejero</i>
<i>D. Francisco José Díaz García</i> <i>P. P.</i>	<i>Consejero</i>
<i>D^a Ana M^a Trujillo Díaz</i> <i>Vox.</i>	<i>Consejera</i>

3.- OTROS ACUERDOS DE ÓRGANOS COLEGIADOS

3.1.- Cuentas anuales.-

El Consejo de Administración, con fecha veinticinco de abril del dos mil diecinueve, formulo las Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a 31/12/2018, Propuesta de Aplicación de Resultados del referido ejercicio e Informe de Gestión.

La Junta General de Accionistas, con fecha veintitrés de mayo del dos mil diecinueve aprueba las referidas Cuentas Anuales, Propuesta de Aplicación de Resultados e Informe de Gestión, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31/12/2018.

La Intervención General de la Ciudad Autónoma de Melilla contrató con la sociedad Progresía Auditores S.L. la auditoria de las referidas cuentas, tras el informe desfavorable a las mismas, y en virtud de ello mediante escrito de 6 de noviembre de 2.019, con registro de entrada 5311, 20/11/19, el Excmo. Sr. Consejero de Hacienda, Economía y Empleo recomendando reformular dichas cuentas.

Dado que las cuentas ya estaban aprobadas por la Junta General de Accionista, depositas en el Registro Mercantil, sin reparos por el Sr. Registrador y liquidado el impuesto de sociedades, y tras consulta con el Tribunal de Cuentas, la Intervención General de la Ciudad Autónoma de Melilla, en su escrito de 16/06/20 indica que si bien esta Intervención en su informe de control interno recomendó la reformulación de cuentas anuales del ejercicio 2.018, no consta que se haya dado cumplimiento a tal

recomendación a la fecha de emisión del presente informe. Por ello, siendo la emisión de la cuentas anuales del período siguiente, así como el informe de auditoría correspondiente inminentes y siempre y cuando dichas cuentas anuales del periodo siguiente apliquen la disciplina sobre corrección de errores procedentes de ejercicios anteriores, parece no tener mucho sentido a fecha de hoy una reformulación de cuentas y sí que las pendientes de aprobación corrijan todas las deficiencia puestas de manifiesto en el informe de esta intervención.

Y en virtud de todo ello no se han reformulado dichas cuentas y se ha seguido la recomendación de corregir los errores en las cuentas del ejercicio 2.019.

3.2.- Consejos de Administración.

Durante el ejercicio 2019 se celebraron 12 Consejos de Administración y 3 Juntas Generales de Accionistas.

3.3.- Mesas de Contratación.-

Durante el año 2019 se han celebrado 4 Mesas de Contratación.

4.- AMBITO DE ACTIVIDAD.-

Esta empresa como medio propio de la Ciudad Autónoma de Melilla, accionista único de la misma desarrolla toda su actividad por encargo y bajo el control y tutela de la administración de la que depende, de esta manera su actividad se centra en la promoción y gestión de parque de viviendas públicas, la gestión de los parking públicos, Culturas, Isla Talleres y Cruz Roja y en la gestión de los encargos de la CAM, de esta forma la actividad de EMVISMESA se corresponde el 100% a encargos de la Ciudad Autónoma de Melilla.

4.1. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.-

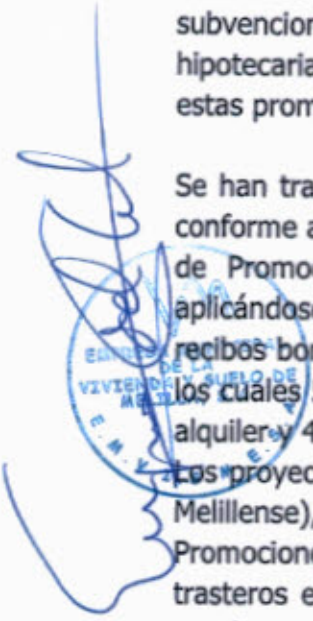
4.1.1.- Régimen Especial.-

La actividad de la construcción de vivienda se puede dividir en dos vertientes, una en colaboración con la Administración Central (Ministerio de Fomento o Vivienda) y otra directamente por esta empresa.

