



**EMSISA EMPRESA MUNICIPAL, S.A.**

**Informe de Auditoría,  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
A 31 de diciembre de 2023**

Member of



Alliance of  
independent firms

*AUDITORÍA Y ASSURANCE*

---

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**

### **EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera  
accionista único de: EMSISA Empresa Municipal, S.A.

---

#### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de EMSISA Empresa Municipal, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

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

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

---

#### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

---

### **Gastos de personal**

**Descripción** Según se indica en la nota 17.4 de la memoria, el importe de los gastos de personal asciende a 10.239.282,68 euros, representando el 71% del total de gastos del ejercicio, siendo el principal gasto en el que ha incurrido la Sociedad en el ejercicio social terminado a 31 de diciembre de 2023. Dada la relevancia de estos gastos, el elevado número de empleados hemos considerado esta área de riesgo en nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta** En respuesta a esta área significativa, nuestros procedimientos han consistido en:

- evaluar el control interno implantado por la Sociedad en relación con el registro de los gastos de personal.
- analizar el Convenio colectivo aplicable, identificando aquellos aspectos susceptibles de impacto económico, especialmente lo relativo a los devengos mensuales y en las pagas extras, comprobándose la correcta contabilización, periodificación e imputación al ejercicio económico correspondiente.
- revisar el cuadro del resumen de costes obtenidos de la asesoría laboral externa que gestiona las nóminas del personal con el gasto registrado por la Sociedad, analizando y evaluando la razonabilidad de las diferencias que pudieran ponerse de manifiesto.

Se han realizado pruebas sustantivas de auditoría sobre una muestra de trabajadores y nóminas seleccionados mediante muestreo estadístico de entre el total. Sobre la muestra seleccionada se ha llevado a cabo las siguientes comprobaciones:

- Obtención de la documentación administrativa de gestión del empleado, verificando el contrato vigente firmado por el trabajador, copia del DNI y el modelo 145 actualizado sobre situación personal y familiar.
- Comprobación de que los conceptos salariales abonados son conformes a lo establecido en las tablas salariales del convenio colectivo aplicable y acordes con la categoría laboral del empleado, así como incluyen los correspondientes complementos.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales en relación con los gastos de personal (Nota 15) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

---

**Transferencias presupuestarias, ingresos y saldos con Ayuntamiento**

**Descripción** Tal y como se comenta en la Nota 17.3 la sociedad recibe del Ayuntamiento de Chicana de la Frontera transferencias corrientes de gestión directa (destinadas principalmente a financiar servicios de limpieza y ayuda a domicilio, así como para gestión de viviendas públicas). Dada la relevancia de los importes involucrados hemos considerado que las transferencias presupuestarias, los ingresos que originan y los saldos relacionados con ellas ha sido considerada como una de las áreas de mayor significatividad de la auditoría.

**Nuestra respuesta** En respuesta a esta área significativa, nuestros procedimientos han consistido en conocer el control interno existente y la uniformidad en la aplicación de las políticas contables empleadas por la Dirección en la determinación, cálculo y contabilización de los ingresos generados, así como la realización de diversas pruebas sustantivas sobre las mismas. Entre otras procedimos a revisar todas las transacciones realizadas, conciliando los registros contables de la Sociedad con la información facilitada por el Ayuntamiento, analizando la procedencia de las diferencias detectadas, si las hubiere. Así mismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

---

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

**AUREN AUDITORES SP, S.L.P.**  
Inscrita en el R.O.A.C. Nº S2347



**Jesús Bustamante León**  
Inscrito en el R.O.A.C. Nº 09602

**1 de abril de 2024**

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

AUREN AUDITORES SP, SLP

2024 Núm. 07/24/00906  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional

**EMSISA**  
**Empresa Municipal, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado  
el 31 de diciembre de 2023 e Informe de Gestión,  
junto con el Informe de Auditoría Independiente

EMSISA Empresa Municipal, S.A.  
C/ La Plaza 3-4º Planta  
11.130 Chiclana de la Frontera  
(Cádiz)

Al Presidente del Consejo de Administración

19 de marzo de 2024

Muy señor nuestro:

En relación con la auditoría de las cuentas anuales de EMSISA Empresa Municipal, S.A., les informamos que estamos en la fase final de realización de los trabajos necesarios para la emisión del informe de auditoría correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

El último borrador disponible de las cuales anuales a auditar que nos ha sido facilitado por la Dirección incluye las siguientes cifras:

Resultados del ejercicio	1.064.727,47
Fondos propios	6.618.095,38
Total activos	36.508.737,15

A la fecha de esta carta quedarían pendientes los siguientes procedimientos de auditoría:

- Obtención de las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, así como de la Carta de manifestaciones de la Dirección y el certificado del Secretario sobre las actas de los órganos de gobierno de la entidad.
- Finalización de las pruebas encaminadas a la revisión de acontecimientos posteriores desde la fecha de cierre a la que van referidas las cuentas anuales y hasta la fecha que se emita nuestro informe

Como ustedes conocen, las conclusiones de nuestro trabajo y nuestra opinión de auditoría será expresada en el informe de auditoría que emitiremos una vez estén finalizados los aspectos mencionados anteriormente.

De acuerdo con su solicitud les informamos que, si desde la fecha de esta carta hasta la fecha de emisión del informe de auditoría no ocurre ningún hecho relevante que pudiera afectar a las citadas cuentas anuales, o que fuese necesario revelar en el informe de auditoría, considerando que no se pone de manifiesto ningún hecho significativo que pudiera surgir una vez obtenida y revisada la documentación pendiente previamente indicada, nuestro informe se redactará en los términos que se exponen en el borrador que se muestra a continuación, que ha sido elaborado para informar al Consejo de Administración de EMSISA Empresa Municipal, S.A. previamente a la formulación de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 y, por consiguiente, no debe utilizarse para ninguna otra finalidad, el cual debe ser leído junto con las cuentas anuales de la Sociedad correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES  
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera  
accionista único de  
EMSISA Empresa Municipal, S.A.

---

**Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales de EMSISA Empresa Municipal, S.A., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

---

**Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales de nuestro informe.

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

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

---

**Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Gastos de personal**

**Descripción** Según se indica en la nota 17.4 de la memoria, el importe de los gastos de personal asciende a 10.239.282,68 euros, representando el 71% del total de gastos del ejercicio, siendo el principal gasto en el que ha incurrido la Sociedad en el ejercicio social terminado a 31 de diciembre de 2023. Dada la relevancia de estos gastos, el elevado número de empleados hemos considerado esta área de riesgo en nuestra auditoría.

**Nuestra respuesta** En respuesta a esta área significativa, nuestros procedimientos han consistido en:

- evaluar el control interno implantado por la Sociedad en relación con el registro de los gastos de personal.
- analizar el Convenio colectivo aplicable, identificando aquellos aspectos susceptibles de impacto económico, especialmente lo relativo a los devengos mensuales y en las pagas extras, comprobándose la correcta contabilización, periodificación e imputación al ejercicio económico correspondiente.
- revisar el cuadro del resumen de costes obtenidos de la asesoría laboral externa que gestiona las nóminas del personal con el gasto registrado por la Sociedad, analizando y evaluando la razonabilidad de las diferencias que pudieran ponerse de manifiesto.

Se han realizado pruebas sustantivas de auditoría sobre una muestra de trabajadores y nóminas seleccionados mediante muestreo estadístico de entre el total. Sobre la muestra seleccionada se ha llevado a cabo las siguientes comprobaciones:

- Obtención de la documentación administrativa de gestión del empleado, verificando el contrato vigente firmado por el trabajador, copia del DNI y el modelo 145 actualizado sobre situación personal y familiar.
- Comprobación de que los conceptos salariales abonados son conformes a lo establecido en las tablas salariales del convenio colectivo aplicable y acordes con la categoría laboral del empleado, así como incluyen los correspondientes complementos.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales en relación con los gastos de personal cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

**Transferencias presupuestarias, ingresos y saldos con Ayuntamiento**

**Descripción** Tal y como se comenta en la Nota 17.3 la sociedad recibe del Ayuntamiento de Chicana de la Frontera transferencias corrientes de gestión directa (destinadas principalmente a financiar servicios de limpieza y ayuda a domicilio, así como para gestión de viviendas públicas). Dada la relevancia de los importes involucrados hemos considerado que las transferencias presupuestarias, los ingresos que originan y los saldos relacionados con ellas ha sido considerada como una de las áreas de mayor significatividad de la auditoría.

**Nuestra respuesta** En respuesta a esta área significativa, nuestros procedimientos han consistido en conocer el control interno existente y la uniformidad en la aplicación de las políticas contables empleadas por la Dirección en la determinación, cálculo y contabilización de los ingresos generados, así como la realización de diversas pruebas sustantivas sobre las mismas. Entre otras procedimos a revisar todas las transacciones realizadas, conciliando los registros contables de la Sociedad con la información facilitada por el Ayuntamiento, analizando la procedencia de las diferencias detectadas, si las hubiere. Así mismo, hemos evaluado si la información revelada en las cuentas anuales cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, concluyéndose satisfactoriamente.

**Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

**Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista

---

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que pudieran necesitar.

Por último, queremos dejar constancia de nuestro agradecimiento a la Dirección y al personal de EMSISA Empresa Municipal, S.A., por la ayuda y cooperación que nos han prestado durante la realización de nuestro trabajo.

Les saludamos atentamente,

**AUREN AUDITORES SP, SLP**



**Jesús Bustamante León**  
Socio



**DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL  
EN LAS CUENTAS ANUALES**

DATOS DE LA SOCIEDAD

Razón Social: EMSISA Empresa Municipal, S.A.

Inscripción: figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 442, General 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja número 4.226, Inscripción 1ª y 2ª, Código de Identificación Fiscal A11068004.

Los abajo firmantes, como miembros del Consejo de Administración de la sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad de la sociedad correspondiente a las cuentas anuales del ejercicio 2023, no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

Chiclana de la Frontera, a 22 de marzo de 2024

\_\_\_\_\_  
D. José María Román Guerrero  
N.I.F.: 31.399.573 L  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Francisco José Salado Moreno  
N.I.F.: 52.927.887 B  
Vicepresidente

\_\_\_\_\_  
Dª Cándida Verdier Mayoral  
N.I.F.: 31.226.317 E  
Consejera Delegada

\_\_\_\_\_  
Dª Teresa de los Ángeles Garro Palacios  
N.I.F.: 75.763.225 Y  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Antonio Jesús Junquera Vela  
N.I.F.: 52.300.682 Q  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Luis López Almagro  
N.I.F.: 31.195.276 P  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Fabián Santana Gil  
N.I.F.: 34.049.526 G  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. José Tocino Rodríguez  
N.I.F.: 31.406.986 A  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Manuel Jesús Vela Saborido  
N.I.F.: 75.818.851 H  
Vocal



## EMSISA Empresa Municipal, S.A.

### BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

ACTIVO	Notas	2023	2022	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2023	2022
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Inmovilizado intangible</b>	5	<b>31.781,83</b>	<b>31.650,04</b>	<b>Fondos propios</b>	12	<b>6.618.095,38</b>	<b>5.553.367,91</b>
Aplicaciones informáticas		31.781,83	31.650,04	<b>Capital</b>		<b>3.565.658,31</b>	<b>3.565.658,31</b>
<b>Inmovilizado material</b>	6	<b>2.224.845,35</b>	<b>2.437.031,39</b>	<b>Reservas</b>		<b>1.987.709,60</b>	<b>1.421.118,76</b>
Terrenos y construcciones		1.826.775,03	1.868.966,79	Legal y estatutarias		1.660.485,84	1.164.810,46
Instalaciones técnicas y otro IM		190.225,59	192.328,61	Otras reservas		327.223,76	256.308,30
Inmovilizado en curso y anticipos		207.844,73	375.735,99	<b>Rdos. de ejercicios anteriores</b>		-	<b>-142.773,35</b>
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	7	<b>23.101.514,12</b>	<b>23.772.785,36</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	3	<b>1.064.727,47</b>	<b>709.364,19</b>
Terrenos		3.131.455,36	3.131.455,36	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	13	<b>19.811.759,65</b>	<b>20.604.412,36</b>
Construcciones		19.970.058,76	20.641.330,00	<b>Total Patrimonio Neto</b>		<b>26.429.855,03</b>	<b>26.157.780,27</b>
<b>Inversiones fras. a largo plazo</b>		<b>5.494.585,26</b>	<b>6.571.119,89</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Otros créditos Admon. Pública	16.5	5.352.239,41	6.480.063,32	<b>Provisiones a largo plazo</b>	15	<b>29.687,54</b>	-
Otros activos financieros	8.1	142.345,85	91.056,57	<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>6.660.254,69</b>	<b>7.700.908,64</b>
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>30.852.726,56</b>	<b>32.812.586,68</b>	Deudas con entidades de crédito	14.2	6.543.441,93	7.608.192,89
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				Otros pasivos financieros	14.1	116.812,76	92.715,75
<b>Activo no corriente mantenido para la venta</b>	9	-	<b>679.117,37</b>	<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>6.689.942,23</b>	<b>7.700.908,64</b>
<b>Existencias</b>	10	<b>1.269.791,43</b>	<b>1.539.790,65</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Comerciales		7.820,75	6.963,95	<b>Provisiones a corto plazo</b>	15	<b>55.776,55</b>	<b>30.892,27</b>
Productos en curso		1.234.553,65	1.505.409,67	<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>1.478.664,01</b>	<b>1.669.153,48</b>
Productos terminados		9.640,53	9.640,53	Deudas con entidades de crédito	14.2	1.081.855,26	1.139.056,33
Anticipos a proveedores		17.776,50	17.776,50	Otros pasivos financieros	14.1	396.808,75	530.097,15
<b>Deudores comerciales</b>		<b>2.386.875,34</b>	<b>2.317.051,54</b>	<b>Deudas con empresas del grupo a corto plazo</b>	18	<b>883.911,67</b>	<b>2.097.665,71</b>
Clientes por ventas y PS	8.2	126.986,85	250.341,72	<b>Acreedores comerciales</b>	14.1	<b>970.587,66</b>	<b>784.645,13</b>
Clientes, empresas del grupo	18	3.914,81	82.846,20	Proveedores		8.456,49	12.453,84
Deudores varios	8.2	637.356,14	594.154,04	Acreedores varios		152.481,97	96.273,27
Personal	8.2	16.105,85	13.996,76	Personal		327.750,31	301.109,25
Otros créditos con las AAPP	16	1.602.511,69	1.375.712,82	Otras deudas con las AAPP	16.4	481.898,89	374.808,77
<b>Inversiones fras. a corto plazo</b>	8.2	<b>80.461,65</b>	<b>75.448,56</b>	<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		-	-
Otros activos financieros		80.461,65	75.448,56	<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>3.388.939,89</b>	<b>4.582.356,59</b>
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>64.305,94</b>	<b>51.367,85</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>Efectivo y otros activos líquidos</b>	11	<b>1.854.576,23</b>	<b>965.682,85</b>			<b>36.508.737,15</b>	<b>38.441.045,50</b>
Tesorería		1.854.576,23	965.682,85				
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>5.656.010,59</b>	<b>5.628.458,82</b>				
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>36.508.737,15</b>	<b>38.441.045,50</b>				

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022.



**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**

CUENTA DE RESULTADOS	Notas	2023	2022
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	17.1	<b>1.357.477,17</b>	<b>1.463.871,09</b>
Ventas y Arrendamientos		1.222.626,78	1.136.353,97
Prestaciones de servicios		134.850,39	327.517,12
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>1.979,47</b>	<b>-13.306,04</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>-</b>	<b>14.848,00</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	17.2	<b>-127.590,84</b>	<b>-179.536,43</b>
Consumo de mercaderías		-98.867,80	-116.451,15
Trabajos realizados por otras empresas		-28.723,04	-63.085,28
<b>Otros ingresos de explotación</b>	17.3	<b>10.971.844,85</b>	<b>9.925.790,67</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		192.863,35	130.407,32
Subvenciones de explotación incorporadas al rdo. del ejercicio		10.778.981,50	9.795.383,35
<b>Gastos de personal</b>	17.4	<b>-10.239.282,68</b>	<b>-8.821.069,20</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-7.765.823,61	-6.808.452,50
Cargas sociales		-2.473.459,07	-2.012.616,70
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>-2.682.706,97</b>	<b>-1.730.347,33</b>
Servicios exteriores	17.5	-1.189.645,22	-844.391,52
Tributos		-245.380,23	-216.969,68
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por OC	17.6	-616.220,81	-205.815,83
Otros gastos de gestión corriente	17.7	-631.460,71	-463.170,30
<b>Amortización del inmovilizado</b>	17.8	<b>-756.516,13</b>	<b>-771.572,63</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	13	<b>791.442,58</b>	<b>923.669,35</b>
<b>Excesos de provisiones</b>		<b>7.346,02</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>	9	<b>1.903.051,06</b>	<b>-</b>
<b>Otros resultados</b>	17.9	<b>7.615,35</b>	<b>65.751,09</b>
Resultados excepcionales		7.615,35	65.751,09
<b>Resultado de explotación</b>		<b>1.234.659,88</b>	<b>878.098,57</b>
<b>Ingresos financieros</b>		<b>1.543,50</b>	<b>2.146,96</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
De terceros		1.543,50	2.146,96
<b>Gastos financieros</b>		<b>-169.092,04</b>	<b>-169.642,68</b>
Por deudas con terceros		-169.092,04	-169.642,68
<b>Resultado financiero</b>		<b>-167.548,54</b>	<b>-167.495,72</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>1.067.111,34</b>	<b>710.602,85</b>
<b>Impuestos sobre beneficios</b>	16	<b>-2.383,87</b>	<b>-1.238,66</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.064.727,47</b>	<b>709.364,19</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022.