La línea de colaboración con la Administración Central, que dan objeto a viviendas de promoción pública tanto en régimen de propiedad o alquiler y en las que EMVISMESA

actúa en nombre y representación de la Ciudad Autónoma de Melilla y a través de los distintos convenios, ha dado lugar a la construcción de 1.496 viviendas.

Todas estas viviendas están calificadas en régimen especial de promoción pública, para adjudicatarios que no superen el 2,5 IPREM (Indicador de Precio de Efecto Múltiple) siendo la cuantía del alquiler anual entre el 3 y el 5% del valor de la vivienda y en cuanto al régimen de propiedad la entrada oscila entre el 3% y 5% y el resto mediante hipoteca a 25 años a favor de la Ciudad Autónoma de Melilla a un tipo de interés del 4% con incremento de cuotas anuales del 2,5% existiendo una ordenanza de bonificaciones que dependiendo de la composición familiar y sus ingresos la cuantía a subvencionar puede llegar hasta el 60% del alquiler y del 50% en las cuotas hipotecarias tanto de los intereses como de la amortización de capital. Desde el 2.017 estas promociones se adjudican en régimen de alquiler pro sugerencia del Ministerio.



Se han tramitado un total de 947 bonificaciones de viviendas de promoción públicas, conforme a la Ordenanza de Bonificaciones y Precios de Venta o Renta de las Viviendas de Promoción Pública, de fecha 22 de mayo de 2.002, BOME de 28/05/2002, aplicándose su importe al recibo correspondiente, representando un total de 10.293 recibos bonificados durante el ejercicio por un importe total de 1.010.097,12 euros, de los cuales 5.842 recibos por importe de 484.873,77 euros corresponden a contratos de alquiler y 4.451 recibos por importe de 525.223,35 euros corresponden a hipotecarios. Los proyectos de 35 V.P.O., garajes y trasteros en Carretera de la Purísima, (Jardín Melillense), 12 V.P.O., garajes y trasteros en Calle Tadino de Martinengo 1, dos Promociones en Gabriel de Morales por un total de 60 viviendas, 14 V.P.O., garajes y trasteros en Plaza del Tiro Nacional, junto al Comedor de San Francisco, 8 V.P.O. y garajes en Calle Alférez Díaz Otero/Serrano Reina, 8 V.P.O., garajes y trasteros en Calle Comandante Haya 9, 12 V.P.O., garajes y trasteros en Calle Mariscal Sherlock 9 y 21 V.P.O. garajes y trasteros en Calle La Cuesta 33-35, promociones proyectadas por esta empresa, que como consecuencia de las dificultades financieras, se han puesto a disposición de la Entidad Estatal del Suelo (SEPES) tanto los proyectos como el suelo, al objeto de que sea dicha Entidad la que construya las viviendas en virtud del Acuerdo Marco en materia de vivienda firmado el 13 de diciembre de 2007 entre el Ministerio de Fomento y la Ciudad Autónoma de Melilla, pasando una vez construidas a la Ciudad Autónoma de Melilla que posteriormente serían gestionadas por EMVISMESA, habiéndose cambiado la calificación de régimen general a régimen especial.

En virtud de lo anterior a primero de 2.013 se iniciaron las obras de construcción de las Promociones en Gabriel de Morales, Carretera de la Purísima (Jardín Melillense) y Tadino de Martinengo nº 1, con un total de 107 viviendas, actualmente totalmente finalizadas y ocupadas por sus adjudicatarios.

Con fecha 18/01/13 se publicó por parte del Sepes el anuncio para la Contratación de 42 viviendas en las Promociones de Mariscal Sherlock, 12 viviendas, garajes y trasteros : Comandante Haya nº 9, 8 viviendas, garajes y trasteros; Alférez Díaz Otero/Serrano Reina, 8 viviendas, garajes y trasteros y 14 Viviendas, garajes y trasteros en Vial Tiro Nacional, junto Comedor San Francisco, adjudicadas inicialmente a Dragados S.A., rescindido el contrato con esta empresa se inició nuevo procedimiento de adjudicación que ha recaído en la empresa Corsan S.A. y tras otra rescisión en Jarquil Global S.L., finalizadas en junio de 2017, se han recepcionado por la Ciudad Autónoma.

Con fecha 20/04/15 se anuncia en el BOME (Boletín Oficial de la Ciudad de Autónoma de Melilla) la apertura del plazo para presentación de instancias para las 107 viviendas de Promoción Pública, Régimen Especial en alquiler, se presentaron un total de 3589 solicitudes, con un total de 11.106 ciudadanos, se recabo la documentación necesaria de los Organismos Oficiales, con la publicación de las listas provisionales, en BOME de 05/02/2016 y las listas definitivas en el BOME de 29/04/16, el sorteo por cupos los días 7,8 y 9 de junio y la entrega de las llaves 31 de agosto y 1 de septiembre del 2.016.

Con fecha 23 de mayo de 2.017 se publica en el BOME la apertura del plazo para la presentación de instancias para las 42 viviendas de Promoción Pública, Régimen Especial en alquiler, en las promociones de Comandante Haya 9, Alférez Díaz Otero 19, Plaza de Tiro Nacional, 5 y Mariscal Sherlock 8. Se exigió a los solicitantes el padrón y certificado de estar al corriente de pagos con la Ciudad Autónoma de Melilla lo que dio lugar a una disminución importante en el número de solicitud de fue de 1.745 frente a las 3.589 de la anterior, sin embargo el número de admitido fue de 1.486 a 1.563 respectivamente, además si descontamos las 107 entregadas en la convocatoria anterior, sería de 1.486 a 1.456 es decir un aumento de 30 solicitantes admitidos.

Las listas definitivas de admitidos y excluidos se publicaron en el BOME extraordinario nº 15 de 17/08/17, el sorteo público fue el día 28 de septiembre y la entrega de llaves de Comandante Haya 9 y Alférez Díaz Otero 19 el 1 de diciembre y las de Plaza de Tiro Nacional, 5 y Mariscal Sherlock 8, el 30 de noviembre, de ese mismo año.

4.1.2.- Régimen General.-

En cuanto a la segunda línea de actuación las viviendas construidas por EMVISMESA, con financiación bancaria un total de 681 viviendas.

Las promociones de Alférez Díaz Otero, Río Ebro y Falangista Antonio Mira, ante la dificultad de encontrar compradores por la situación de las entidades financieras en la concesión de préstamos hipotecaria, se acordó su cambio de régimen a alquiler con opción de compra en 10 años, y de un total de 33 viviendas, se reservaron tres en Antonio Mira para su venta a Cruz Roja Española, que se ha formalizado en 2.015 y los

otras 30 se encuentra ocupadas en dicho régimen de alquiler con opción de compra a los diez años.

Todas estas promociones están finalizadas y ocupadas por sus compradores excepto: De las Promociones de Protección Oficial de Régimen General en venta tan solo queda una en Acera del Curruquero pendiente de escritura pública de compraventa.

4.1.3.- Régimen Concertado.-

La promoción situada en la calle Villegas 16-18 y Querol, 5, adjudicadas a la empresa adjudicataria es JARQUIL ANDALUCIA S. A. Se han finalizado por completo y a principio del 2.014, se inició la firma de las Escrituras Pública de compraventa con un total de VEINTITRES escrituras suscritas y quedado UNA pendiente de escriturar la compraventa, a finales del 2.019.