**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	Notas	2023	2022
<b>Resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>1.064.727,47</b>	<b>709.364,19</b>
<b>Total Ingresos y Gastos imputados directamente en el Patrimonio Neto</b>		<b>-1.210,13</b>	<b>137.534,83</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-1.210,13	137.534,83
<b>Total Transferencias a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias</b>		<b>-791.442,58</b>	<b>-923.669,35</b>
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	-791.442,58	-923.669,35
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>272.074,76</b>	<b>-76.770,33</b>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
<b>Saldo final del año 2021</b>	<b>3.565.658,31</b>	<b>1.237.596,29</b>	<b>-341.335,16</b>	<b>198.561,81</b>	<b>21.390.546,88</b>	<b>26.051.028,13</b>
<b>Saldo ajustado, inicio del año 2022</b>	<b>3.565.658,31</b>	<b>1.237.596,29</b>	<b>-341.335,16</b>	<b>198.561,81</b>	<b>21.390.546,88</b>	<b>26.051.028,13</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	709.364,19	-786.134,52	-76.770,33
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	183.522,47	198.561,81	-198.561,81	-	183.522,47
<b>Saldo final del año 2022</b>	<b>3.565.658,31</b>	<b>1.421.118,76</b>	<b>-142.773,35</b>	<b>709.364,19</b>	<b>20.604.412,36</b>	<b>26.157.780,27</b>
<b>Saldo ajustado, inicio del año 2023</b>	<b>3.565.658,31</b>	<b>1.421.118,76</b>	<b>-142.773,35</b>	<b>709.364,19</b>	<b>20.604.412,36</b>	<b>26.157.780,27</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	1.064.727,47	-792.652,71	272.074,76
Otras variaciones del Patrimonio Neto	-	566.590,84	142.773,35	-709.364,19	-	-
<b>Saldo final del año 2023</b>	<b>3.565.658,31</b>	<b>1.987.709,60</b>	<b>-</b>	<b>1.064.727,47</b>	<b>19.811.759,65</b>	<b>26.429.855,03</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

	Notas	2023	2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.067.111,34</b>	<b>710.602,85</b>
<b>Ajustes del resultado</b>		<b>-1.223.551,99</b>	<b>218.316,18</b>
Amortización del inmovilizado	5,6,7	756.516,13	771.572,63
Correcciones valorativas por deterioro		326.745,08	-76.431,00
Variación provisiones		-69.343,83	-3.872,70
Imputación de subvenciones	13	-791.442,58	-923.669,35
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	9	-1.903.051,06	0,00
Ingresos financieros		-1.543,50	-2.146,96
Gastos financieros		169.092,04	169.642,68
Otros ingresos y gastos		289.475,73	283.220,88
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>48.765,96</b>	<b>-66.449,64</b>
Existencias		-2.836,27	11.050,41
Deudores y otras cuentas a cobrar		-245.317,86	243.957,79
Otros activos corrientes		-12.938,09	4.934,23
Acreedores y otras cuentas a pagar		185.942,53	-175.284,14
Otros pasivos corrientes		24.884,28	-154.980,63
Otros activos y pasivos no corrientes		99.031,37	3.872,70
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-169.932,41</b>	<b>-168.734,38</b>
Pagos de intereses		-169.092,04	-169.642,68
Cobros de intereses		1.543,50	2.146,96
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		-2.383,87	-1.238,66
<b>Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-277.607,10</b>	<b>693.735,01</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>-720.199,27</b>	<b>512.475,10</b>
Inmovilizado intangible	5	-3.970,76	-21.646,88
Inmovilizado material	6	-716.228,51	534.121,98
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>4.332.807,34</b>	<b>261.257,59</b>
Inmovilizado material		2.582.168,43	0,00
Otros activos financieros	8.2	1.750.638,91	261.257,59
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>3.612.608,07</b>	<b>773.732,69</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y Pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-1.210,13</b>	<b>321.057,30</b>
Emisión:			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
Devolución y amortización			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		-1.210,13	137.534,83
Cambios reservas	12	0,00	183.522,47
<b>Cobros y Pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>-2.444.897,46</b>	<b>-1.257.295,48</b>
Devolución y amortización			
Deudas con entidades de crédito	14.2	-1.121.952,03	-1.219.827,82
Deudas con empresas de grupo y asociadas		-1.213.754,04	-34.485,27
Otras deudas		-109.191,39	-2.982,39
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación</b>		<b>-2.446.107,59</b>	<b>-936.238,18</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>888.893,38</b>	<b>531.229,52</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		1.854.576,23	965.682,85
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		965.682,85	434.453,33
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>888.893,38</b>	<b>531.229,52</b>

Las Notas 1 a 21 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de los estados contables comparativos correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022



## Memoria del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023

### 1. Actividad de la sociedad

Con la denominación Empresa de Suelo Industrial, S.A. en anagrama EMSISA, se constituyó el 1 de octubre de 1987. Su domicilio social se encuentra en calle la Plaza 3-4º Nivel de Chiclana de la Frontera (Cádiz). Figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, al Tomo 442, General 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja nº 4226, Inscripción 1ª-2ª. La denominación social fue modificada en 1997 a la de **EMSISA Empresa Municipal, S.A.**

El objeto social de la Sociedad, según última modificación estatutaria de fecha 8 de octubre de 2020, es el siguiente:

1.- Llevar a cabo las tareas técnicas y económicas precisas para el desarrollo de la gestión urbanística y patrimonial en ejecución del planeamiento urbanístico de Chiclana de la Frontera mediante las actuaciones de promoción, preparación y desarrollo de suelo para fines industriales de equipamiento y servicios, construcción de viviendas y actuaciones de promoción inmobiliaria en ejecución de los planes de urbanismo de Chiclana de la Frontera, con excepción de todas las actividades urbanísticas necesarias para el desarrollo de las Áreas de Regularización e Integración Urbano ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera, así como de aquellos ámbitos de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares que pudiesen delimitarse conforme al Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que lo sustituya.

Comprendiendo:

- A) La realización de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización, y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
- B) Actividad urbanizadora mediante la preparación de suelo y realización de obras de infraestructura y dotación de servicios para la ejecución de los planes de ordenación.
- C) Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, conforme a las normas aplicables en cada caso.
- D) Promoción y arrendamiento de todo tipo de viviendas, en especial viviendas con cualquier tipo de protección contempladas en la legislación estatal y autonómica; incluyéndose la adjudicación de éstas, así como la gestión del patrimonio constituido por dichas viviendas.
- E) Adquisición de inmuebles, construcción, promoción y gestión de todo tipo de edificaciones y obras, tanto de iniciativa propia como pública.
- F) Elaboración y ejecución del Plan Municipal de Vivienda.
- G) Participación en la elaboración y gestión de los Planes de Vivienda y Suelo de carácter autonómico.

2.- La promoción, apoyo y participación en actividades económicas y sociales que contribuyan al desarrollo del entorno socio-económico, potenciando iniciativas generadoras de riqueza y empleo.

Comprendiendo:

- A) Promoción de iniciativas empresariales y cooperativas.
- B) Servicios y funciones de asesoramiento y de estudio en general.



- C) Elaboración de planes de viabilidad, de reconversión y de industrialización, así como planes de empleo.
  - D) Participación económica en proyectos empresariales.
  - E) Participación económica en empresas consolidadas constituyendo empresas mixtas.
  - F) Participación no financiera en el desarrollo de iniciativas empresariales y sociales.
  - G) Facilitar y participar en operaciones de capital-riesgo.
  - H) Canalizar y gestionar directamente o indirectamente los diversos tipos de ayudas, subvenciones y créditos normales y/o especiales, así como de las ventajas que puedan existir de programas de fomento del empleo, de formación y de otros tipos, de interés para los proyectos que se desarrollen.
  - I) Establecer convenios de colaboración con organismos oficiales en materia de formación y ocupación.
- 3.- La promoción, implantación, reforma, ampliación, conservación, mantenimiento, coordinación, gestión y explotación de cualquier edificio, instalación o equipamiento público o privado de carácter social, asistencial, educativo, cultural, hotelero, lúdico o deportivo, así como de las actividades en ellos desarrolladas.
- 4.- La constitución, adquisición, instalación, programación, explotación y gestión de servicios públicos de información al ciudadano por cualquier canal de comunicación, incluyendo oficinas especializadas, prensa, radio, televisión, redes locales, red Internet, telecomunicaciones, soportes publicitarios, o cualquier otra.
- 5.- La prestación de servicios de limpieza referida a cualquier espacio público o privado.
- 6.- La prestación del servicio de ayuda a domicilio, desarrollando actuaciones preventivas, formativas, y rehabilitadoras en el domicilio de las personas en situación de dependencia, con el objetivo de atenderles en las actividades básicas de la vida diaria que necesiten.

El único accionista de la Sociedad es el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana por lo que tiene carácter de Sociedad Unipersonal

De acuerdo al artículo 2 de sus Estatutos, la Sociedad desde el año 2012 actúa como medio propio y servicio técnico del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana, en los términos contemplados en la normativa que le es aplicable (actualmente la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014).

Con fecha efectiva del 1 de enero de 1997, la Sociedad realizó una fusión por absorción de Empresa Municipal de Fomento e Incentivos, S.A. Dicha Sociedad se encontraba participada al 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Como consecuencia del proceso de fusión no se puso de manifiesto ninguna plusvalía.

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



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

De acuerdo con los Estatutos vigentes la dirección y administración de EMSISA Empresa Municipal, S.A. está a cargo de los siguientes órganos:

- La Junta General (constituida por la Corporación en pleno del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana).
- El Consejo de Administración.
- El Director Gerente (designado por el Consejo de Administración) quien se responsabiliza de la gestión diaria de la empresa.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o 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 de las Cuentas Anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

## **2. Bases de presentación**

### **2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.**

Las presentes Cuentas Anuales del ejercicio 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y las modificaciones aplicadas a éste mediante Reales Decretos 1159/2010, 602/2016 y 1/2021.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas constructoras, aprobadas mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 27 de enero de 1993. Igualmente son aplicables las Resoluciones aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del citado Plan General de Contabilidad y de sus normas complementarias y el resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

La sociedad está sujeta a la Ley de Sociedades de Capital cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, el Código de Comercio y sus disposiciones complementarias.

### **2.2 Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte las cuentas anuales del ejercicio 2022 fueron aprobadas por la Junta General celebrada el 14 de abril de 2023.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro (salvo mención expresa).



### **2.3. Principios contables no obligatorios aplicados**

Para la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han seguido los principios contables generalmente aceptados descritos en la Nota 4 de esta Memoria. No existe principio contable obligatorio alguno, que siendo significativo su efecto en la elaboración de las cuentas anuales adjuntas, se haya dejado de aplicar. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

### **2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2023, del incremento de costes derivados de la inflación y de la guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad al considerarse que se mantendrá en los próximos ejercicios el apoyo económico financiero del Accionista único de la Sociedad (Excmo. Ayuntamiento de Chiclana).

La preparación de las cuentas anuales requiere que la Dirección realice estimaciones contables relevantes, juicios, estimaciones e hipótesis, que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y al importe de los activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados.

Las estimaciones y las hipótesis realizadas se basan, entre otros, en la experiencia histórica u otros hechos considerados razonables teniendo en cuenta las circunstancias a la fecha de cierre, el resultado de las cuales representa la base de juicio sobre el valor contable de los activos y pasivos no determinables de una cuantía de forma inmediata. Los resultados reales podrían manifestarse de forma diferente a la estimada. Estas estimaciones y juicios se evalúan continuamente.

Algunas estimaciones contables se consideran significativas si la naturaleza de las estimaciones y supuestos es material y si el impacto sobre la posición financiera o el rendimiento operativo es material.

Aunque estas estimaciones fueron realizadas por la Dirección de la Sociedad con la mejor información disponible al cierre de cada ejercicio, aplicando su mejor estimación y conocimiento del mercado, es posible que eventuales acontecimientos futuros obliguen a la Sociedad a modificarlas en los siguientes ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente se reconocerá prospectivamente los efectos del cambio de estimación en la cuenta de resultados.

Se resume a continuación las principales estimaciones y juicios realizados por la Sociedad:

- Determinación de la vida útil de los activos materiales e inmobiliarios (Notas 4.2 y 4.3 en relación con las Notas 6 y 7).
- La aplicación de pruebas o "Test de deterioro" y la determinación del valor recuperable mediante la comparación de valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras para los activos inmobiliarios (Nota 4.3), el valor razonable o el valor en uso para los activos materiales o en existencias (Notas 4.2 y 4.5 en relación con las Notas 6 y 10).
- Estimación del deterioro de los saldos deudores pendientes de cobro por alquileres y ventas de acuerdo con lo comentado en la Nota 4.4 y 8.2.
- Cálculo de provisiones necesarias que cubran riesgos y contingencias de tipo fiscal, litigios judiciales o reclamaciones de naturaleza laboral (Nota 4.10 y Nota 15).



## **2.5. Comparación de la información**

Durante el ejercicio 2023 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior. Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior.

## **2.6. Agrupación de partidas**

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance o en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **2.7. Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables**

En el ejercicio 2023 no ha habido cambios de criterios, errores o de estimaciones contable.

En el ejercicio 2022 y siguiendo lo previsto en la Norma de registro y valoración 22ª, "Cambios en criterios contables, errores y estimaciones contables" del Plan General de Contabilidad (PGC 2007) se procedió a ajustar de forma prospectiva el patrimonio de la Sociedad ajustándolo positivamente en el ejercicio 2022 por un total de 183.522,47 € que se desglosan en:

<b>Motivo</b>	<b>Ajustes 2022</b>
Prescripción obligaciones sobre Unidades de Ejecución de "Carretera de la Barrosa" UE-1 y UE-2	129.211,23
Prescripción de derechos SGAE anteriores a 2017	37.900,57
Regularización saldos acreedores con origen en años anteriores	16.410,67

## **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 2023.



### **3. Distribución del resultado**

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio que el Consejo de Administración elevará a la Junta General de la Sociedad es la siguiente:

	Euros	
	2023	2022
<b>Base de reparto</b>		
Resultado del ejercicio	1.064.727,47	709.364,19
<b>Aplicación</b>		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	142.773,35
Reserva legal	106.472,75	70.936,42
Reserva de capitalización	21.368,88	70.915,46
Reserva Estatutaria	936.885,84	424.738,96

El artículo 37 de los Estatutos vigentes establecen que una vez dotado el 10% para la Reserva Legal, el 90 % de los beneficios si los hubiera se destinaran en un 95 % a la constitución de un fondo de reservas de libre disposición, quedando el 5 % restante a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana.

### **4. Normas de valoración**

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio 2023 y 2022, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

#### **4.1 Inmovilizado intangible.**

Este epígrafe del balance recoge los importes satisfechos en relación con la adquisición de determinados programas informáticos. 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 10 años.

#### **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.



La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los 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 de este.

Se encuentra valorado al coste de adquisición o al coste de producción y deducida la amortización acumulada, calculada linealmente en función de la vida útil de los distintos elementos de inmovilizado, según detalle:

	Años vida útil	Coefficiente de amortización
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	10	10%
Maquinaria	8,33	12%
Mobiliario	10	10%
Equipos procesos información	4-10	10-25%
Edificios	12,5-33	3-8%
Instalaciones y maquinaria (Hotel)	7-8	12-15%
Instalaciones y maquinaria (Box-Radio)	4-7	15-25%
Instalaciones y maquinaria (Limpieza)	4-7	15-25%
Utillaje y mobiliario (Hotel)	4-10	10-25%
Utillaje y mobiliario (Box-Radio)	4-10	10-25%
Otro inmovilizado	5-33	3-20%

Los arrendamientos en su caso se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos 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 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 sería 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 registraría 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.



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

### **4.3 Inversiones inmobiliarias.**

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias deducida la amortización acumulada deducida la amortización acumulada 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 utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Se aplican en su caso los mismos criterios y normas para evaluar el posible deterioro de los activos que se explican para los activos del inmovilizado material.

Los inmuebles destinados al alquiler, al generar rentas por arrendamientos se registran como inversión inmobiliaria deducida la amortización acumulada. Las cesiones gratuitas de solares realizadas a favor de la Sociedad se valoran a precio de mercado.

Se capitalizan, como mayor valor de los activos, los gastos financieros devengados por la utilización de fuentes ajenas de financiación hasta que el inmovilizado está en condiciones de entrar en funcionamiento. La capitalización tiene como límite máximo el valor de mercado del inmovilizado en que se integran.

### **4.4 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.



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; otros activos financieros, tales como depósitos en entidades de crédito, créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos.

(b) Pasivos financieros: débitos por operaciones comerciales, proveedores y acreedores varios; deudas con entidades de crédito 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 y depósitos recibidos.

(c) Instrumentos de patrimonio propio: Todos los instrumentos financieros que se incluyen dentro de los fondos propios, tal como las acciones ordinarias emitidas.

#### Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros:

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

La Sociedad reconoce un instrumento financiero cuando se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones de este, bien como emisora o como tenedora o adquirente de aquél.

#### Clasificación de activos y pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el balance adjunto, los activos y los pasivos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses a contar desde la fecha del balance y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

#### Valor razonable

El valor razonable sería el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.



#### **4.4.1 Activos financieros**

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías, atendiendo a las características de los flujos contractuales y al modelo de negocio aplicado por la Sociedad a ese activo financiero:

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.

- **Activos financieros a coste amortizado:** Un activo financiero se incluirá en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

- **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto:** Un activo financiero se incluirá en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantenga para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizados. También se incluirán en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

- **Activos financieros a coste:** donde se incluyen inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas y restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones. Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable. (A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la Sociedad no mantiene activos financieros clasificados en esta categoría).

**Reconocimiento de los activos financieros:**

La Sociedad reconoce los activos inicialmente al valor razonable que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión se reconocen como gasto a medida que se incurren. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, se reconocen según las categorías:

- (a) a valor razonable registrando las variaciones en resultados.



(b) a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. (No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los 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 efectivo no sea significativo). Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro de valor de los activos financieros a coste amortizado:

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros 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 activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, 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. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se podrán utilizar modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

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



#### **4.4.2 Pasivo financieros.**

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

La Sociedad da de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Asimismo, durante el ejercicio 2023 no se han realizado reclasificación alguna entre categorías de los pasivos financieros.

En cuanto a la valoración de los pasivos financieros, la Sociedad clasifica y valora los mismos dentro de las siguientes categorías:

- **Pasivos financieros a coste amortizado:** La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Se valoran 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 transacción que les sean directamente atribuibles. (No obstante, 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 valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo). Con posterioridad los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Al cierre del ejercicio, todos los pasivos clasificados en esta categoría se encuentran valorados y registrados a valor nominal, al no devengar intereses explícitos y que, en el caso de que se devengases, el efecto de su actualización no resulta significativo.

- **Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias:** Al cierre del ejercicio, la Entidad no mantiene clasificados pasivos financieros dentro de esta categoría. No obstante, y en su caso, los mismos son valorados 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. Los costes de transacción que les sean directamente atribuibles se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Después del reconocimiento inicial la Sociedad valora los pasivos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.



#### **4.5 Existencias.**

Los Solares y Terrenos sin edificar, se valoran a su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento tales 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 y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Se consideran como existencias de obras en curso, los costes incurridos en las promociones inmobiliarias destinadas a la venta y cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes, se incluyen los costes correspondientes a urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción (en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material), así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las permutas se valoran por el valor neto contable del bien entregado por la Sociedad, o por el de mercado de los bienes recibidos, el menor de ambos. En el caso de prevalecer el segundo, la diferencia correspondiente se considera como pérdida del ejercicio.