4.2.- Aparcamientos.-

El BOME de fecha 21/07/09, publicó el acuerdo del Consejo de Administración de fecha 15/07/09 en el que se aprobaba el pliego de cláusulas particulares para la adquisición de al menos 650 plazas de aparcamiento en la zona centro de la ciudad de Melilla, en los barrios Héroes de España o Concepción Arenal, por procedimiento negociado con publicidad, para la adquisición de dichos bienes. Resultando adjudicataria la empresa MAGNA MELILLA S.L., en el Consejo de Administración de fecha 15/02/10, formalizándose el correspondiente contrato el 09/09/10 por un importe de 13.750.000 euros más IPSI y por un total de 707 plazas.

Las obras se iniciaron en el año 2011, y el 20 de diciembre 2.014 se ha abierto al público, las 24 horas del día todos los días del año.

El parking de Cruz Roja encomendada su gestión por la Ciudad Autónoma de Melilla a Emvismesa abrió al público a principio de enero del 2.015, las 24 horas del día todos los días del año.

El parking de la Plaza de las Culturas, con un uso continuado y permanente de más de catorce años necesitaba una rehabilitación en el pavimento con un ligado del mismo para posteriormente procede a su pintado con productos especiales con señalización de calles interiores número del aparcamiento, etc.; igualmente era necesario el remozado de paramentos verticales, pintura del techo, aseos, control y oficina, vestuario, aljibe, sala de bombeo y grupo eléctrico.

Asimismo se procede a la renovación de la instalación de gestión y control de los aparcamientos, comprendiendo el sistema completo.

El Consejo de Administración aprobó el pasado día 13 de septiembre los Pliegos Administrativo y de Prescripciones Técnicas, con un importe de licitación de 238.603.22 euros ipsi incluido, mediante procedimiento abierto simplificado con criterio único del precio, adjudicándose el contrato a la Empresa Eulen S.A. por un importe de 226.780 euros ipsi incluido, iniciándose las obras el pasado día 14 de enero y finalizadas en el primer semestre del referido año.

4.3.- Servicio de Promoción y Rehabilitación.-

A.- AYUDA AL ALQUILER PRIVADO CONVOCATORIA MUNICIPAL.

En el año 2011 EMVISMESA asume por primera vez la tramitación el programa de subvención al alquiler privado por el procedimiento de concurrencia competitiva.

La convocatoria para el segundo semestre del año 2018 y primer semestre del 2.019, se publicó en el Bome 5.635, de 19 de marzo de 2.019, con una asignación presupuestaria de 1.000.000 euros. El 26 de julio de 2019 se aprueban las listas definitivas (BOME 5.672, de 26/07/2019).

Se han gestionada un total de 390 expedientes, que ha llevado un volumen de gestión de datos de 811 personas, de las que se han tenido que recabar todo tipo de información ante diferentes organismos públicos (Catastro, Seguridad Social, Hacienda Estatal, Hacienda local, INEM, Servicios Sociales, otros), para el estudio de los requisitos y baremo, con el siguiente resultado.

Cupo General 260 admitidos, 77 denegados, con un importe de 739.168,64 euros, en el cupo de jóvenes 8 admitidos y 6 denegadas, con 11.800 euros y en el cupo de 900 a 1.200 euros, 29 admitidos y 10 denegados con 27.623 euros.

Además se crea una Convocatoria específica para jóvenes para el ejercicio 3.019, publicada en el BOME 5.626 de 15/02/2019, con una consignación presupuestaria de 250.000 euros. Se presentaron 113 expedientes, con 74 admitidos y una subvención acumulada para el pago de alquileres de 210.000 euros y 3.160 para el abono de la correspondiente fianza.

B.- DEPÓSITO Y CANCELACION DE FIANZAS DE ALQUILER PRIVADO

Durante el año 2.019, se han depositado un total de 1.762 fianzas de arrendamiento de bienes inmuebles, por un importe total de 1.311.266,35 euros, de ellas 1.484 correspondían a viviendas con un importe medio de 534.17 euros, 22 a plazas de aparcamiento con importe medio del alquiler 227.79 euros, 2

a trasteros con 152.50 euros de media, 249 a locales con renta de alquiler medio de 1.015.50 euros y 4 estudios con 410 euros de media.

En el mismo periodo se devolvieron 1.618, por un importe de 1.116.445.10 euros, de ellas 1.378 correspondían a viviendas con un importe medio de 529.25 euros, 3 a estudios con importe medio de 366.67 euros, 23 a plazas de aparcamiento con importe medio del alquiler 150.02 euros, 3 a trasteros con 273.33 euros de media y 211 a locales con renta de alquiler medio de 894.54 euros.

4.4.- Gestión de Cobros.-

Esta Sociedad Municipal, en virtud del convenio firmado con la Ciudad Autónoma el 15 de marzo de 2.002, tiene encomendadas las funciones de emisión y cobro de los recibos de las viviendas, locales y otros inmuebles que aparecen en la relación de dicho convenio así como otros que posteriormente se han ido añadiendo, por un periodo de 15 años o sea desde el 1 de enero de 2.002 hasta diciembre de 2.016. Con fecha 20 de febrero de 2.009 se aprueba en Consejo de gobierno la ampliación del mismo hasta el 31 de diciembre de 2.020.

Dada la situación económica en que nos encontramos debido a la crisis económica social nuestros índices de cobros de viviendas han descendidos en los últimos años provocando un aumento de la morosidad, no obstante en el año 2.016 y 2.017 dada la ligera mejora de la situación económica y a que se ha intensificado la gestión de cobro con más de 1.200 requerimientos y recordatorios por falta de abono de recibos de las viviendas y locales, con el resultado de unas 300 visitas al Sr. Gerente y al envío de más 2.400 de SMS a móviles se ha logrado cambiar la tendencia y el aumento de los cobros se manifiesta en un índice de cobro del 83,78%, frente al 76.44% del 2.016, al 74,61 % del 2.015, en el 2014 fue del 75,22, en el 2.013 fue del 76,69 % y en el 2.012 el 82,94%.

A pesar de los más de 1.700 requerimientos y recordatorios por falta de abono de recibos de las viviendas y locales y al envío de más 900 de SMS a móviles, reclamaciones en los juzgados el índice de cobro fue 79,17 frente al 77.12 % del 2.018, 83,78% del 2.017, el 76.44% del 2.016, el 74,61 % del 2.015, en el 2014 fue del 75,22, en el 2.013 fue del 76,69 %.

4.5 - Otras Actividades.-

REGISTRO GENERAL DE DOCUMENTOS

El total de documentos registrados en el Registro General de esta empresa durante el año 2019 han sido 5.880 documentos de entrada y 1.368 documentos de salida.

INSPECCIÓN DE VIVIENDAS

Durante el año 2019 se ha continuado con la visita de inspección de vivienda dando origen a varios expedientes con diversas anomalías, de los cuales han pasado a los Servicios Jurídicos y a la Dirección General de la Viviendas de la Ciudad Autónoma de Melilla, al objeto de su estudio y acciones legales oportunas.

GESTIÓN DE SUELO

El objeto social por el que surgen este tipo de empresas, fundamentalmente a partir del año 1992, es la gestión urbanística de aquellos terrenos que la iniciativa privada no es capaz de desarrollar, además de la gestión del patrimonio municipal de suelo. Sin embargo, la mayor parte de las empresas públicas de este sector han centrado su actividad más en la construcción de viviendas que en la gestión de suelo, por tener resultados visibles en plazos cortos.

Todos somos conscientes de la dificultad y lentitud de la gestión del suelo y por tanto de la carestía del suelo ya convertido en solares, lo que contribuye el factor más importante en el incremento del precio de la vivienda.