Las cesiones gratuitas se valoran a precio de mercado, basándose en una tasación pericial independiente.

#### **4.6 Subvenciones de capital.**

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 de uso de 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 estos.

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.

La Sociedad recibe subvenciones de la cuota (capital e intereses) de los préstamos que financian la construcción del inmovilizado afecto a viviendas en régimen especial de alquiler.



La imputación de las subvenciones al resultado del ejercicio se realiza a partir del momento en el que los activos subvencionados entran en funcionamiento o generan ingresos por arrendamientos. Asimismo, y atendiendo al principio de prudencia, aquellas subvenciones cuyo importe definitivo se encuentra pendiente de determinación por los organismos competentes no se imputan al resultado del ejercicio, en tanto no se conozca dicho importe.

#### **4.7 Reconocimiento de ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos por compraventa de bienes o servicios se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias de acuerdo con el criterio de devengo, es decir, en el momento en que, o a medida que, se produce la transmisión del control de los bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación asociada al bien entregado o servicio prestado, deducidos descuentos y cantidades recibidas por cuenta de terceros, tales como el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Para la aplicación de este criterio, la Sociedad previamente ha procedido a:

- Identificar el/los contratos del cliente.
- Identificar las obligaciones de desempeño.
- Determinar del precio de la transacción.
- Asignación del precio de la transacción a las distintas obligaciones de desempeño.
- Reconocimiento de ingresos según el cumplimiento de cada obligación.

Los ingresos por las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de estas cuando se transfieren los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, coincidiendo con la puesta a disposición del bien que se enajena, conforme a lo establecido en la normativa contable y consultas publicadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los anticipos a cuenta en virtud de los contratos de venta suscritos con los clientes, cuando la promoción no está terminada o ni siquiera iniciada, se contabilizan por el importe de las cantidades recibidas, con abono a las cuentas del pasivo, "Anticipos de clientes".

No se reconocen ingresos en las permutas de elementos homogéneos como las permutas de productos terminados, o mercaderías intercambiables entre dos empresas con el objetivo de ser más eficaces en su labor comercial de entregar el producto a sus respectivos clientes.

La Sociedad reconoce, bajo el epígrafe de "Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio" en el capítulo "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias las transferencias recibidas del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana establecidas en los Presupuestos municipales para las actividades encomendadas a la Empresa.

Además, siguiendo el criterio de prudencia valorativa la Sociedad registra para aquellas promociones en curso en las que estima incurrir en pérdidas las correspondientes provisiones por depreciación.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.



Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad registra en base al devengo tanto los ingresos financieros derivados de los contratos de venta con pago aplazado, como los gastos financieros originados por los préstamos y anticipos recibidos por la financiación de promociones inmobiliarias e inmuebles. La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta registra en sus correspondientes epígrafes de ingresos y gastos financieros los importes devengados.

#### **4.8 Criterios para el registro y valoración de los gastos de personal**

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios. Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones o similares.

#### **4.9 Impuesto sobre beneficios.**

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se calcula sobre el resultado económico, modificado en su caso, por las diferencias permanentes y temporarias y las deducciones y bonificaciones fiscales existentes.

El efecto fiscal correspondiente al exceso o diferencia temporal entre el impuesto sobre beneficios a pagar respecto al impuesto devengado se contabilizaría en la cuenta denominada "Activos por Impuestos diferidos" y el exceso opuesto del impuesto sobre beneficios devengado respecto del impuesto sobre beneficios a pagar, se contabiliza en la cuenta "Pasivos por diferencias temporarias imponibles". Cualquier variación en la situación fiscal con relación a los saldos anteriores se ajustaría cuando fuera conocida.



#### **4.10 Provisión y obligaciones similares.**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones conforme se va devengando.

#### **4.11 Transacciones entre partes vinculadas**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

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

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 intangible

La composición y movimientos de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	Euros			31/12/23
	31/12/22	Adiciones	Traspasos	
Aplicaciones informáticas	68.885,32	3.970,76	-	72.856,08
	<b>68.885,32</b>	<b>3.970,76</b>	-	<b>72.856,08</b>
Amortización acumulada	-37.235,28	-3.838,97	-	-41.074,25
	<b>31.650,04</b>	<b>131,79</b>	-	<b>31.781,83</b>

### Ejercicio 2022

	Euros			31/12/22
	31/12/21	Adiciones	Traspasos ANC para la venta (Nota 9)	
Aplicaciones informáticas	63.633,80	22.738,21	-17.486,69	68.885,32
	<b>63.633,80</b>	<b>22.738,21</b>	<b>-17.486,69</b>	<b>68.885,32</b>
Amortización acumulada	-51.699,20	-1.931,44	16.395,36	-37.235,28
	<b>11.934,60</b>	<b>20.806,77</b>	<b>-1.091,33</b>	<b>31.650,04</b>

Las adiciones de inmovilizado intangible que se han realizado en el ejercicio 2023 son licencias de Autocad y de diseño fotográfico por 3.970,76 euros. En 2022 el alta principal fue la página web de la Sociedad por 14.848,00 euros.

A 31 de diciembre de 2023 el importe de aplicaciones informáticas totalmente amortizadas ascienden a 32.074,86 euros, y 27.531,96 euros a 31 de diciembre de 2022.

## 6. Inmovilizado material

La composición y movimientos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 en este epígrafe son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	Euros				31/12/23
	31/12/22	Adiciones	Retiros	Deterioro	
Terrenos y Construcciones	2.449.103,49	-	-	-	2.449.103,49
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	770.876,81	37.111,14	-27.661,97	-	780.325,98
Inmovilizado en curso y anticipos	375.735,99	-	-	-167.891,26	207.844,73
	<b>3.595.716,29</b>	<b>37.111,14</b>	<b>-27.661,97</b>	<b>-167.891,26</b>	<b>3.437.274,20</b>
Amortización acumulada	-1.158.684,90	-81.405,92	27.661,97	-	-1.212.428,85
	<b>2.437.031,39</b>	<b>-44.294,78</b>	-	<b>-167.891,26</b>	<b>2.224.845,35</b>



## Ejercicio 2022

	Euros				
	31/12/21	Adiciones	Retiros	Trasposos ANC para la venta (Nota 9)	31/12/22
Terrenos y construcciones	4.354.074,41	21.076,00	-	-1.926.046,92	2.449.103,49
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material	2.096.809,30	121.078,07	-	-1.447.010,56	770.876,81
Inmovilizado en curso y anticipos	375.735,99	-	-	-	375.735,99
	<b>6.826.619,70</b>	<b>142.154,07</b>	-	<b>-3.373.057,48</b>	<b>3.595.716,29</b>
Amortización acumulada	-3.757.096,38	-98.369,95	-	2.696.781,43	-1.158.684,90
	<b>3.069.523,32</b>	<b>43.784,12</b>	-	<b>-676.276,05</b>	<b>2.437.031,39</b>

Las altas de inmovilizado más importes realizadas durante el ejercicio 2023 obedecen a: trabajos de carpintería para el arreglo de un tabique en Casa Cañizares, por 13.274,26 euros, equipo de climatización de la tercera planta por 8.235,25 euros y ordenadores por 4.892,00 euros.

Las bajas que se han dado en el ejercicio 2023 corresponden a la enajenación de cuatro vehículos. Los mismos estaban totalmente amortizados. El beneficio de dicha venta ha ascendido a 1.600,00 euros.

El deterioro reconocido en el ejercicio 2023 en el epígrafe inmovilizado en curso y anticipos obedece al deterioro del proyecto técnico básico y de ejecución, la licencia municipal de obras y la calificación provisional de vivienda protegida de 86 Alojamientos Protegidos en la Manzana M-5 del Polígono de La Carabina, por un total de 167.891,26 euros. Esta parcela situada en el Polígono de La Carabina, resultante del desarrollo del Plan Parcial La Carabina promovido por EMSISA Empresa Municipal, S.A., se considera compatible con el uso de Alojamiento Protegidos para Grupos Sociales Vulnerables o Desfavorecidos, en régimen de alquiler. Para ello se encargó un proyecto técnico, tanto básico como de ejecución, para la promoción de 86 viviendas protegidas en régimen de alquiler. Estas actuaciones conllevaron el gasto de 167.891,26 euros. Con el paso del tiempo, la promoción prevista no va a utilizar inicialmente los documentos ya redactados, ya que están desactualizados a día de hoy, tanto técnica como urbanísticamente, por lo que la parte correspondiente a dichos proyectos técnicos se ha depreciado y se toman las medidas oportunas para su regularización, registrando las correspondientes pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales en curso, por valor de 167.891,26 euros

De las adiciones de inmovilizado material que se realizaron en el ejercicio 2022, la más importante fue la adquisición de la pantalla multimedia y el sistema acústico de la misma para el Centro de Interpretación del Vino y Sal, por valor de 80.241,58 euros.

A 31 de diciembre de 2023 el importe de bienes totalmente amortizados asciende a 538.055,49 euros, siendo a 31 de diciembre de 2022 de 567.953,86 euros.



Un desglose de la composición del valor de las edificaciones y otros datos de carácter relevante al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

**Ejercicio 2023**

	Euros					
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Deterioro	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hipotecaria (nota 14.2)
<b>Construcciones</b>						
Edificio Sede Social "Cañizares"	1.325.533,63	180.303,60	-	-	-	2.100.000,00
Resto Edificio "Cañizares"	1.123.569,86	159.218,62	-	-	-	-
	<b>2.449.103,49</b>	<b>339.522,22</b>	-	-	-	<b>2.100.000,00</b>
<b>Construcciones en curso</b>						
86 M-5 La Carabina	375.735,99	207.844,73	-167.891,26	-	207.844,73	-
	<b>375.735,99</b>	<b>207.844,73</b>	<b>-167.891,26</b>	-	<b>207.844,73</b>	-

**Ejercicio 2022**

	Euros					
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Deterioro	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hipotecaria (nota 14.2)
<b>Construcciones</b>						
Edificio Sede Social "Cañizares"	1.325.533,63	180.303,60	-	-	-	2.100.000,00
Resto Edificio "Cañizares"	1.123.569,86	159.218,62	-	-	-	-
	<b>2.449.103,49</b>	<b>339.522,22</b>	-	-	-	<b>2.100.000,00</b>
<b>Construcciones en curso</b>						
86 M-5 La Carabina	375.735,99	207.844,73	-	-	207.844,73	-
	<b>375.735,99</b>	<b>207.844,73</b>	-	-	<b>207.844,73</b>	-

En el ejercicio 2023 se ha terminado de amortizar el préstamo correspondiente al Edificio Cañizares.

El vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía ha modificado las subvenciones aplicables a nuestra actuación 86 M-5 La Carabina, calificadas inicialmente como régimen en alquiler para la integración social.

	Destino	Situación	M <sup>2</sup>	Provisiones
<b>Construcciones</b>				
Edificio Sede Social "Cañizares"	Oficinas	Uso propio	619,68	-
Resto Edificio "Cañizares"	Oficinas	Cesión	420,65	-
<b>Construcciones en curso</b>				
86 M-5 La Carabina	Arrendamiento	En curso	5.200,00	-

Del resto del edificio de "Cañizares", situado en C/ de la Plaza, 3, la planta situada en el 2º nivel, es la cedida al Ayuntamiento de Chiclana, donde se ubica la Delegación de Fomento, excepto una parte que lo utiliza el Departamento de Recursos Humanos de EMSISA. Esta cesión es sin contraprestación.



## 7. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos en las cuentas que engloban las Construcciones reflejadas bajo este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son:

	Euros			
	31/12/22	Adiciones	Trasposos	31/12/23
Terrenos	3.131.455,36	-	-	3.131.455,36
Construcciones	33.595.321,58	-	-	33.595.321,58
Amortización acumulada	-12.953.991,58	-671.271,24	-	-13.625.262,82
	<b>23.772.785,36</b>	<b>-671.271,24</b>	-	<b>23.101.514,12</b>

	Euros			
	31/12/21	Adiciones	Trasposos	31/12/22
Terrenos	3.131.455,36	-	-	3.131.455,36
Construcciones	33.595.321,58	-	-	33.595.321,58
Amortización acumulada	-12.282.720,34	-671.271,24	-	-12.953.991,58
	<b>24.444.056,60</b>	<b>-671.271,24</b>	-	<b>23.772.785,36</b>

Un desglose de la composición del valor y otros aspectos relevantes de los inmuebles registrados como Inversiones Inmobiliarias a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	Euros				
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hipotecaria (nota 14.2)
<b>Construcciones</b>					
104 1F La Carabina	3.027.543,47	114.689,28	91.938,00	1.516.021,37	-
Locales 1F Carabina	44.418,35	1.769,61	1.419,00	-	-
104 2F Carabina	3.053.958,00	114.689,07	62.794,00	1.705.799,33	-
Locales 2F Carabina	44.712,97	1.769,83	969,00	-	-
Almacén 2F Carabina	156.777,09	-	-	-	-
96 1F El Carmen	4.004.914,85	342.372,67	100.013,00	2.365.536,78	2.861.115,08
12 Alojamientos Panzacola	709.526,52	81.479,83	-	502.340,09	425.453,32
41 1F San Sebastián	2.154.060,26	303.799,44	57.466,00	702.530,10	1.259.394,08
78 2F El Carmen	3.539.452,04	317.905,99	69.793,00	1.659.562,92	2.333.428,86
23 Los Carriles	1.889.149,30	194.068,00	-	1.239.488,64	1.664.566,00
41 2F San Sebastián	2.154.525,96	303.799,43	40.788,00	702.530,09	1.259.394,07
134 3F El Carmen	6.737.020,38	493.870,60	72.230,00	3.220.192,36	5.179.256,86
25 Habitacionales Libertad	969.275,57	86.856,11	5.300,00	473.452,33	678.780,00
Cl. San Pablo, 4	11.088,68	2.249,00	-	-	-
78 4F El Carmen	4.806.178,79	267.235,00	69.076,00	2.567.365,56	3.657.951,51
53 Calle Cuba	3.424.174,71	504.901,50	36.317,00	2.702.419,98	2.974.706,15
	<b>36.726.776,94</b>	<b>3.131.455,36</b>	<b>608.103,00</b>	<b>19.357.239,55</b>	<b>22.294.045,93</b>



## Ejercicio 2022

	Euros				
	Valoración total coste bruto	Valor del suelo incluido	Intereses capitalizados	Subvenciones recibidas (nota 13)	Préstamos recibidos con la garantía hipotecaria (nota 14.2)
<b>Construcciones</b>					
104 1F La Carabina	3.027.543,47	114.689,28	91.938,00	1.586.536,60	-
Locales 1F Carabina	44.418,35	1.769,61	1.419,00	-	-
104 2F Carabina	3.053.958,00	114.689,07	62.794,00	1.779.967,31	-
Locales 2F Carabina	44.712,97	1.769,83	969,00	-	-
Almacén 2F Carabina	156.777,09	-	-	-	-
96 1F El Carmen	4.004.914,85	342.372,67	100.013,00	2.450.949,17	2.861.115,08
12 Alojamientos Panzacola	709.526,52	81.479,83	-	520.117,41	425.453,32
41 1F San Sebastián	2.154.060,26	303.799,44	57.466,00	733.887,84	1.259.394,08
78 2F El Carmen	3.539.452,04	317.905,99	69.793,00	1.717.834,83	2.333.428,86
23 Los Carriles	1.889.149,30	194.068,00	-	1.291.588,67	1.664.566,00
41 2F San Sebastián	2.154.525,96	303.799,43	40.788,00	733.887,83	1.259.394,07
134 3F El Carmen	6.737.020,38	493.870,60	72.230,00	3.352.840,22	5.179.256,86
25 Habitacionales Libertad	969.275,57	86.856,11	5.300,00	494.855,88	678.780,00
Cl. San Pablo, 4	11.088,68	2.249,00	-	-	-
78 4F El Carmen	4.806.178,79	267.235,00	69.076,00	2.675.870,08	3.657.951,51
53 Calle Cuba	3.424.174,71	504.901,50	36.317,00	2.800.306,43	2.974.706,15
	<b>36.726.776,94</b>	<b>3.131.455,36</b>	<b>608.103,00</b>	<b>20.138.642,27</b>	<b>22.294.045,93</b>

En el anterior cuadro se expresa la valoración de la construcción y suelo, atendiendo a los criterios de valoración expresados en la Nota 4.3. Los intereses expresados se tratan de intereses de carencia abonados al inicio de la promoción. El importe de subvenciones corresponde al saldo vivo de las subvenciones pendientes de imputar a resultados al final de los ejercicios 2023 y 2022, una vez que se ha imputado al resultado del ejercicio los importes correspondientes tal como se muestra en la Nota 13.

Las hipotecas que gravan los activos están relacionadas con los importes del principal de préstamos concedidos por las entidades financieras (véase Nota 14.2).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los inmuebles en arrendamiento. Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.



Para los ejercicios 2023 y 2022 la información referente a los metros cuadrados de las promociones registradas como Inversiones inmobiliarias es la siguiente:

	Destino	Situación	M <sup>2</sup>	Provisiones
<b>Construcciones</b>				
104 1F La Carabina	Arrendamiento	Explotación	7.104,50	-
Locales 1F Carabina	Arrendamiento	Explotación	124,46	-
104 2F Carabina	Arrendamiento	Explotación	7.103,64	-
Locales 2F Carabina	Arrendamiento	Explotación	124,46	-
Almacén 2F Carabina	Almacenes / Otros	Explotación	1.022,06	-
96 1F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	6.354,43	-
12 Alojamientos Panzacola	Arrendamiento	Explotación	483,75	-
41 1F San Sebastián	Arrendamiento	Explotación	2.731,44	-
78 2F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	5.053,60	-
23 Los Carriles	Arrendamiento	Explotación	2.021,45	-
41 2F San Sebastián	Arrendamiento	Explotación	2.723,60	-
134 3F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	8.858,51	-
25 Habitacionales Libertad	Arrendamiento	Explotación	989,38	-
Cl. San Pablo, 4	Arrendamiento	Explotación	29,00	-
78 4F El Carmen	Arrendamiento	Explotación	5.124,10	-
53 Calle Cuba	Arrendamiento	Explotación	5.200,00	-



## 8. Instrumentos financieros

De conformidad con lo indicado por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (consulta nº2 del BOICAC nº 87/2011) en este apartado de la memoria no se incluyen los débitos con las Administraciones Públicas o los originados por subvenciones.