Es por ello una prioridad del Consejo de Administración potenciar la actividad de la Empresa en el desarrollo y gestión de suelo, para lo que se han realizado y se están realizando, entre otras, las siguientes actuaciones:

Colaboración con la Consejería de Fomento en la redacción del nuevo PGOU, para inclusión de las necesidades de la Empresa Municipal, planificación de las necesidades residenciales, públicas y privadas.

Y a pesar de los estudios por parte de Gabinete Técnico para los planeamientos del S-3, S-14 y la Huerta Embarek están pendientes de su finalización del Plan General de Urbanismo.

Por parte de Gabinete Técnico de esta empresa se ha realizándose el estudio y dirección de obra de las distintas reparaciones del parque de vivienda, adaptaciones de locales solicitada por las distintas Consejerías y supervisión y control de las obras de rehabilitación privadas que implique subvenciones sobre el coste por parte del Ministerio de Fomento, Ciudad Autónoma de Melilla y EMVISMESA.

No hay que olvidar el mantenimiento que desde Gabinete Técnico se hace del parque de viviendas gestionadas por la Sociedad, unas 1.030 actuaciones y un importe de unos 660.000 euros en 2.019 y 82 que no procedía su reparación.

GESTION MEDIOAMBIENTAL

EMVISMESA, consciente de su responsabilidad ambiental, así como de la posible incidencia que sus actividades pudieran producir en el medio ambiente, se compromete a la mejora continua y Prevención de la contaminación mediante la implantación-mantenimiento de un sistema de Gestión Ambiental, en el marco de las directrices establecidas en esta Política Ambiental.

La adopción de esta Política garantiza el cumplimiento de la legislación vigente a nivel Comunitario, nacional, autonómico y local y cualesquiera otros requisitos que le sean de aplicación como consecuencia de estrategias corporativas propias o firma y adhesión a convenios, protocolos u otros.

Este compromiso incluye el planteamiento de ir más allá de dicho cumplimiento legal mediante la utilización de las mejores técnicas disponibles, aportando los recursos necesarios siempre que sea posible.

Por consiguiente, EMVISMESA procede a articular su compromiso de prevención de la contaminación, no sólo a través de un sistema interno relativo a la minimización de los impactos asociados a sus instalaciones y actividades, sino también mediante la incorporación de criterios ambientales en su actuaciones.

EMVISMESA influye de forma proactiva y positiva en el comportamiento de sus grupos de interés y de sus principales proveedores y contratistas, promoviendo la adopción de comportamientos responsables frente al medio ambiente.

La gestión de la protección del Medio Ambiente es parte integrante y fundamental en la gestión de nuestra organización.

Las líneas de actuación promovidas por nuestra empresa son:

- Gestión de residuos de todas las obras, tanto de reparación como de adecuación de locales o de obra nueva de vivienda, con absoluto cumplimiento de las ordenanzas municipales y nacionales vigentes en este campo, con especial hincapié en la gestión de residuos especialmente contaminantes, como son los de fibrocemento, presentes en elementos antiguos de conducción de agua y depósitos.
- Revisión de los materiales usados en obra para comprobación de su correcto etiquetado y cumplimiento de la normativa que le sea aplicable en defensa del medio ambiente.

- Adopción de temperaturas máximas y mínimas en el interior de nuestras oficinas para un uso racional de los equipos de acondicionamiento de aire.

GESTION ECONOMICA

Con objeto de paliar en la mayor medida de lo posible los efectos económicos ocasionados por el estado de alarma decretado por el Gobierno Central, causado por la covid 19 y basado en el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo donde se adoptan medidas urgentes y complementarias para atender a la población más vulnerable, la Consejería de Infraestructura, Urbanismo y Deporte mediante la Orden número 700, 13 de Abril (Bome del 17), adopta entre otras medidas una moratoria sin intereses de tres meses en las cuotas de amortización de la viviendas, en los recibos de abril, mayo y junio de 2.020, ampliándose el plazo de amortización en tres meses más.