### 8.1 Activos financieros no corrientes

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

Clases	Activos financieros a largo plazo			
	Créditos derivados y otros		Total	
Categorías	2023	2022	2023	2022
Activos financieros a coste amortizado:				
Préstamos y partidas a cobrar	142.345,85	91.056,57	142.345,85	91.056,57
<b>TOTAL</b>	<b>142.345,85</b>	<b>91.056,57</b>	<b>142.345,85</b>	<b>91.056,57</b>

La composición y movimientos de los activos financieros a largo plazo, de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

#### Ejercicio 2023

	Euros				31/12/23
	31/12/22	Adiciones	Bajas	Trasposos a c/p	
Fianzas y depósitos a l/p	91.056,57	29.970,89	-4.869,15	-	116.158,31
Derechos de reembolso l/p	-	26.187,54	-	-	26.187,54
<b>Activo a Coste Amortizado</b>	<b>91.056,57</b>	<b>56.158,43</b>	<b>-4.869,15</b>	<b>-</b>	<b>142.345,85</b>

En el ejercicio 2023 se ha formalizado un seguro colectivo de capital diferido para cubrir las futuras retribuciones por premio a la constancia (recogidas en el Art. 22 del Convenio Colectivo de Emsisa) para el pago de 18.000 euros a la llegada de la jubilación a la edad legal de la persona trabajadora. En este epígrafe se registra los importes pendientes de cobro a largo plazo depositados en la compañía aseguradora (26.187,54 euros al cierre del ejercicio). (Ver adicionalmente Nota 15).

#### Ejercicio 2022

	Euros				31/12/22
	31/12/21	Adiciones	Bajas	Trasposos a c/p	
Fianzas y depósitos a l/p	91.213,71	17.848,83	-18.005,97	-	91.056,57
<b>Activo a Coste Amortizado</b>	<b>91.213,71</b>	<b>17.848,83</b>	<b>-18.005,97</b>	<b>-</b>	<b>91.056,57</b>



## 8.2 Activos financieros corrientes

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificado por categoría es:

Clases Categorías	Activos financieros a corto plazo			
	Créditos derivados y otros		Total	
	2023	2022	2023	2022
Activos financieros a coste amortizado:				
Préstamos y partidas a cobrar	864.825,30	1.016.787,28	864.825,30	1.016.787,28
<b>TOTAL</b>	<b>864.825,30</b>	<b>1.016.787,28</b>	<b>864.825,30</b>	<b>1.016.787,28</b>

### Préstamos y partidas a cobrar

El detalle de dichos activos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
<b>Créditos por operaciones comerciales</b>		
Clientes por ventas	126.986,85	250.341,72
<b>Créditos por operaciones no comerciales</b>		
Empresa del grupo deudores	3.914,81	82.846,20
Deudores varios	637.356,14	594.154,04
Personal	16.105,85	13.996,76
Depósitos constituidos	80.461,65	75.448,56
	<b>864.825,30</b>	<b>1.016.787,28</b>

El importe de "Deudores varios" al 31 de diciembre de 2023 se corresponde principalmente con los importes adeudados e impagados por los inquilinos de los parques de viviendas por importe 1.411.583,57 euros (1.385.981,13 euros, en el año anterior) el cual se encuentra minorado por los deterioros de valor de crédito por 774.227,43 euros (791.827,09 euros en el año anterior), siendo el movimiento de las cuentas que recogen la provisión de deterioro los siguientes:

	Euros			
	Saldo inicial	Dotaciones ejercicio	Aplicaciones ejercicio o recuperaciones	Saldo final
<b>Año 2023</b>				
<b>Total saldos deterioro en deudores y clientes</b>	791.827,09	280.086,12	-297.685,78	774.227,43
<b>Año 2022</b>				
<b>Total saldos deterioro en deudores y clientes</b>	807.927,60	278.409,43	-294.509,94	791.827,09



## 9. Activo no corriente mantenido para la venta

El movimiento producido durante el ejercicio 2023 en el epígrafe ANCMV se detalla a continuación:

<u>Ejercicio 2023</u>	<u>Saldo 2022</u>	<u>Bajas por Venta</u>	<u>Saldo 2023</u>
Valor de Coste	3.396.717,66	-3.396.717,66	-
Amortizaciones acumuladas	-2.717.600,29	2.717.600,29	-
<b>Valor neto contable</b>	<b>679.117,37</b>	<b>-679.117,37</b>	-

Los elementos patrimoniales que formaban parte del ANCMV en el ejercicio 2022 se detallan a continuación:

Aplicaciones informáticas	17.486,69
Terrenos y construcciones	1.926.046,92
Instalaciones	355.608,84
Maquinaria	280.559,40
Herramientas	103.277,34
Mobiliarios	556.188,26
Equipos procesos información	97.451,68
Elementos transporte	10.311,42
Otro Inmovilizado	49.787,11
<b>Total elementos</b>	<b>3.396.717,66</b>
Amortización acumulada inm. intangible	16.395,36
Amortización acumulada inm. material	2.701.204,93
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>2.717.600,29</b>
<b>Valor ANCMV</b>	<b>679.117,37</b>

En el ejercicio 2022 el epígrafe Activo no corriente mantenido para la venta del Activo Corriente del Balance recogía el valor neto contable de los activos relacionados con el Hotel Escuela Fuentemar (HEF). El Hotel Escuela Fuentemar (HEF) era un bien patrimonial de la Sociedad, situado en el término municipal de Chiclana de la Frontera, en la Carretera de Fuenteamarga, compuesto por dos fincas colindantes, finca registrales núm. 1109 y 50252 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 2 de Chiclana de la Frontera. Esta clasificación a Activo no corriente mantenido para la venta tuvo su origen ante el acuerdo adoptado por parte del Consejo de Administración de enajenar el Hotel. La enajenación del hotel se consideró una decisión necesaria que viene motivada fundamentalmente:

1. La actividad del Hotel ha estado vinculada a la actividad del Balneario de Chiclana, por su relación histórica y complementariedad, concretamente para el desarrollo del Programa de Termalismo Social del IMSERSO, suspendida durante el transcurso de la pandemia por el Covid 19.
2. Suspensión de la actividad formativa financiada por la administración autonómica. Se han venido desarrollando cursos municipales para mantener la actividad de la Escuela en los últimos años, pero las acciones formativas en sí mismas pueden desarrollarse en otros centros, como en las instalaciones de Tecnotur, no siendo necesario el mantenimiento de la estructura fija del edificio "Escuela" como centro de impartición de cursos gestionados por EMSISA.
3. Se pretende priorizar y concentrar los esfuerzos en la promoción de viviendas públicas y llevar a cabo acciones que favorezcan la ejecución del Plan Municipal de Vivienda, como objetivos



estratégicos de la entidad. Es por ello, que se pretenden destinar los recursos generados de la enajenación a estos fines.

El 16 de julio de 2022 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la apertura de un primer proceso de enajenación del citado bien, mediante pública subasta que se tramitó con la referencia EMSISA/PATRIMONIO/01/2022 y que tras no presentarse ninguna oferta, el Consejo de Administración el 30 de agosto de 2022 declaró desierto el citado procedimiento. En esa misma reunión el Consejo acordó iniciar un segundo procedimiento de subasta pública con referencia EMSISA/PATRIMONIO/03/2022 publicándose la misma el 2 de septiembre de 2022. Tras desarrollarse el procedimiento el Consejo de Administración en sesión extraordinaria celebrada el 14 de octubre de 2022, declaró desierto este segundo procedimiento de subasta pública al no existir proposiciones presentadas admisibles. Con esa fecha el Consejo acordó el inicio del expediente de enajenación por procedimiento de adjudicación directa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 21 b) y k) de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades de Andalucía (LBELA) por importe de 2.580.568,43 € - valor de tasación del inmueble de fecha 27 de agosto de 2021 en las condiciones establecidas en el Pliego que rigió el procedimiento de subasta pública que le precede. El nuevo procedimiento se publicó el 24 de octubre de 2022 a través de Plataforma de Contratación del Estado, invitándose a la entidad Balneario de Chiclana S.L. y otorgándosele un plazo de 10 días hábiles para que remitiera la documentación requerida y aceptara la propuesta. En el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 8 de noviembre de 2022 se manifestó que la entidad Balneario de Chiclana S,L. atendió la invitación y presentó la documentación requerida dentro del plazo otorgado y que una vez comprobada esta era correcta.

En base a lo anterior el 10 de noviembre de 2022 el Presidente del Consejo de administración acordó adjudicar a la entidad Balneario de Chiclana, S.L, con CIF B11384542, el contrato de enajenación mediante venta directa del Hotel-Escuela Fuentemar por el importe 2.580.568,43 € -(impuestos no incluidos), que serían pagaderos en su totalidad por el interesado mediante transferencia bancaria a favor de EMSISA con carácter previo a la formalización del contrato en escritura pública.

En el ejercicio 2023, y con fecha 11 de mayo de 2023, se ha materializado la enajenación del **Hotel Escuela Fuentemar** (HEF). La venta se ha ejecutado en dos partes con sus respectivas facturas:

- La primera (CV-1/23), la venta del edificio y el terreno donde se encuentra ubicado el Hotel Fuentemar, el edificio y el terreno destinado a la Escuela de Formación y la finca rústica adyacente al hotel, por importe de 2.514.637,26 euros, tratándose la operación fiscalmente con inversión del sujeto pasivo conforme al Artículo 84.1.2º de la Ley 37/1992 de IVA. Dicha operación se ha inscrito en el Registro de la Propiedad número 2 de Chiclana de la Frontera.
- La segunda (CV-2/23), la venta del resto de bienes muebles del HEF, maquinaria, útiles, herramientas, mobiliario y otro inmovilizado material por 54.274,76 euros, factura sujeta a Iva.

Esta operación ha generado un beneficio procedente de enajenación de inmovilizado por valor de 1.903.051,06 euros, que queda recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.



<b>Venta</b>	
Factura CV-1+ gastos transmisiones	2.535.713,26
Factura CV-2	54.274,76
<b>Total facturado</b>	<b>2.589.988,02</b>
Depósito previo Balneario de Chiclana	129.028,40
Transferencia Balneario de Chiclana	2.460.959,62
<b>Total cobrado</b>	<b>2.589.988,02</b>
Baja ANCMV Edificio HEF	634.262,20
Baja ANCMV Mobiliario HEF	44.855,17
<b>Baja del ANCMV</b>	<b>-679.117,37</b>
IVA repercutido	-9.419,59
<b>Beneficio</b>	<b>1.901.451,06</b>

## 10. Existencias

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	2023	2022
Mercaderías	7.820,75	6.963,95
Obra en curso de ciclo largo	844.179,21	986.442,64
Terrenos y solares	663.209,93	518.967,03
Productos terminados	9.640,53	9.640,53
Anticipos	17.776,50	17.776,50
Deterioro de valor	-272.835,49	-
	<b>1.269.791,43</b>	<b>1.539.790,65</b>

El detalle de los solares por actividades inmobiliarias, indicando el importe al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	2023		2022		Totales	
	Terreno	Edificación	Terreno	Edificación	Existencias 2023	Existencias 2022
Obras en curso						
ciclo largo	300.675,11	543.504,10	444.918,01	541.524,63	844.179,21	986.442,64
Terrenos y solares	663.209,93	0,00	518.967,03	0,00	663.209,93	518.967,03
Productos terminados	0,00	9.640,53	0,00	9.640,53	9.640,53	9.640,53
Deterioro de valor	0,00	-272.835,49	0,00	0,00	-272.835,49	-
	<b>963.885,04</b>	<b>280.309,14</b>	<b>963.885,04</b>	<b>551.165,16</b>	<b>1.244.194,18</b>	<b>1.515.050,20</b>



La totalidad de las existencias al cierre del ejercicio 2023 y 2022, excepto las mercaderías, corresponden a la actividad inmobiliaria desarrollada sobre los solares y terrenos de la Huerta Mata, Cl. Luna, Callejón Palmarete y parcela 2.2-UE-11 Cucarela III.

Los productos terminados a 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge una plaza de aparcamiento pendiente de venta.

El detalle de los movimientos de existencias por actividades inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

	Existencias 31/12/2022	Adiciones	Bajas	Trasposos	Deterioro	Existencias 31/12/2023
Obras en curso ciclo largo	986.442,64	1.947,47	-	-144.242,90	-272.835,49	571.311,72
Terrenos y solares	518.967,03	-	-	144.242,90	-	663.209,93
Productos terminados	9.640,53	-	-	-	-	9.640,53
	<b>1.515.050,20</b>	<b>1.947,47</b>	-	-	<b>-272.835,49</b>	<b>1.244.162,18</b>

Las adiciones en el epígrafe de existencias obedece al registro de los gastos correspondientes a las 18 REV UE-10 La Cucarela II, por importe de 1.979,47 euros, los trasposos experimentados en el ejercicio recoge la clasificación a la partida terrenos y solares del valor del terreno de las 32 VPO Costa del Río por valor de 144.242,90 euros.

Por otra parte, en el ejercicio 2023 se registra contablemente el deterioro de valor de las siguientes existencias:

	Valor existencias	Deterioro de valor	Valor neto existencias
32 VPO Costa del Río	364.725,32	-164.227,22	200.498,10
20 REV Doctoral R1-La Peligra	43.054,17	-43.054,17	-
47 REV Cucarela P.21 2UE11	65.554,10	-65.554,10	-
	<b>473.333,59</b>	<b>-272.835,49</b>	<b>200.498,10</b>

El deterioro de las existencias anteriores acontece a los siguientes hechos:

Las 32 VPO Costa del Río, se trata de una zona donde se iba a desarrollar la urbanización integral y edificación de viviendas protegidas. Se inició un proceso técnico y administrativo para llevar a cabo la unidad de ejecución, con el que se desarrollan distintos proyectos técnicos, de reforma interior, redes de saneamiento y abastecimiento, entre otros documentos. De los gastos mencionados anteriormente parte de ellos se encuentran desactualizados a día de hoy, ya sea porque la normativa urbanística ha cambiado, así como otros documentos y tasas han prescrito. Estos suponen un gasto de 164.227,22 euros, los cuales se han registrado como un deterioro de valor de las existencias, quedando los importes vinculados a la propiedad del suelo, los aprovechamientos urbanísticos y la tramitación del expediente, como gastos vivos en esta actuación urbanística (200.498,10 euros).



Para las 20 REV Doctoral R1-La Peligra y 47 REV Cucarela P.21 2UE11, se tratan de parcelas donde se iban a desarrollar viviendas protegidas. Para llevar a cabo la ejecución de las mismas se elaboraron los proyectos básicos, de ejecución y estudios geotécnicos. Estas actuaciones suponen un gasto de 43.054,17 euros y 65.554,10 euros, respectivamente. Finalmente, transcurrido el plazo concedido para ejecutar la promoción de estas viviendas y no habiéndose cumplido, no se van a utilizar los documentos ya redactados para la ejecución, se considera que la inversión realizada se ha depreciado. Se toman las medidas oportunas para deteriorar el valor de estas existencias por completo.

### **11. Tesorería**

El detalle de efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Bancos	1.853.809,04	965.110,11
Cajas	767,19	572,74
	<b>1.854.576,23</b>	<b>965.682,85</b>

### **12. Fondos Propios**

El capital social de EMSISA Empresa Municipal, S.A. pertenece en su totalidad al Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, encontrándose íntegramente suscrito y desembolsado. No existen restricciones estatutarias ni las acciones están sometidas a cotización. La condición de unipersonalidad fue inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz con fecha 4 de diciembre de 1995.

De acuerdo con el régimen jurídico de las Sociedades Anónimas, un 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. Asimismo el Artículo 37 de los Estatutos sociales vigentes regula que Los beneficios anuales, si los hubiere, se distribuirán una vez deducido el 10% para Reserva Legal, el 90 % restante se destinará en un 95 % a la constitución de un fondo de reservas de libre disposición y, el 5 % restante quedará a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.



El movimiento de los fondos propios durante el ejercicio 2023 y 2022, ha sido el siguiente:

**Ejercicio 2023**

	Euros					
	31/12/22	Altas	Distribución resultados	Movimiento o en P.N Notas 2.7	Dividendo a pagar	31/12/23
Capital Social	3.565.658,31	-	-	-	-	3.565.658,31
Reserva Estatutaria	678.861,83	-	424.738,96	-	-	1.103.600,79
Reserva Legal	485.948,63	-	70.936,42	-	-	556.885,05
Reserva Capitalización	256.308,30	-	70.915,46	-	-	327.223,76
Pérdidas y Ganancias	709.364,19	1.064.727,47	-709.364,19	-	-	1.064.727,47
Rtdos. negativos ej. anteriores	-142.773,35	-	142.773,35	-	-	-
	<b>5.553.367,91</b>	<b>1.064.727,47</b>	-	-	-	<b>6.618.095,38</b>

**Ejercicio 2022**

	Euros					
	31/12/21	Altas	Distribución resultados	Movimiento o en P.N Notas 2.7	Dividendo a pagar	31/12/22
Capital Social	3.565.658,31	-	-	-	-	3.565.658,31
Reserva Estatutaria	495.339,36	-	-	183.522,47	-	678.861,83
Reserva Legal	485.948,63	-	-	-	-	485.948,63
Reserva Capitalización	256.308,30	-	-	-	-	256.308,30
Pérdidas y Ganancias	198.561,81	709.364,19	-198.561,81	-	-	709.364,19
Rtdos. negativos ej. anteriores	-341.335,16	-	198.561,81	-	-	-142.773,35
	<b>4.660.481,25</b>	<b>709.364,19</b>	-	<b>183.522,47</b>	-	<b>5.553.367,91</b>

Se aprobó en Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2021, la propuesta de distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.000.000,00 euros a favor de su único accionista, el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Dicho reparto quedó condicionado a la enajenación del Hotel Escuela Fuentemar, momento en que la entrada de efectivo permitiría el pago de dichos dividendos. Quedando reflejada esta circunstancia en la partida del Balance "Deudas con empresas del grupo".

Durante el ejercicio 2023 se ha realizado el pago de 1.200.000,00 euros del dividendo acordado, quedando pendiente de pago 800.000,00 euros.

El capital social de EMSISA Empresa Municipal, S.A. pertenece en su totalidad al Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, encontrándose íntegramente suscrito y desembolsado. No existen restricciones estatutarias ni las acciones están sometidas a cotización. La condición de unipersonalidad fue inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz con fecha 4 de diciembre de 1995.