En cuanto a los recibos de alquiler se aprueba una bonificación adicional y automática del 20% , a todos los que ya disfrutaban de una bonificación igual o superior al 25% y para el resto una bonificación especial covid durante estos tres meses y con una cuantía del 30 al 90 %, pudiendo solicitarse con efectos retroactivos hasta el 30/06/2020.

Estas medidas implicaban una disminución de la facturación entre 1.000.000 y 1.050.000 euros. Además la difícil situación económica, agravada en Melilla con el cierre de la frontera con Marruecos y el consiguiente encarecimiento de productos básicos, principalmente de alimentación, hace previsible una importante baja en el índice de cobros en el reto del presente año y del siguiente.

Unido a esta disminución de ingresos de viviendas también se ha visto afectado los ingresos de los parking y por otra parte han aumentado los gastos en medidas de prevención de la covid, mascarilla, geles, mamparas, test, desinfectar la sede, zonas comunes de las viviendas, etc.

Por todo ello se solicitó a la Ciudad Autónoma de Melilla una modificación presupuestaria para Emvismesa de 1.311.139,82 que fue aprobada e ingresada en la cuentas de la sociedad.

Con fecha 18/03/15 se suscribió con CAJAMAR, Caja Rural Sociedad Cooperativa de crédito Un crédito con garantía hipotecaria por una cuantía de 13.750.000 euros para cancelar la línea de crédito con esa entidad contraída para la adquisición de las plazas del aparcamiento denominado Parking Isla Talleres, a veinte años los dos primeros de carencia, y con un tipo de interés anual nominal de Euribor a un año más 1,40 puntos porcentuales, revisable cada seis meses, escritura firmada

ante el Notario de esta Ciudad Don Carlos Norzagaray Belon, el día 18/03/15, al número 476 de su protocolo.

Durante el 2.019 se abonó en concepto de intereses 148.614,86 euros y de principal 702.614,86, la última cuota mensual del fue 70.375,18 euros, con un saldo pendiente de amortización de 11.841.788,63 euros.

Préstamo hipotecario de la Promoción de Calle Villegas 16-18 esquina calle Querol, 5, presenta a 31/12/2018 un saldo de 91.582,73 euros, que corresponde a una viviendas pendiente de venta, con una cuota mensual a diciembre de 447,42 euros (271,67 de principal y 175,75 de Intereses) se amortiza totalmente el 18/01/2019.

En octubre del 2.016 se amortizo la totalidad del préstamo de Unicaja que a finales del 2.015 Presentaba un saldo de 855.072,04 euros, y a 31/12/18 el otro préstamo de Unicaja tiene un saldo 1.143.225,92 euros con una cuota de 114.926,55 (113.735,36 de principal y 1.191,19 de intereses) siendo su última cuota el 114.926,55 de octubre del 2.019 efectivamente queda totalmente amortizado el 28 de octubre del 2.019.

Se ha pasado de una deuda con entidades de crédito de 19.966.278,61 a final de 2.015, con una cuota de 221.655 euros (195.151,11 de principal y 26.503,89 de intereses) a 17.690.237,64 euros a finales de 2.016, con una cuota de 130.982,26 euros (111.299,49 de principal y 19.682,77 de intereses), 15.834.059,94 euros a finales de 2017 con cuota mensual de 186.444,29 euros (170.077,39 de principal y 16.366,90 de intereses), a 13.779.231,14 a finales del 2.018 con una cuota mensual de 186.385,57 euros (172.090,59 de principal y 14.294,98 de intereses) a 11.841.788,63 euros con una cuota mensual de 70.375,18 (59.844,47 de principal y 10.530,71 de intereses) a finales del 2.019.

El Ministerio de Fomento reclamó a la Ciudad Autónoma de Melilla, la cantidad de 6.245.50,49 euros como liquidación de los Planes de Viviendas desde su inicio hasta 2.012, recurrido En alzada y posteriormente en la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, que mediante sentencia de 22 de octubre desestima dicho recurso.