### 13. Subvenciones, donaciones y legados

La composición y movimientos de las subvenciones de capital durante el ejercicio 2023 y 2022 son los siguientes:

#### Ejercicio 2023

	Euros				31/12/23
	31/12/22	Adiciones	Bajas	Traspaso a resultados	
104 1F y 2F Carabina (*)	3.366.503,90	-	-	144.683,20	3.221.820,70
96 1F El Carmen	2.450.949,17	-	-	85.412,39	2.365.536,78
78 2F El Carmen	1.717.834,83	-	-	58.271,91	1.659.562,92
82 San Sebastián (*)	1.467.775,67	-	-	62.715,48	1.405.060,19
134 3F El Carmen	3.352.840,22	-	-	132.647,86	3.220.192,36
78 4F El Carmen	2.675.870,08	1.981,23	-	110.485,75	2.567.365,56
25 Habitacionales	494.855,88	-	-3.191,36	18.212,19	473.452,33
23 VPO REA Los Carriles	1.291.588,67	-	-	52.100,03	1.239.488,64
12 VPO REA Panzacola	520.117,41	-	-	17.777,32	502.340,09
53 REA Cl. Cuba	2.800.306,43	-	-	97.886,45	2.702.419,98
86 M5 La Carabina	207.844,73	-	-	-	207.844,73
2-UE-10 Cucarela	189.487,87	-	-	-	189.487,87
Renovación equipamiento CIVyS	68.437,50	-	-	11.250,00	57.187,50
	<b>20.604.412,36</b>	<b>1.981,23</b>	<b>-3.191,36</b>	<b>791.442,58</b>	<b>19.811.759,65</b>

#### Ejercicio 2022

	Euros				31/12/22
	31/12/21	Adiciones	Bajas	Traspaso a resultados	
104 1F y 2F Carabina (*)	3.511.187,11	-	-	144.683,21	3.366.503,90
96 1F El Carmen	2.478.604,62	65.244,22	-	92.899,67	2.450.949,17
78 2F El Carmen	1.778.232,91	-	-	60.398,08	1.717.834,83
82 San Sebastián (*)	1.532.755,18	-	-	64.979,51	1.467.775,67
134 3F El Carmen	3.494.145,20	-	-	141.304,98	3.352.840,22
78 4F El Carmen	2.783.539,28	-	-1.519,70	106.149,50	2.675.870,08
25 Habitacionales	513.678,07	-	-1.189,69	17.632,50	494.855,88
23 VPO REA Los Carriles	1.340.788,07	-	-	49.199,40	1.291.588,67
12 VPO REA Panzacola	537.160,90	-	-	17.043,49	520.117,41
53 REA Cl. Cuba	2.888.135,32	-	-	87.828,89	2.800.306,43
86 M5 La Carabina	207.844,73	-	-	-	207.844,73
2-UE-10 Cucarela	189.487,87	-	-	-	189.487,87
Reforma Hotel Escuela	134.987,62	-	-	134.987,62	-
Renovación equipamiento CIVyS	-	75.000,00	-	6.562,50	68.437,50
	<b>21.390.546,88</b>	<b>140.244,22</b>	<b>-2.709,39</b>	<b>923.669,35</b>	<b>20.604.412,36</b>

(\*) El Ayuntamiento de Chiclana ha subvencionado el suelo de todas las promociones a excepción de estas dos. El valor total del suelo de todas las promociones asciende a 2.686.022,30 euros.

La subvención de 86 Carabina por importe de 207.844,73 euros recoge la cesión de suelo por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para la construcción de 86 viviendas (ver Nota 6).



El detalle de los importes concedidos en concepto de subvenciones por las distintas administraciones públicas que la otorgaron y pendientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 de imputación a resultados, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera	2.686.022,30	2.686.022,30
Junta de Andalucía / Ministerio de Fomento	17.125.737,35	17.918.390,06
	<b>19.811.759,65</b>	<b>20.604.412,36</b>

Las subvenciones de capital para la financiación del inmovilizado subsidian la cuota de los préstamos suscritos para su construcción, en una proporción que varía a lo largo de la vida del préstamo (véase Nota 14.2). La Junta de Andalucía recalcula en el tiempo las subvenciones a percibir por la Sociedad, atendiendo a las variaciones del tipo de interés considerado en la cuota que la misma financia.

El importe del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana corresponde a las cesiones gratuitas de solares para actuaciones de vivienda en La Carabina, El Carmen, Cl. Estebana Serrano, Los Carriles, Avenida Los Planetas, Cl. Cuba y Cucarela. La valoración de esas cesiones fue realizada por los técnicos del Ayuntamiento de acuerdo a criterios generalmente utilizados en este tipo de bienes.

#### 14. Pasivos financieros

El detalle de los pasivos financieros a largo y corto plazo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Clases	Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito y arrendamiento financiero (Nota 14.2)		Derivados y otros (Nota 14.1)		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Categorías</b>						
<b>Pasivos financieros a coste amortizado o coste:</b>						
Débitos y partidas a pagar l/p	6.543.441,93	7.608.192,89	116.812,76	92.715,75	6.660.254,69	7.700.908,64
Débitos y partidas a pagar c/p	1.081.855,26	1.139.056,33	885.497,52	939.933,51	1.967.352,78	2.078.989,84
	<b>7.625.297,19</b>	<b>8.747.249,22</b>	<b>1.002.310,28</b>	<b>1.032.649,26</b>	<b>8.627.607,47</b>	<b>9.779.898,48</b>

**14.1 Otros pasivos financieros.**

El detalle de dichos pasivos a largo y corto plazo, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros			
	31/12/23		31/12/22	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
<b>Por operaciones comerciales:</b>				
Proveedores	-	8.456,49	-	12.453,84
Acreedores	-	152.481,97	-	96.273,27
<b>Por operaciones no comerciales:</b>				
Fianzas y depósitos recibidos	116.812,76	-	92.715,75	-
Deudas a c/p transformable en subvención	-	163.374,99	-	163.374,99
Otros Pasivos financieros a c/p	-	233.433,76	-	366.722,16
Personal	-	327.750,31	-	301.109,25
	<b>116.812,76</b>	<b>885.497,52</b>	<b>92.715,75</b>	<b>939.933,51</b>

Dentro de "Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo" a 31 de diciembre de 2023, por importe de 116.812,16 euros (92.715,75 euros en 2022) se incluyen las fianzas recibidas por los inquilinos de las viviendas. El aumento de esta partida es debido a que, durante el presente ejercicio, se han alquilado 55 viviendas en la Calle Delicias correspondientes al Programa Ciconia Promotores y hay más viviendas que se han acogido al Programa Ciconia.

Las "Deudas a corto plazo transformable en subvención" recoge la parte de las subvenciones concedidas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera en 2021, para la rehabilitación y reforma del Edificio Escuela en el Hotel Fuentemar y no ejecutada a 31 de diciembre de 2023 (ver Notas 6 y 13).

Dentro del epígrafe "Otros Pasivos financieros a corto plazo" por importe de 233.433,76 euros (366.722,16 euros en el ejercicio 2022), se recogen entre otros:

- Los cobros parciales de recibos de alquileres de los inquilinos con los que se firmó un compromiso de pago por importe de 57.220,77 euros (55.614,56 euros en el ejercicio 2022).
- Importes de las ayudas personales recibidas de la Junta de Andalucía mediante el Plan Alquiler destinadas para compensar con deudas pendientes de los inquilinos por importe de 51.029,10 euros (51.029,10 euros en el ejercicio 2022).
- Importes de las ayudas concedidas por la Junta de Andalucía mediante el Plan Vulnerabilidad destinadas a compensar la morosidad de inquilinos vulnerables por importe de 40.830,54 euros (40.830,54 euros en el ejercicio 2022).
- Los anticipos de los futuros adquirentes de viviendas de Santa Ana por 70.020,02 euros (85.153,95 euros en 2022)

Dentro de la partida "Personal" se incluyen aquellos importes pendientes de pago al personal, principalmente las prorratas de las pagas extra devengadas y no pagadas de los diferentes centros de la Sociedad.

**14.2 Deudas con entidades de crédito.**

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las deudas con entidades de crédito son las siguientes:

**Ejercicio 2023**

	Euros			
	Deuda pendiente			Total Deuda
Importe concedido inicialmente	Deuda c/p	Deuda l/p		
Instituto Crédito Oficial 96 1F El Carmen (*)	2.861.115,08	184.170,32	285.812,90	469.983,22
Instituto Crédito Oficial 78 2F El Carmen (*)	2.333.428,86	116.196,49	362.004,50	478.200,99
Instituto Crédito Oficial 82 San Sebastián (*)	2.518.788,15	123.729,94	451.863,05	575.592,99
Instituto Crédito Oficial 134 3F El Carmen (*)	5.179.256,86	268.092,76	1.466.168,54	1.734.261,30
Instituto Crédito Oficial 78 4F El Carmen (*)	3.657.951,51	158.188,89	1.345.640,62	1.503.829,51
Caixabank 25 Habitacionales (*)	678.780,00	31.572,64	175.535,38	207.108,02
Unicaja 23 VPO REA Los Carriles (*)	1.664.566,00	67.017,94	762.726,70	829.744,64
Unicaja 12 VPO REA Panzacola (*)	425.453,32	17.173,93	193.546,94	210.720,87
Caixa Catalunya 53 REA Cl. Cuba (*)	2.974.706,15	115.712,35	1.500.143,30	1.615.855,65
	<b>22.294.045,93</b>	<b>1.081.855,26</b>	<b>6.543.441,93</b>	<b>7.625.297,19</b>

Todos los préstamos están suscritos con entidades de crédito y tienen garantía real (hipotecaria) sobre inversiones inmobiliarias (Nota 7).

En general para las promociones de protección oficial los préstamos están acogidos a las ayudas de algún plan de vivienda.

Durante el ejercicio no se ha producido ningún impago del principal o de los intereses de los préstamos con entidades de crédito, que no haya sido subsanado antes de la fecha de formulación de las cuentas anuales.

**Ejercicio 2022**

	Euros			
	Deuda pendiente			Total Deuda
Importe concedido inicialmente	Deuda c/p	Deuda l/p		
Instituto Crédito Oficial 96 1F El Carmen (*)	2.861.115,08	178.994,18	469.983,22	648.977,40
Instituto Crédito Oficial 78 2F El Carmen (*)	2.333.428,86	114.029,92	478.200,99	592.230,91
Instituto Crédito Oficial 82 San Sebastián (*)	2.518.788,15	121.422,90	575.592,99	697.015,89
Instituto Crédito Oficial 134 3F El Carmen (*)	5.179.256,86	260.141,69	1.734.261,30	1.994.402,99
Instituto Crédito Oficial 78 4F El Carmen (*)	3.657.951,51	165.302,63	1.498.281,88	1.663.584,51
Banco Santander, Hipoteca Cañizares (*)	2.100.000,00	53.693,27	-	53.693,27
Caixabank 25 Habitacionales (*)	678.780,00	32.316,14	206.200,15	238.516,29
Unicaja 23 VPO REA Los Carriles (*)	1.664.566,00	71.073,63	826.400,91	897.474,54
Unicaja 12 VPO REA Panzacola (*)	425.453,22	18.200,99	209.871,17	228.072,16
Caixa Catalunya 53 REA Cl. Cuba (*)	2.974.706,15	123.880,98	1.609.400,28	1.733.281,26
	<b>24.394.045,83</b>	<b>1.139.056,33</b>	<b>7.608.192,89</b>	<b>8.747.249,22</b>



Al cierre del ejercicio todos los préstamos han sido atendidos, no quedando ninguna cuota atrasada.

Los vencimientos de los próximos cinco ejercicios y siguientes ascienden a:

Ejercicio	Euros
2024	1.081.855,27
2025	1.111.166,88
2026	1.042.693,64
2027	971.580,47
2028	805.157,90
2029 y siguientes	2612843,03
	<b>7.625.297,19</b>

El tipo de interés medio de la deuda durante el ejercicio 2023 ha sido de 2,38%. Durante el ejercicio 2022 fue del 1,68%.

No obstante, todas las operaciones de préstamos hipotecarios concertados están referenciados respecto al Euribor. Ello podría tener un efecto importante en la cuenta de resultados y en la tesorería del ejercicio.

### **14.3 Deuda formalizada y no dispuesta**

El 13 de julio de 2022 se formalizó una operación de endeudamiento a largo plazo con Caja Rural del Sur, S. Coop. de crédito para la financiación de la construcción de las 18 VPO de la Cucarela. El importe del préstamo formalizado ha sido de 1.492.395,73 euros el cual ha sido concedido, pero no dispuesto a fecha 31 de diciembre de 2023.

Se estipula en la escritura del préstamo hipotecario que la parte prestataria ingresa en una cuenta especial, en concepto de depósito irregular, condicionado y sin interés el importe del préstamo, con la finalidad de asegurar el buen fin de la operación y el destino de los fondos prestados. La disposición del mismo queda sujeta a la acreditación por parte de la sociedad de tasación TINSA de las certificaciones de viabilidad jurídica, fiscal urbanística, técnica o de del mercado, que entregará dicha sociedad en las distintas fases de ejecución del Proyecto de Edificación.

Una vez finalizado el proyecto de construcción de la promoción, y se produzca el acto de compraventa por terceros de las viviendas, se producirá la subrogación del préstamo y la responsabilidad hipotecaria a los adquirentes de las viviendas.



#### **14.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros-**

Las actividades de la sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés en el valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo del tipo de interés en los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global de la sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la sociedad.

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Gerencia y el Consejo de Administración, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

- Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. La sociedad no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. La corrección valorativa por insolvencias de saldos de clientes y deudores implica un elevado juicio por la Dirección gerencia y la revisión de saldos individuales en base a la estimación de la probabilidad del impago de los clientes y deudores, tendencias actuales del mercado y análisis histórico de las insolvencias a nivel agregado. En relación con la corrección valorativa derivada del análisis agregado de la experiencia histórica de impagados, una reducción en el volumen de saldos implica una reducción de las correcciones valorativas y viceversa
- Riesgo de liquidez: con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de la financiación que reflejan las cuentas anuales, que deberá incrementarse futuros ejercicios.
- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés y otros riesgos de precio): Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, está expuesta al riesgo de tipo de interés (evolución al alza del Euribor), el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros futuros y en los flujos de caja, si bien se considera que, dado el apoyo financiero del Accionista único, este riesgo no es significativo. La totalidad de la deuda financiera derivada de las promociones se encuentra a tipos de interés regulados



### 15. Pasivos contingentes y provisiones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las provisiones que se recogen en balance son las siguientes:

	31/12/23	31/12/22
Retribuciones a largo plazo del personal	26.187,54	-
Procedimiento judicial laboral	3.500,00	-
<b>Total provisiones a largo plazo</b>	<b>29.687,54</b>	<b>-</b>

Durante el ejercicio 2023 se ha formalizado un seguro colectivo de capital diferido para cubrir las futuras retribuciones por premio a la constancia (recogidas en el Art. 22 del Convenio Colectivo de Emsisa) para el pago de 18.000,00 euros a la llegada de la jubilación a la edad legal de la persona trabajadora.

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Procedimiento judicial laboral	23.160,98	23.160,98
Procedimiento judicial laboral	305,30	305,30
Procedimiento judicial laboral	7.000,00	-
Procedimiento judicial laboral	7.000,00	-
Procedimiento judicial laboral	7.000,00	-
Procedimiento judicial laboral	11.310,27	-
<b>Total provisiones otras responsabilidades</b>	<b>55.776,55</b>	<b>23.466,28</b>
Provisión fijos discontinuos	-	7.354,72
<b>Total provisiones fijos discontinuos</b>	<b>-</b>	<b>7.354,72</b>
Provisiones para impuestos	-	71,27
<b>Total provisiones para impuestos</b>	<b>-</b>	<b>71,27</b>
<b>Total provisiones a corto plazo</b>	<b>55.776,55</b>	<b>30.892,27</b>

Se detallan a continuación los procedimientos judiciales en los que está inmersa la Sociedad y se especifica el riesgo de que los mismos se resuelvan favorablemente para el demandante:

	Probabilidad ocurrencia	Valoración
Impugnación resolución gastos acción formativa	Riesgo posible	154.500,98
Reclamación laboral reconocimiento derechos	Riesgo posible	23.160,98



## 16. Situación fiscal

16.1 De acuerdo con la legislación fiscal vigente la Sociedad tiene abiertas a inspección las declaraciones de impuestos de los cuatro últimos ejercicios. Dichas declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta que transcurra el plazo de prescripción o bien hasta su inspección y aceptación por las autoridades fiscales, por lo que habida cuenta de las diferentes interpretaciones de la legislación, podrían existir contingencias fiscales susceptibles de revertir en pasivos. Se estima que tales pasivos no tendrían un efecto significativo sobre las Cuentas Anuales tomadas en su conjunto.

16.2 La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del ejercicio es la siguiente:

Ejercicio 2023	
	Euros
<b>Resultado contable del ejercicio</b>	<b>1.067.111,34</b>
Diferencias permanentes	-7.615,35
Diferencias temporarias	-
Corrección impuesto beneficio	-
<b>Resultado ajustado</b>	<b>1.059.495,99</b>
Reserva de capitalización	-21.368,88
<b>Base Imponible (Resultado fiscal)</b>	<b>1.038.127,11</b>

  

Ejercicio 2022	
	Euros
<b>Resultado contable del ejercicio</b>	<b>710.602,85</b>
Diferencias permanentes	-1.448,25
Diferencias temporarias	-
Corrección impuesto beneficio	-
<b>Resultado ajustado</b>	<b>709.154,60</b>
Reserva de capitalización	-70.915,46
Disminución B.I. negativas años anteriores	-142.773,35
<b>Base Imponible (Resultado fiscal)</b>	<b>495.465,79</b>

Y el cálculo del impuesto es el siguiente:

Ejercicio 2023	
	Euros
Base imponible	1.038.127,11
Tipo impositivo	25%
Cuota íntegra	259.531,78
Bonificación 99% cuota íntegra	-256.936,46
Cuota líquida	2.595,32
Retenciones y pagos a cuenta	-644,64
<b>Resultado a pagar</b>	<b>1.950,68</b>



## Ejercicio 2022

	Euros
Base imponible	495.465,79
Tipo impositivo	25%
Cuota íntegra	123.866,45
Bonificación 99% cuota íntegra	-122.627,78
Cuota líquida	1.238,66
Retenciones y pagos a cuenta	-297,05
<b>Resultado a pagar</b>	<b>941,61</b>

16.3 Las bases imponibles negativas pendientes de compensar fiscalmente al cierre del ejercicio 2023 son las siguientes:

Ejercicio origen	Base imponible negativa	Compensación	Ejercicio expiración	Euros
				Base imponible pendiente de compensación
2022	142.773,35	142.773,35	2035	-
2023	-	-	-	-

16.4 El detalle de los saldos mantenidos con Administraciones Públicas es como sigue:

	Euros			
	31/12/23		31/12/22	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Junta de Andalucía por subvenciones a corto plazo (ver Nota 16.6)	1.525.417,45	30.659,32	1.331.959,16	-
Hacienda Pública:				
- Impuesto sobre el valor añadido	66.147,34	-	36.728,31	-
- Impuesto sobre el beneficio a pagar	-	1.739,23	60,35	941,61
- Retenciones sobre la renta de las personas físicas	-	200.928,88	-	175.256,88
Organismos de la Seguridad Social	10.946,90	248.571,46	6.965,00	198.610,28
	<b>1.602.511,69</b>	<b>481.898,89</b>	<b>1.375.712,82</b>	<b>374.808,77</b>

16.5. En el epígrafe del Activo no corriente del balance en el capítulo Inversiones financieras a largo plazo y subcapítulos Otros Créditos con Administraciones Públicas se incluye los saldos mantenidos con la "Junta de Andalucía, deudora por subvenciones" y en ella se recoge los importes pendientes de cobro a largo plazo con origen en subvenciones concedidas para financiar la construcción de elementos de las Inversiones inmobiliarias cuyo fin está destinado a la explotación de viviendas en régimen especial de alquiler. Dichas subvenciones financian la cuota de los préstamos concertados para la construcción de dichas viviendas en una proporción que varía a lo largo de la vida del préstamo.



En el siguiente cuadro se desglosan a continuación por promoción de viviendas, según el siguiente detalle:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Junta Andalucía 12 Panzacola	188.192,08	207.550,24
Junta Andalucía 23 Carriles	622.015,78	697.753,54
Junta Andalucía 96 1F El Carmen	289.590,70	479.345,29
Junta Andalucía 78 2F El Carmen	322.049,25	429.399,00
Junta Andalucía 82 San Sebastián	403.827,41	519.206,67
Junta Andalucía 134 3F El Carmen	1.111.579,87	1.411.835,93
Junta Andalucía 25 Habitacionales	143.829,74	175.246,59
Junta Andalucía 78 4F El Carmen	1.136.882,25	1.290.104,65
Junta Andalucía 53 CI Cuba	1.134.272,33	1.269.621,41
<b>Total derechos de cobro l/p Sub. Ptmos. Inv. Inmobiliarias</b>	<b>5.352.239,41</b>	<b>6.480.063,32</b>

16.6 El detalle de la subvenciones pendiente de cobro a corto plazo concedidas por la Junta de Andalucía en los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Junta Andalucía 96 1F El Carmen (*)	189.754,59	186.950,33
Junta Andalucía 78 2F El Carmen (*)	107.349,75	107.349,75
Junta Andalucía 82 San Sebastián (*)	115.379,26	115.379,26
Junta Andalucía 134 3F El Carmen (*)	300.256,06	238.871,29
Junta Andalucía 78 4F El Carmen (*)	230.194,78	227.166,60
Junta Andalucía 25 Habitacionales (*)	43.581,97	43.959,01
Junta Andalucía 23 VPO REA Los Carriles (*)	158.966,16	117.351,96
Junta Andalucía 12 VPO REA Panzacola (*)	40.630,80	29.994,48
Junta Andalucía 53 REA CI Cuba (*)	284.084,28	209.716,68
<b>Total Derecho cobro c/p Subv. Ptmos. Inv. Inmobiliarias</b>	<b>1.470.197,65</b>	<b>1.276.739,36</b>
Programa Integración Social	55.219,80	55.219,80
<b>Total Derecho cobro c/p Otras Subvenciones</b>	<b>55.219,80</b>	<b>55.219,80</b>
	<b>1.525.417,45</b>	<b>1.331.959,16</b>

Los derechos de cobro a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 por importe de 1.470.197,65 euros (1.276.739,36 euros en el ejercicio 2022) recoge las subvenciones de la Junta de Andalucía pendientes de cobro a corto plazo concedidas para financiar las cuotas de los préstamos concertados en la construcción de viviendas explotadas en régimen de alquiler y clasificadas como Inversiones Inmobiliarias.

A 31 de diciembre del 2023 están pendientes de cobro las siguientes anualidades dependientes de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Provincia de Cádiz: 4ª Fase El Carmen, 74.852,60 euros (anualidad 2023); 25 viviendas Habitacionales, 14.126,88 euros (anualidad 2023); 12 viviendas Panzacola, 21.272,64 euros (10.636,32 anualidad del 2022 y 10.636,32 del 2023); 23 viviendas Los Carriles, 83.228,40 euros (41.614,20 anualidad del 2022 y 41.614,20 anualidad 2023) y 53 viviendas CI Cuba, 148.735,20 euros (74.367,60 anualidad del 2022 y 74.367,60 del 2023).



Los derechos de cobro a corto plazo a 31 de diciembre de 2023 de Otras Subvenciones por importe de 55.219,80 euros recoge las subvenciones pendientes de cobro de Ayudas de Integración Social. Siendo estos importes a 31 de diciembre de 2022 de 55.219,80 euros.

## **17. Ingresos y gastos**

17.1 La composición por actividades del importe neto de la cifra de negocios, a cierre del ejercicio 2023 y 2022, correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad es como sigue:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
<b>Ingresos de explotación</b>		
Venta garajes Plaza las Bodegas	-	30.000,00
Venta viviendas	-	3.846,16
Facturación Hotel Fuentemar	-	22.211,83
Facturación Centro del Vino y la Sal	22.588,38	18.551,34
Ingresos por arrendamientos	1.200.038,40	1.061.744,64
Prestación de servicios	134.850,39	327.517,12
<b>Importe neto cifra de negocio</b>	<b>1.357.477,17</b>	<b>1.463.871,09</b>

A continuación, desglosamos los importes de "Ingresos por arrendamientos" clasificado por promoción a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
La Carabina	327.724,44	327.903,24
El Carmen	334.417,89	326.125,54
Cl Cuba	119.180,16	121.106,68
San Sebastián	61.490,40	61.490,40
Los Carriles	54.509,51	59.354,04
Programa Ciconia	116.577,01	103.589,43
Habitacionales	30.553,80	30.431,48
Pz. Constelación	27.003,49	22.083,00
Autoconstruidas	1.118,42	7.597,55
Cl. San Pablo	1.262,40	1.262,40
Cl. Delicias	800,88	800,88
Ciconia promotores	125.400,00	-
	<b>1.200.038,40</b>	<b>1.061.744,64</b>



17.2 La composición de la cuenta de “Aprovisionamientos” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Compra de mercaderías	17.507,51	18.731,16
Compra de otros aprovisionamientos	82.368,30	100.938,01
Trabajos realizados por otras empresas	28.723,04	63.085,28
Devoluciones compras y aprovisionamiento	-151,21	-962,39
Variación existencias mercaderías	-856,80	-2.255,63
<b>Total Aprovisionamientos</b>	<b>127.590,84</b>	<b>179.536,43</b>

17.3 La composición según naturaleza de otros ingresos de explotación correspondiente a las actividades ordinarias de la Sociedad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
<b>Otros ingresos de explotación</b>		
Ingresos accesorios y gestión corriente	192.863,35	130.407,32
Transferencias corrientes gestión directa Ayuntamiento	10.545.768,12	9.725.060,35
Transferencias programas formación Junta Andalucía	19.532,90	15.969,00
Subvención programa Integración Junta Andalucía	55.219,80	54.354,00
Subvención Formación Cursos Hostelería	158.460,68	-
<b>Importe otros ingresos de explotación</b>	<b>10.971.844,85</b>	<b>9.925.790,67</b>

En la partida Transferencias corrientes de gestión directa con el Ayuntamiento se incluye el importe presupuestado para la ejecución de las encomiendas de gestión por las actividades que ejecuta Emsisa encomendadas por el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana. Las más importantes en cuanto a importe son el Servicio de Limpieza y el de Ayuda a Domicilio, actividades que comenzaron su funcionamiento en el ejercicio 2017.

Durante este ejercicio, se han desarrollado 6 acciones formativas en las instalaciones del Hotel Escuela Fuentemar, especialidades del sector de la hostelería, bajo resolución de la Dirección General de Formación Profesional para el empleo, en la modalidad de formación de oferta dirigida a personas trabajadores desempleadas.

A continuación, se detalla los importes cobrados clasificados por delegación, de los ejercicios finalizados a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Delegación de Vivienda	1.894.000,00	1.989.000,00
Oficina de Proyectos	640.468,67	447.878,51
Delegación de Juventud	405.000,00	385.000,00
Delegación de Cultura	266.000,00	236.000,00
Delegación Cultura Vino	241.000,00	211.000,00
Servicio de Limpieza	3.352.700,00	3.270.000,00
Servicio de Ayuda a Domicilio	3.746.599,45	3.186.181,84
<b>Total presupuesto</b>	<b>10.545.768,12</b>	<b>9.725.060,35</b>



17.4 El desglose del epígrafe de "Gastos de personal" al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
<b>Sueldos y Salarios</b>		
Sueldos y salarios	7.720.349,78	6.796.708,22
Indemnizaciones	45.473,83	11.744,28
	<b>7.765.823,61</b>	<b>6.808.452,50</b>
<b>Cargas Sociales</b>		
Seguridad Social a cargo de la empresa	2.374.003,83	1.936.585,35
Otros gastos sociales	73.267,70	76.031,35
Retribuciones a l/p del personal (Ver Nota 15)	26.187,54	-
	<b>2.473.459,07</b>	<b>2.012.616,70</b>
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>10.239.282,68</b>	<b>8.821.069,20</b>

La plantilla media empleada en el ejercicio 2023 y 2022 ha sido:

Categoría profesional	Número de personal	
	31/12/23	31/12/22
Directores/as-Coordinadores/as	6	6
Técnicos	22	22
Mandos intermedios	5	5
Administrativos/as	12	12
Resto trabajadores/as	265	269
<b>Total plantilla media</b>	<b>310</b>	<b>314</b>

La plantilla media durante el ejercicio 2023, ha sido del 88,10% mujeres y 11,90% hombres. Durante el ejercicio 2022 la plantilla media fue de 88,06% mujeres y 11,94% hombres.

17.5 El desglose del epígrafe de los Servicios exteriores incluido en Otros gastos de explotación es el siguiente:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Arrendamiento y cánones	532.710,49	208.864,89
Reparaciones y conservación	95.011,40	133.297,97
Servicios profesionales	151.424,57	113.492,86
Transportes	3.621,66	283,94
Primas de seguros	63.910,63	59.816,91
Servicios bancarios	7.202,60	2.863,21
Publicidad y propaganda	6.997,11	7.266,65
Suministros	63.907,29	101.098,24
Otros servicios	264.859,47	217.406,85
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>1.189.645,22</b>	<b>844.391,52</b>



17.6 El desglose de las pérdidas por deterioro y variación de provisiones se desglosan en:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Pérdidas por deterioro y otras dotaciones	743.549,81	317.515,09
Pérdidas de créditos comerciales incobrables	289.475,73	283.220,88
Reversión deterioro de créditos	-416.804,73	-394.920,14
<b>Total pérdidas, deterioro y variación de provisiones</b>	<b>616.220,81</b>	<b>205.815,83</b>

Del total de las pérdidas, deterioro y otras dotaciones, estos son los conceptos más importantes: 280.250,43 euros que corresponden a la morosidad del parque de viviendas del ejercicio 2023 (278.409,43 euros al ejercicio 2022), 167.891,26 euros se tratan del deterioro de valor de la obra en curso, y 272.835,49 euros corresponden al deterioro de valor de las existencias en curso (ver detalle en Nota 6 y Nota 10 respectivamente).

17.7 El desglose de Otros gastos de gestión corriente se corresponde con diversas ayudas concedidas por la Delegación de vivienda:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Ayudas programa al alquiler	410.998,18	334.830,66
Ayudas programa rehabilitación particulares	29.182,00	27.070,00
Ayudas programa rehabilitación comunidades	19.361,80	7.870,05
Ayudas programa Ciconia	118.168,47	77.845,68
Ayudas programa afectados al pago de hipoteca	22.145,26	15.553,91
Ayudas programa Alquiler Promotores	31.605,00	-
<b>Total Otros gastos de gestión corriente</b>	<b>631.460,71</b>	<b>463.170,30</b>

17.8 El desglose de la dotación por la amortización es:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Inmovilizado intangible (Nota 5)	3.838,97	1.931,44
Inmovilizado material (Nota 6)	81.405,92	98.369,95
Inversiones inmobiliarias (Nota 7)	671.271,24	671.271,24
<b>Total Dotación por amortización</b>	<b>756.516,13</b>	<b>771.572,63</b>

17.9 Los resultados excepcionales del ejercicio 2023 y 2022 se refieren a:

	Euros	
	31/12/23	31/12/22
Ingresos excepcionales	8.384,82	75.997,44
Gastos excepcionales	-769,47	-10.246,35
<b>Total Resultados excepcionales</b>	<b>7.615,35</b>	<b>65.751,09</b>



De los ingresos excepcionales el concepto más importante ha sido una indemnización del seguro de 7.282,75 euros correspondientes al panelado de la ventana de la 4ª planta de Casa Cañizares. En 2022 los principales ingresos extraordinarios fueron una indemnización 21.251,26 euros por inundación producida en Casa Cañizares, 11.023,43 euros por regularización de pagos a cuenta de los clientes del parque de vivienda, y 8.825,50 euros por regularización de las fianzas depositadas.

## **18. Operaciones con partes vinculadas**

La Sociedad no posee participaciones en capital en otras sociedades.

Los saldos mantenidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 con el Excelentísimo Ayuntamiento y Chiclana Natural, S.A. son los siguientes:

### Ejercicio 2023

	Euros		
	Deudor	Acreedor	Saldo neto
Excmo. Ayuntamiento de Chiclana	3.914,81	-83.786,16	-79.871,35
Dividendo a pagar Ayto. Chiclana	-	-800.000,00	-800.000,00
Chiclana Natural, S.A.	-	-125,51	-125,51
	<b>3.914,81</b>	<b>-883.911,67</b>	<b>-879.996,86</b>

### Ejercicio 2022

	Euros		
	Deudor	Acreedor	Saldo neto
Excmo. Ayuntamiento de Chiclana	82.846,20	-97.496,35	-14.650,15
Dividendo a pagar Ayto. Chiclana	-	-2.000.000,00	-2.000.000,00
Chiclana Natural, S.A.	-	-169,36	-169,36
	<b>82.846,20</b>	<b>-2.097.665,71</b>	<b>-2.014.819,51</b>

Durante el ejercicio 2023 el volumen de operaciones mantenido con el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana se cifró en 123.966,94 euros por operaciones de ventas y prestación de servicios, de 10.546.284,13 euros por transferencias corrientes recibidas y de 215.370,27 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios. Con Chiclana Natural, S.A. se cifró en 918,77 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios.

Durante el ejercicio 2022 el volumen de operaciones mantenido con el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana se cifró en 355.228,30 euros por operaciones de ventas y prestación de servicios, de 9.725.060,35 euros por transferencias corrientes recibidas y de 210.887,95 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios. Con Chiclana Natural, S.A. se cifró en 169,36 euros por operaciones de compras y adquisición de servicios.

Se aprobó en Junta General Extraordinaria celebrada el 25 de noviembre de 2021, la propuesta de distribución de dividendos con cargo a reservas de libre disposición por importe de 2.000.000,00 euros a favor de su único accionista, el Excmo. Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. A 31 de diciembre de 2023 queda aun pendiente de pago una cuantía de 800.000 euros.



## 19. Información sobre plazos de pago en operaciones comerciales

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2017, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio	
	2023	2022
	Días	
<b>Periodo medio de pago a proveedores</b>		
Ratio de operaciones pagadas	17,88	28,85
Ratio de operaciones pendientes de pago	35,72	13,73
	Importe	
Total pagos realizados	1.131.565,54	1.109.374,17
Total pagos pendientes	-	8.791,16

La Ley 18/2022 de Creación y crecimiento de empresas, introduce nuevos requerimientos de información relacionados con el periodo medio de pago a proveedores mediante la modificación de la "Disposición Adicional Tercera. Deber de Información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

Esta modificación en las sociedades mercantiles que no sean cotizadas y no presenten cuentas anuales abreviadas afecta a la obligación de publicar el periodo medio de pago a proveedores, el volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores en su página web, si la tienen y se incluirá en la memoria de sus cuentas anuales.

El volumen monetario y número de facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad y el porcentaje que suponen sobre el número total de facturas y sobre el total monetario de los pagos a sus proveedores es el siguiente:

Volumen Monetario y Nº Facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad	2023		2022	
	Importe	%	Importe	%
Volumen Monetario	1.099.635,91	97,18%	968.968,60	87,34
Número de facturas	2.386	-	2.380	-



El período medio de pago a proveedores está calculado teniendo en cuenta el año completo. Estos cálculos están realizados aplicando la metodología establecida en el Real Decreto 635/2014, de 25 de julio, por el que se desarrolla la metodología de cálculo del periodo medio de pago a proveedores de las Administraciones Públicas y la Orden HAP/2105/2012, de 1 de octubre, por la que desarrollan las obligaciones de suministro de información previstas en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, entendiéndose por nº de días de pago, los treinta días posteriores a la fecha de entrada de la factura en el registro administrativo. Esta metodología se aplica a las Administraciones Públicas sometidas a la Ley de Contratos del Sector Público.

## **20. Otra información**

Durante el ejercicio 2023, los Consejeros no han recibido retribuciones en concepto de dietas de asistencia por las sesiones celebradas.

Durante el ejercicio 2023 los miembros del Consejo de Administración no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, no han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, atendiendo a la reorganización de actividades llevadas a cabo por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana con los procesos de municipalización de servicios, el nivel de actividad por cometidos confiados a EMSISA, supondrá en adelante más del 80% del volumen del promedio de actividad de la sociedad.

Asimismo, hay que mencionar que la retribución percibida en los ejercicios 2023 y 2022, por los miembros de la Alta dirección han ascendido a 77.730,68 y 73.487,29 euros respectivamente.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2023 ascienden a 8.298,00 euros, siendo los honorarios del 2022 8.298,00 euros con independencia del momento de su facturación.