Al ser esta empresa quien gestionaba dichos planes por encomienda de la Ciudad Autónoma de Melilla, con fecha 18 diciembre se transfiere dicha cantidad a la cuenta corriente de la Ciudad Autónoma de Melilla para su devolución al Ministerio.

PERSONAL

Que a primero de diciembre de 2.013 se estructuró la plantilla con el organigrama actual, que es el siguiente:

GERENTE: Eugenio del Cid Jiménez

SECRETARÍA:

Personal:

Secretaría de Información y Registro:

Inmaculada del Campo Sedano

María Oliva Muñiz Fernández

Ordenanzas:

Antonia Borreguero Ortiz

Salah Abdeselam Al-Lal

AREA DE GESTIÓN Y ADMINISTRACION DE VIVIENDA.

Personal:

Jefa de Área.

Magdalena Paredes López

Departamento de Recaudación, Fianzas e Inspección:

María Luisa Vigo Matheu.

José M^a Lacarcel García

Marta Rodríguez Gimeno

Salvador López Serrano

Leila Mehdi Mimun

Departamento de Patrimonio:

Carmen Isabel Nieto Montero

Departamento de Promoción y Patrimonio:

Antonio Díaz Arqués

Adriana Franco Cano

Francisco Cintas Cuadrado

Isabel Jaramillo de Contreras Fernández.

AREA TECNICA

Personal:

Juan Judel Carballa. Ejercerá como responsable del Área.

Ignacio Ríos Ortiz

Miguel Ángel Sánchez Reyes

M^a Isabel Brandariz Rodríguez
AREA DE CONTABILIDAD

Personal:

José J. Sardiña Pena. Ejercerá como responsable del Área.
Hiscio Montoya Vides.

AREA DE INFORMATICA

Personal:

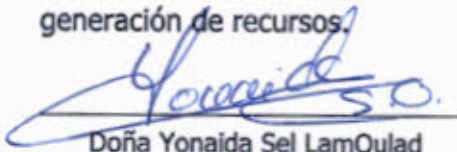
Rafael Cobreros Rico. Ejercerá como responsable del Área.


El pasado día 30 de ABRIL de 2019 se celebraron las elecciones sindicales resultando elegido como representante sindical de los trabajadores Don José María Lacárcel García en Representación de CCOO con 13 votos frente a la representante de UGT María Luisa Vigo Matheu que obtuvo 8 votos.

Desde las dos últimas altas de trabajadores a la empresa, en 12/04/1999, tan solo se ha producido la contratación de un arquitecto superior en práctica de formación por un periodo de seis meses (10/09/13 a 08/02/14) y a tiempo parcial.

Y por el contrario se ha producido cinco bajas con fechas, 31/03/2005, 09/01/2007, 01/01/2008, 10/03/2010 y 01/01/2012.

En resumen se ha mejorado notablemente en algunos de los problemas pendientes y que se ha ido exponiendo en el presente informe, y con la financiación tramitada se ha asegurado la puesta en marcha de nuevos proyectos que aseguran la viabilidad de la Empresa a medio y largo plazo, siempre y cuando se continúe con la política de planificación exhaustiva, moderación y control del gasto y mejora en la generación de recursos.

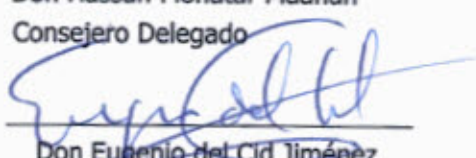

Doña Yonaída Sel LamOulad
Consejera Delegada


Doña María J. Lenferding Macayo
Consejera Delegada



Melilla a 2 de noviembre de 2.020


Don Hassan Mohatar Maanan
Consejero Delegado


Don Eugenio del Cid Jiménez
Secretario Consejo de admón.