## **21. Hechos posteriores**

Adicionalmente a los hechos incluidos en las correspondientes notas de la memoria de las presentes cuentas anuales, a la fecha de formulación de éstas han acaecido las siguientes incidencias dignas de mención:

-La obra correspondiente a las 18 Vpo de Cucarela-II se ha comenzado a inicios del ejercicio 2024 con una proyección de duración de 18 meses. Consecuentemente, se va disponiendo de los importes correspondientes al préstamo hipotecario formalizado para tal fin.



## **EMSISA Empresa Municipal, S.A.**

### **Informe de Gestión del Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023**

#### **1. Evolución de los negocios y de la situación financiera de la Sociedad.**

EMSISA cierra su ejercicio económico con un resultado operativo de 1.064.727,47 euros, alcanzando su patrimonio neto la cifra de 26.429.855,03 euros y siendo el volumen total de activos y pasivos de 36.508.737,15 euros.

#### **2. Acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio.**

Con posterioridad al cierre del ejercicio no han ocurrido otros acontecimientos susceptibles de influir significativamente en la información que reflejan las Cuentas Anuales formuladas con esta misma fecha.

#### **3. Evolución previsible de la Sociedad.**

La sociedad ha presupuestado para el año 2024 unos ingresos de 13.334.371,00 euros y unos gastos por igual importe de 13.334.371,00 euros. Dicho presupuesto fue aprobado definitivamente en sesión del Consejo de Administración celebrado el 18 de diciembre de 2023.

#### **4. Actividades en materia de investigación y desarrollo.**

Dado el objeto social de la Sociedad, no existen actividades dignas de mención en materia de investigación y desarrollo.

#### **5. Acciones propias.**

La Sociedad no cuenta con acciones propias al 31 de diciembre de 2023, estando íntegramente desembolsado su capital social y siendo esta propiedad al 100% del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera.

#### **6. Usos de instrumentos financieros y su riesgo.**

La sociedad mantiene los instrumentos financieros que se describen en la Memoria de las Cuentas Anuales y no realiza operaciones de cobertura.

La Sociedad dispone de activos financieros (efectivo, créditos comerciales, otros activos financieros) y pasivos financieros (débitos, préstamos). Básicamente dichos activos y pasivos financieros están directamente relacionados con la actividad de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad cuenta con una estructura financiera sólida, basada en la gestión de recursos propios y los resultados obtenidos.

Los riesgos potenciales e inherentes al negocio se cubren adecuadamente con la gestión mencionada anteriormente, por lo que no existen instrumentos financieros específicos reseñables al cierre del ejercicio.

#### **7. Información de pagos a proveedores.**

De acuerdo con la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, el periodo medio de pago a proveedores en 2023 en operaciones comerciales para la sociedad asciende a 17,88 días.



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

## **DATOS DE IDENTIFICACIÓN**

### **1. Constitución**

EMSISA Empresa Municipal, S.A. se constituyó el día 1 de octubre de 1987, en escritura fundacional ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla D. Manuel Gómez Ruiz y en ejercicio en la ciudad de Chiclana de la Frontera, bajo el nº 1.765 de su protocolo. Con fecha efectiva 1 de enero de 1997, la Sociedad realizó la fusión por absorción de Empresa Municipal de Fomento e Incentivos, S.A., entidad participada al 100% por el Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana.

### **2. Naturaleza de la Sociedad**

EMSISA es una Sociedad Anónima Municipal cuyas acciones son propiedad del Excelentísimo Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera. Goza de plena personalidad jurídica pudiendo realizar, como tal, toda clase de actos y contratos.

### **3. Inscripción**

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 442, General 267, Sección 3ª del Libro de Sociedades, Folio 170, Hoja número 4.226, Inscripción 1ª y 2ª, Código de Identificación Fiscal A11068004. La denominación Social fue modificada en 1997 por la de EMSISA Empresa Municipal, S.A., instrumentándose el cambio en el título de fusión por absorción mencionado, inscrito en el Tomo 442, Folio 182, Hoja CA-5.511, Inscripción 13ª.

### **4. Domicilio**

El domicilio social se encuentra en CL. La Plaza, 3-4º Nivel.



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

## ÓRGANOS DE GOBIERNO

### 1. Junta General

**Presidente:**

D. José María Román Guerrero

**Secretario:**

D. Antonio Aragón Román

**Interventor:**

D. Ángel Tomás Pérez Cruceira

**Vocales:**

D<sup>a</sup> María del Carmen Baena Silva  
D<sup>a</sup> María José Batista Muñoz  
D<sup>a</sup> Isabel M.<sup>a</sup> Butrón García  
D<sup>a</sup> María José Campos Peña  
D. José Alberto Cruz Romero  
D. Federico Díaz Torres  
D. Jesús Galvín Pérez  
D<sup>a</sup>. Ana María González Bueno  
D<sup>a</sup>. Ascensión Hita Fernández  
D. José Lagostena Gutiérrez  
D. Óscar López Domínguez  
D<sup>a</sup> María de los Ángeles Martínez Rico  
D<sup>a</sup> María Jesús Muñoz González  
D<sup>a</sup> María Deseada Olivero Benítez  
D. Roberto Palmero Montero  
D. Francisco Palmero Rodríguez  
D<sup>a</sup> Manuela Pérez Izeta  
D. Rodolfo Pérez Neira  
D<sup>a</sup> Susana Rivas Córdoba  
D. Diego Miguel Rodríguez Frías  
D<sup>a</sup> Margarita Rodríguez Ruíz  
D. Francisco José Salado Moreno  
D. Manuel Jesús Vela Saborido  
D. José Manuel Vera Muñoz



## **2. Consejo de Administración**

**Presidente:**

D. José María Román Guerrero

**Secretaria:**

D<sup>a</sup>. Belén Muñoz Baraja

**Interventor:**

D. Ángel Tomás Pérez Cruceira

**Vocales:**

D<sup>a</sup> Teresa de los Ángeles Garro Palacios

D. Antonio Jesús Junquera Vela

D. Luis López Almagro

D. Francisco José Salado Moreno

D. Fabián Santana Gil

D. José Tocino Rodríguez

D. Manuel Jesús Vela Saborido

D<sup>a</sup> Cándida Verdier Mayoral

**Director Gerente:**

Dña. Eva María Verdugo Aragón



El Consejo de Administración de **EMSISA Empresa Municipal, S.A.**, en su sesión celebrada en el día de hoy, formula las Cuentas Anuales referidas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023, comprensivas de la Memoria, Distribución del Resultado e Informe de Gestión, numeradas consecutivamente de la página 1 a la página 56.

Chiclana de la Frontera, a 22 de marzo de 2024

\_\_\_\_\_  
D. José María Román Guerrero  
N.I.F.: 31.399.573 L  
Presidente

\_\_\_\_\_  
D. Francisco José Salado Moreno  
N.I.F.: 52.927.887 B  
Vicepresidente

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup> Cándida Verdier Mayoral  
N.I.F.: 31.226.317 E  
Consejera Delegada

\_\_\_\_\_  
D<sup>a</sup> Teresa de los Ángeles Garro Palacios  
N.I.F.: 75.763.225 Y  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Antonio Jesús Junquera Vela  
N.I.F.: 52.300.682 Q  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Luis López Almagro  
N.I.F.: 31.195.276 P  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Fabián Santana Gil  
N.I.F.: 34.049.526 G  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. José Tocino Rodríguez  
N.I.F.: 31.406.986 A  
Vocal

\_\_\_\_\_  
D. Manuel Jesús Vela Saborido  
N.I.F.: 75.818.851 H  
Vocal



**OTROS ASPECTOS RELATIVOS A LA GESTIÓN  
DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

**1. PRESENTACIÓN**

**2. ACUERDOS ADOPTADOS POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO**

2.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

2.2 JUNTA GENERAL

**3. ADMINISTRACIÓN CENTRAL**

3.1 CONTRATACIÓN

3.2 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES

3.3 RECURSOS HUMANOS

3.3.1 ACTIVIDAD PREVENTIVA

3.3.2 ACTIVIDAD FORMATIVA

3.4 PROMOCIÓN INMOBILIARIA

3.5 MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA

3.5.1 ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN

3.5.2 GESTIÓN DE COBRO DE ALQUILERES

3.5.3 MOROSIDAD

3.6 PROGRAMAS SOCIALES EN MATERIA DE VIVIENDA

3.6.1 AYUDA AL ALQUILER

3.6.2 AYUDA A LA REHABILITACIÓN

3.6.3 AYUDA AL PAGO DE LA HIPOTECA

3.6.4 PROGRAMA CICONIA

3.6.5 REHABILITACIÓN DE COMUNIDADES

3.6.6 NUEVAS ADJUDICACIONES

3.6.7 REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

3.6.8 PROCESO DE REGULARIZACIÓN SANTA ANA

3.6.9 PROYECTO DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA "EL PILAR"

**4. DEPARTAMENTO TÉCNICO**

4.1 ESTUDIOS, INFORMES Y COLABORACIONES

4.2 OFICINA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS – COLABORACIÓN

4.3 MANTENIMIENTO OFICINA CENTRAL

**5. HOTEL ESCUELA FUENTEMAR**

5.1 ACTIVIDAD FORMATIVA

5.2 MANTENIMIENTO

**6. AYUDA A DOMICILIO**

**7. LIMPIEZA DE COLEGIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS**

**8. CENTRO DE INICIATIVAS JUVENILES BOX**

8.1 ACTIVIDADES FORMATIVAS

8.2 OTRAS ACTIVIDADES

8.3 MANTENIMIENTO

**9. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VINO Y LA SAL**

9.1 EVENTOS

9.2 MANTENIMIENTO

**10. MUSEO DE CHICLANA**

10.1 EXPOSICIONES TEMPORALES

10.2 MANTENIMIENTO

**11. DINAMIZACIÓN**



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

## **1. PRESENTACIÓN**

El ejercicio 2023 en la empresa EMSISA está marcado por la normalización de su actividad y la consolidación de medidas y mejoras adoptadas en ejercicios anteriores así como de un conjunto de acciones organizativas y funcionales que han mejorado sustancialmente parte de los servicios que se prestan desde el ente municipal.

Así, cabe señalar la continuación con la implantación, iniciada en 2022, de distintas normas de calidad: Q de Calidad Turística en el Museo de Chiclana y el Centro de Interpretación del Vino y la Sal, así como la norma UNE158301 en el Servicio de Ayuda a Domicilio. Estas mejoras en el sistema de calidad repercuten de manera inmediata en los usuarios y promueven la excelencia en el servicio público.

Tanto para el Servicio de Ayuda a Domicilio, como para el Servicio de Limpieza de Edificios Públicos, se ha llevado a cabo un proceso de estabilización de puestos de trabajo, que ha supuesto la creación de casi 150 plazas fijas en ambos centros (95 en el Servicio de Ayuda a Domicilio y 51 en el de Limpieza de Edificios Públicos).

El Servicio de Ayuda a Domicilio continua un año más con el crecimiento exponencial en número de personas usuarias atendidas y horas de prestación. En lo que respecta al Servicio de Limpieza, destacar la ampliación de nuevos centros y la apertura durante todo el año de tres de los módulos de aseo en playa (1ª pista, Plaza de las Banderas y Cruz Roja).

Destacar en este ejercicio 2023, la puesta en marcha en la Escuela de Formación de distintos itinerarios formativos comprendidos en el Programa de Formación Profesional para el Empleo, convocado por la Junta de Andalucía, y que hemos desarrollado entre los meses de junio y diciembre y la venta del Hotel Escuela Fuentemar.

En lo que respecta a la promoción de viviendas señalar como hito importante, el inicio de las obras de la Promoción de 18 viviendas de la 2-UE-10 Cucarela 10, y la entrega de llaves de las 55 viviendas de Calle Delicias, tras convenio de cesión suscrito entre la propiedad y EMSISA.

Se ha llevado a cabo también en este ejercicio 2023, la renovación total del parque móvil de EMSISA, cuya flota de vehículos contaba con una antigüedad media de casi 20 años. Para ello, se han adquirido mediante el sistema de renting: un furgón de gran capacidad para el equipo de mantenimiento, tres furgonetas de carga (mantenimiento y servicio de limpieza) y dos vehículos multiusos (uno para el equipo de mantenimiento y otro para la unidad móvil de la emisora municipal).

Apuntar también la consolidación de la página web tras su primer año de vida, como elemento y herramienta fundamental de intercambio de información e interconectividad con nuestros usuarios en particular, y con la ciudadanía en general.

Finalmente, en materia laboral, señalar la firma y aprobación del 1er convenio colectivo para la plantilla de los Equipamientos Culturales gestionados por EMSISA.



## **2. ACUERDOS ADOPTADOS POR LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO**

### **2.1 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

El Consejo de Administración de EMSISA celebró las siguientes sesiones en las fechas que a continuación se detallan, adoptando los acuerdos que se describen:

17/03/2023	Formulación del inventario de bienes a 31 de diciembre de 2022.
31/03/2023	Formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2022.
	Aprobación del Escalafón y Plantilla para el ejercicio 2023.
04/05/2023	Aprobar el inicio del expediente de licitación para la contratación de la ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en c/ Las Delicias, mediante procedimiento abierto simplificado, y aprobar los Pliegos que regirán dicha licitación.
	Ratificar la participación de EMSISA Empresa Municipal S.A como socio fundador de la "Comunidad Energética Chiclana Sostenible".
18/07/2023	Nombramiento de la Consejera-Delegada y determinación de sus facultades.
	Designación del cargo de Vicepresidencia.
	Aprobar el protocolo de gestión del sistema interno de información y nombramiento del responsable del Sistema, conforme a la Ley 2/2023 de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción, y designación del Responsable del Sistema.
	Aceptación pendiente del Cargo de Administrador y Declaración de Incompatibilidades de los Administradores
30/08/2023	Adjudicación del contrato de ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en c/ Las Delicias, mediante procedimiento abierto simplificado. (Expte. núm. EMSISA/PAS/01/2023).
18/12/2023	Presupuesto para el ejercicio 2024.
	Escalafón y Plantilla para el ejercicio 2024.

### **2.2 JUNTA GENERAL**

La Junta General de EMSISA celebró las siguientes sesiones en las fechas que a continuación se detallan, adoptando los acuerdos que se describen:

14/04/2023	Ratificación de la aprobación del Acta de la sesión anterior celebrada con carácter ordinario el 30 de junio de 2022.
	Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2022.
	Aprobación del inventario de bienes a 31 de diciembre de 2022.
14/06/2023	Ratificación de la aprobación del Acta de la sesión anterior celebrada con carácter ordinario el 14 de abril de 2023.
11/07/2023	Ratificación de la aprobación del Acta de la sesión anterior celebrada con carácter ordinario el 14 de abril de 2023.
	Nombramiento y reelección de administradores.



### **3. ADMINISTRACIÓN CENTRAL**

#### **3.1 CONTRATACIÓN**

Esta empresa, durante el ejercicio 2023, ha realizado los siguientes contratos menores:

- 51 contratos menores de servicios.
- 37 contratos menores de suministros.
- 5 contratos menores de obras.

Asimismo, se han publicado las siguientes licitaciones en la Plataforma de Contratación del Estado:

- Número Expte: EMSISA/PAS/01/2023 - Ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en calle las Delicias, propiedad de Emsisa, Empresa Municipal, S.A.
- Número Expte: EMSISA/PAS/02/2023 - Servicio de mantenimiento integral de 39 ascensores instalados en diferentes edificios del parque público de viviendas, gestionado por Emsisa Empresa Municipal, S.A.

Otros contratos de interés formalizados en 2023:

- 11/04/2023 – Ratificación de contrato de cesión de uso de la promoción privada de 55 viviendas sita en Callejón las Delicias, adscritas al “Programa para el Fomento de la Promoción y Rehabilitación de viviendas en arrendamiento”
- 11/05/2023 - Contrato de enajenación del Hotel Escuela Fuentesmar
- 25/05/2023 - Contrato de arrendamiento del edificio e instalaciones destinado a Escuela de Formación Fuentesmar
- 25/05/2023 – Contrato de servicio de asistencia jurídica y representación letrada en asuntos relacionados con el parque público de viviendas, gestionados por EMSISA, Empresa Municipal, S.A.

#### **3.2 PROCEDIMIENTOS JUDICIALES**

En relación a los procedimientos judiciales de la empresa, se han sumado nueve pleitos a los ya existentes: uno (1) relacionado con el Servicio de Limpieza, cuatro (4) relativos al Servicio de Ayuda a Domicilio y cuatro (4) relacionados con Oficinas Centrales.

<b>PROCEDIMIENTOS JUDICIALES</b>	<b>ACTIVOS EN 2023</b>	<b>FINALIZADOS EN 2023</b>	<b>PENDIENTES DE RESOLVER</b>
Ocupación irregular de viviendas sociales	1	1	1
Desahucio por falta de pago	11	5	6
Impugnación altas médicas	1	0	1
Reclamación cantidad trabajadores	2	1	1
Despidos/ceses	9	9	0
Actos de conciliación trabajadores	1	1	0
Modificación sustancial condiciones laborales	1	1	0
Seguridad social en materia prestacional	6	1	5
Recurso contencioso administrativo	1	0	1
<b>TOTAL PROCEDIMIENTOS</b>	<b>33</b>	<b>19</b>	<b>15</b>



### 3.3 RECURSOS HUMANOS

Este año 2023, se sigue evidenciando el continuo crecimiento de la entidad con una plantilla media de 411 personas trabajadoras, lo que supone un incremento de 40 personas más que en el año anterior y eso a pesar del cierre del centro Hotel Escuela Fuentemar.

En el Servicio de Limpieza, destacar el proceso de estabilización de plantilla eventual conforme a la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, con una convocatoria de 54 plazas (de las cuales, 19 han estabilizado como personal fijo de plantilla, y las 35 restantes como personal fijo discontinuo). En esta convocatoria se ha respetado el turno de reserva para personas con discapacidad, con un total de 5 plazas.

Para estas convocatorias se recibieron un total de 296 solicitudes, 282 en el turno libre y 14 en el turno de reserva. De este proceso también se ha constituido una bolsa de empleo temporal formado por las 25 personas siguientes por orden de nota. El proceso de selección ha sido el de concurso oposición, y se inició el 30/01/23 y finalizó con la formalización de los contratos el 24/07/23.

En el Servicio de Ayuda a Domicilio debemos destacar la tendencia al alza del número de contrataciones, motivada por el continuo incremento de usuarios del servicio. Esto ha supuesto pasar de una plantilla media de 196 personas en 2022 (con una jornada media del 80,80% equivalente a 30,70 horas/semana), a 237 personas en 2023 (con una jornada media de 83,50% equivalente a 30,89 horas/semana).

En este Servicio destacar que continuamos con la progresiva reducción de la jornada semanal de 38 horas en 2022 a 37 horas en 2023 y que en 2024 ha pasado a ser de 36 horas semanales.

También destacamos el proceso de estabilización de plantilla eventual conforme a la Ley 20/2021, de 28 de diciembre, de medidas urgentes para la reducción de la temporalidad en el empleo público, con una convocatoria de 95 plazas de personal laboral fijo a tiempo parcial. Para esta convocatoria se han recibido un total de 133 solicitudes, 130 en el turno libre y 3 en el turno de reserva. De este proceso también se ha constituido una bolsa de empleo temporal formado por las 43 personas aprobadas sin plaza. El proceso de selección ha sido el de concurso oposición, iniciándose el 09/01/23 y finalizando con la formalización de los contratos el 31/10/23.

Al equipo técnico de la Oficina de Proyectos Urbanísticos se ha incorporado este año una nueva arquitecta, siendo en total seis las personas que conforman dicho equipo.

En relación a los Equipamientos Culturales gestionados por EMSISA, se ha procedido a la contratación del Director del Museo de Chiclana, tras convocatoria pública de la plaza y a la reubicación de dos trabajadores procedentes del Hotel Fuentemar en los citados equipamientos, resultando una plantilla total de 12 personas entre Museo y Centro de Interpretación del Vino y la Sal. Cabe destacar, la firma del primer Convenio Colectivo del personal laboral de estos centros, publicado el 01/12/23.

#### 3.3.1 ACTIVIDAD PREVENTIVA

Dentro de las actividades relacionadas con la Prevención de Riesgos Laborales, en 2023 destacamos las siguientes:

- Vigilancia de la salud: Se han planificado y realizado 315 reconocimientos médicos, a través del Servicio de Prevención Ajeno CUALTIS.
- Actualización de los Planes de Autoprotección del Museo de Chiclana y del Centro de Interpretación del Vino y la Sal.



### 3.3.2 ACTIVIDAD FORMATIVA

La dirección de EMSISA, en colaboración con los representantes del personal de todos los centros de trabajo, aprobó el Plan de Formación de la empresa, para 2023-2024. Este Plan de Formación se ha adaptado a las necesidades detectadas y se ha dividido en:

- Formación propia del puesto de trabajo.
- Formación en habilidades y competencias genéricas.
- Formación en igualdad de género.
- Formación sobre Prevención de Riesgos Laborales y Ley Orgánica de Protección de Datos.

Para facilitar la asistencia, se han planificado las actividades formativas en turnos de mañana y tarde. La formación ha sido financiada con cargo a los créditos de formación de la Fundación Tripartita y que se obtienen de las aportaciones de trabajadores y empresa en los Seguros Sociales. Para 2023 el crédito asignado ha sido de 23.420,64 € de los que se han dispuesto un total de 18.769,00 € para un total de 27 acciones formativas, con un total de 405 participantes.

Al margen de la formación bonificada, en este ejercicio se han organizado acciones formativas impartidas por personal propio de EMSISA, con la realización de cinco cursos:

- Curso de EXCEL para 8 personas de Oficinas Centrales impartido por la Técnico del Departamento Administrativo.
- Curso de INTERPRETACIÓN DE NÓMINAS, con la asistencia de 120 personas del Servicio de Ayuda a Domicilio e impartido por la Jefa del Departamento de RR.HH.

### 3.4 PROMOCIÓN INMOBILIARIA

En 2023 se procedió a la adjudicación del contrato de ejecución de las obras de construcción de 18 viviendas protegidas en régimen especial en venta, 19 garajes y 3 trasteros, en C/ Las Delicias, mediante procedimiento abierto simplificado.

Asimismo, el 7 de noviembre de 2023 se produce el acto de colocación de la primera piedra y da comienzo de la obra. Cabe recordar que se han asignado los compradores para cada una de las viviendas, habiendo sido propuestos a la entidad Caja Rural del Sur, por ser esta la entidad que ha concedido el préstamo hipotecario a EMSISA en el que posteriormente se subrogarán los compradores.

### 3.5 MANTENIMIENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA

#### 3.5.1 ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN

La inversión en 2023 en obras y trabajos de mejora y mantenimiento del Parque Público ha supuesto un total de 514.768 € (gastos de personal y recursos materiales):

Equipo de Mantenimiento (personal) → 386.754,00 €

Medios y materiales para mantenimiento del Parque de Viviendas → 128.014,00 €

En cuanto a la atención de avisos de averías o incidencias en el interior de las viviendas arrendadas, han sido un total de 249 avisos los presentados por las personas arrendatarias de los distintos edificios. Por otro lado, se ha realizado el adecentamiento de 9 viviendas, que han sido revertidas o recuperadas para volver a adjudicar a nuevas personas usuarias (una de ellas ha sido recuperada tras una ocupación irregular). En cuanto a los locales, no se ha recuperado y/o revertido ninguno de ellos durante este ejercicio, por lo que no ha sido necesaria la actuación del equipo de mantenimiento.



Asimismo, esta empresa ha emitido 55 autorizaciones de obras: 41 aprobadas en su totalidad, 9 aprobaciones parciales y 5 solicitudes denegadas.

Durante el año 2023 se han estimado las 7 solicitudes de subrogación en el contrato de arrendamiento, y resuelto 2 solicitudes que quedaron pendientes a finales de 2022 por falta de documentación por parte de los interesados.

### 3.5.2 GESTIÓN DE COBRO DE ALQUILERES

Sin olvidar que EMSISA cumple un objetivo eminentemente social, es imprescindible contar con procedimientos para llevar a cabo una gestión de cobro eficiente, de manera que, todos los usuarios de una vivienda protegida cumplan con sus obligaciones de pago teniendo en cuenta la situación económico-familiar en cada caso.

Durante el 2023 se ha continuado con los distintos mecanismos establecidos en años anteriores para hacer frente a la morosidad, como es la notificación a la persona arrendataria de aquellos recibos domiciliados que han sido devueltos por su banco, como medida de control de la morosidad. Aquellas personas arrendatarias que, llegado el vencimiento de sus contratos, mantengan una deuda con esta empresa, deben formalizar un compromiso de pago que se adapte a sus circunstancias económicas y que cumplan durante un mínimo de tres meses, para poder hacer efectiva la prórroga de sus contratos.

Como medida adicional para el control de la morosidad, se ha continuado con el apoyo de un letrado externo, al cual se le ha ido trasladando la morosidad por promociones. Tras las reuniones mensuales entre el Departamento de Patrimonio y el asesor, éste estudia la situación individualizada de cada unidad familiar para llegar a un acuerdo de pago entre ambas partes. Además, se realiza un control mensual de los pagos realizados a través de dichos acuerdos y, se le informa del cumplimiento o no de estos para su posterior actuación.

### 3.5.3 MOROSIDAD

La morosidad total acumulada a 31 de diciembre del año 2023 supera los 3 millones de euros, concretamente 3.459.385,11 €. La evolución en los últimos cuatro años ha sido la siguiente:

ANUALIDAD	IMPORTE	INCREMENTO
31/12/2020	2.836.952,68 €	13%
31/12/2021	3.157.341,57 €	11%
31/12/2022	3.272.295,86 €	3,6%
31/12/2023	3.459.385,11 €	5,7 %

Se observa que el incremento anual de la deuda en 2023 ha aumentado con respecto al último año. En esta anualidad tampoco se ha aprobado la ayuda al alquiler de la JJAA, lo cual facilitaba la reducción de la morosidad, ni ninguna otra ayuda como la dirigida a familias en situación de vulnerabilidad. Se ha minimizado el incremento de la morosidad gracias a las actuaciones que se han llevado a cabo durante estos últimos años contra el impago, comprendiendo los controles habituales con las auditorías anuales, la notificación de los recibos devueltos mensualmente y la asistencia del asesor jurídico externo.



### **3.6 PROGRAMAS SOCIALES EN MATERIA DE VIVIENDA**

#### **3.6.1 AYUDA AL ALQUILER**

En el año 2023 se han tramitado 843 expedientes dentro del Programa de Ayuda al Alquiler de Vivienda, de los cuales 746 resultaron beneficiarios de una ayuda de entre el 40% y el 100% del importe de la renta de sus correspondientes contratos de alquiler, ascendiendo el total del presupuesto destinado a este programa a la cantidad de 414.571,96€, lo que supone un incremento de casi el 20% con respecto a la dotación de este mismo programa en 2022.

Se ha mantenido el tiempo de concesión de la ayuda al alquiler, pudiendo beneficiarse de hasta 12 meses anuales, en periodos trimestrales. Esta ayuda puede ser de un 40%, 50% ó 60% de la renta mensual según los ingresos de la unidad familiar.

#### **3.6.2 AYUDA A LA REHABILITACIÓN**

En el año 2023 se han presentado 41 solicitudes para ayuda a la rehabilitación, de las cuales se han concedido 28, por un importe total de 26.377€, siendo 9 de ellas solicitudes de ayuda para personas con necesidades especiales.

#### **3.6.3 AYUDA AL PAGO DE LA HIPOTECA**

Se han tramitado durante el año 2023 dentro de este programa 79 solicitudes, que suponen un total de 22.145,26€, lo que supone un incremento del 50% con respecto a la dotación de este mismo programa en 2022. Siendo estimadas 55 de ellas y 24 solicitudes desestimadas en su mayoría por superar el préstamo hipotecario el porcentaje establecido respecto al precio de compra venta y por superar el límite de ingresos máximos de la unidad de convivencia.

#### **3.6.4 PROGRAMA CICONIA**

En el año 2023 se han atendido a numerosos propietarios interesados en el Programa de Alquiler de Vivienda Privada. De los convenios de cesión ya firmados en anualidades anteriores, se han rescindido 5 de ellos. De estas 5 viviendas, 4 han vuelto a ser adjudicadas.

Se han firmado 9 nuevos convenios de cesión con propietarios cuyos inquilinos se han seleccionado a través del RMDVP, lo que hace que a 31 de diciembre de 2023 haya en el programa 47 viviendas inscritas.

El importe del pago a propietarios en el 2023 ha ascendido a 220.192,72 euros, y la facturación de la renta de los inquilinos ha supuesto un importe de 116.577,01 euros.

#### **3.6.5 REHABILITACIÓN DE COMUNIDADES**

Durante el último trimestre del año 2023 se ha abierto la convocatoria para la rehabilitación y mejora de elementos comunes de los edificios residenciales privados de viviendas colectivas. Para la difusión de este programa, se publicó la citada convocatoria tanto en medios de comunicación como en redes sociales. Finalmente se presentaron ocho comunidades de propietarios, tramitándose cinco de manera favorable con un importe concedido de 38.229,04 y tres desfavorables.

#### **3.6.6 NUEVAS ADJUDICACIONES**

A lo largo del año 2023 se han llevado a cabo 9 adjudicaciones de vivienda protegida en régimen de alquiler, cuyas personas beneficiarias han sido seleccionadas a través del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Se han adjudicado 55 viviendas protegidas en régimen general de promoción privada en alquiler, situadas en Cjon. de las Delicias, 14 con número de expediente de la Promoción 11-P0-F-0004/20. Las personas beneficiarias han sido seleccionadas a través del Registro Municipal de Demandantes de



Vivienda Protegida, acogiéndose al nuevo baremo aprobado con fecha 28 de Julio de 2022 por el Excmo. Ayuntamiento en Pleno ordinario.

### **3.6.7 REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

En el año 2023 se han registrado un total de 379 solicitudes de inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda de Chiclana y 251 Rectificaciones de Datos.

### **3.6.8 PROCESO DE REGULARIZACIÓN SANTA ANA**

Durante el año 2023 y con objeto de continuar con el proceso de regularización de la Barriada de Santa Ana, se han realizado entrevistas personales, llamadas telefónicas y visitas domiciliarias a los vecinos que hasta ahora no han efectuado la compra de la vivienda.

### **3.6.9 PROYECTO DEL ÁREA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA “EL PILAR”**

En el año 2023 se han realizado visitas domiciliarias a las viviendas de Calle Tejar “El Pilar” con objeto de continuar recabando información sobre los inquilinos residentes para la ejecución del Proyecto de renovación y regeneración integral de la Barriada.

## **4. DEPARTAMENTO TÉCNICO**

Canaliza toda la intervención a nivel técnico que requiera cada una de las actividades y funciones que desarrolla la empresa municipal, tanto en su actividad empresarial como en la condición de Medio Propio o Servicio Técnico del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana.

En materia de vivienda, la atención de avisos de averías o incidencias en el interior de las viviendas arrendadas, ha supuesto un total de 249 partes presentados por los inquilinos de los distintos edificios.

Por otro lado, se ha realizado el adecentamiento y adecuación para nueva adjudicación de un total de 9 viviendas, que han sido revertidas o recuperadas de usuarios del parque de vivienda. Asimismo, esta empresa ha emitido 55 autorizaciones de obras: 41 aprobadas en su totalidad, 9 aprobaciones parciales y 5 solicitudes denegadas.

### **4.1 ESTUDIOS, INFORMES Y COLABORACIONES, entre los destacados:**

- Promoción de 18 Viviendas Protegidas y 19 Garajes en 2-UE-10 Cucarela 2.
- Promoción de 47 Viviendas Protegidas según convocatoria del Programa 6 de Ayuda a la Construcción de Viviendas en Alquiler Social en Edificios Energéticamente Eficientes, según RD 853 de 5 de octubre de 2021. Actualización, Mediciones y preparación del Proyecto Modificado de Ejecución.

### **4.2 OFICINA DE PROYECTOS URBANÍSTICOS - COLABORACIÓN**

La colaboración que se viene desarrollando entre la Oficina de Proyectos Urbanísticos de Chiclana y EMSISA, Empresa Municipal S.A. ha seguido experimentado un incremento notable, con el encargo de nuevos proyectos acogidos a diferentes subvenciones económicas dentro de distintos programas tales como la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado (EDUSI), Inversión Territorial Integral (ITI), Área de Regeneración y Renovación Urbana así como proyectos propios del Excmo. Ayuntamiento de Chiclana.

EMSISA, Empresa Municipal S.A. ha ampliado la encomienda técnica de medios humanos y materiales suficientes para atender el encargo de medios para la asistencia técnica y apoyo administrativo a la Oficina de Proyectos Urbanísticos.



#### **4.3 MANTENIMIENTO OFICINA CENTRAL (Edificio Cañizares).**

- Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, grupo electrogenerador, control de plagas, etc.
- Mantenimiento general del edificio a nivel preventivo y correctivo, como sellados de juntas de dilatación, limpieza de cazoletas, limpieza de montera y reparaciones de filtraciones, así como reparación de carpinterías, mobiliario y equipamiento. Pintado de varias estancias interiores.

#### **5. HOTEL ESCUELA FUENTEMAR**

El 25 de mayo de 2023 se firma con Balneario de Chiclana S.L.U. el contrato de arrendamiento por el que la empresa, como propietaria del Hotel Fuentemar cede a EMSISA Empresa Municipal las instalaciones de la Escuela y determinados espacios del Hotel necesarios para el desarrollo de diferentes acciones formativas enmarcadas en el proyecto de formación concedido por la Junta de Andalucía (expediente 98/2022/J/0017). Dicho contrato finalizó el 22 de diciembre de 2023, realizando la entrega definitiva de llaves el 29 de diciembre.

#### **5.1 ACTIVIDAD FORMATIVA**

En el año 2023 la Junta de Andalucía concedió a EMSISA Empresa Municipal, mediante resolución de la Dirección General de Formación Profesional para el Empleo de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo de la Junta de Andalucía una subvención pública para el desarrollo de seis acciones formativas conducentes a Certificados de Profesionalidad en la modalidad de formación de oferta, dirigidas a personas trabajadoras desempleadas.

Dichas acciones de formación se han llevado a cabo a lo largo del año 2023 en las instalaciones de la Escuela Fuentemar y determinados espacios del Hotel Fuentemar permitiendo que 90 personas desempleadas pertenecientes a colectivos específicos hayan desarrollado la preparación teórica y un periodo de prácticas profesionales no laborales en empresas del sector.

Los Certificados de profesionalidad desarrollados han sido los siguientes:

- Operaciones Básicas de Pisos en Alojamientos (dos acciones formativas)
- Operaciones básicas de Restaurante y Bar (dos acciones formativas)
- Recepción en Alojamientos
- Creación y Gestión de Viajes Combinados y Eventos

#### **5.2 MANTENIMIENTO**

Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, control de plagas, etc. Desalojo y mudanza de todo el mobiliario existente, muebles, informático y electrónico de las instalaciones por entrega a la nueva propiedad

#### **6. AYUDA A DOMICILIO**

El Servicio de Ayuda a Domicilio es una prestación realizada preferentemente en el domicilio, que proporciona, mediante personal cualificado y supervisado, un conjunto de actuaciones preventivas, formativas, rehabilitadoras y de atención a las personas y unidades de convivencia con dificultades para permanecer o desenvolverse en su medio habitual. Todas las tareas que ofrece el Servicio de Ayuda a Domicilio tienen un carácter subsidiario, destinadas a complementar las propias capacidades de la persona usuaria o de las otras personas de su entorno inmediato, resaltando además el carácter educativo y preventivo de todas ellas.

La evolución de la facturación de horas de prestación del Servicio de Ayuda a Domicilio en el ejercicio indica que en el mes de enero se registró un total de 18.964 horas de atención domiciliaria y que a lo largo del año esta prestación ha ido incrementándose hasta registrar un total de 21.906 horas en el mes de diciembre, lo que supone un aumento del 15,51% en 2023.



**EMSISA**

Empresa Municipal, S.A.

Sociedad Unipersonal

CIF A11068004

Por otro lado, la facturación de horas de atención domiciliaria de responsabilidad municipal del Servicio de Ayuda a Domicilio del año 2023, ha pasado de 610 horas registradas en el mes de enero a las 515 horas del mes de diciembre, lo que supone una reducción de las horas prestadas de un 15%. Se concluye que las horas de origen municipal se reducen a lo largo del tiempo, tal y como muestran los datos de la evolución anual desde la municipalización, a diferencia de las horas de dependencia que continúan en aumento.

En relación al número de personas usuarias, en el año 2023 el equipo de coordinación del servicio ha tramitado 244 nuevas solicitudes de altas emitidas por la Delegación de Servicios Sociales, por lo que el servicio ha pasado en este 2023 de las 564 personas usuarias del mes de enero a las 647 personas usuarias de diciembre.

El Servicio de Ayuda a Domicilio ha supuesto una facturación en horas prestadas que asciende a 3.744.198,80 euros, lo que supone un incremento de más de medio millón de euros con respecto al ejercicio de 2022.

En referencia al personal que presta este servicio, y tras el proceso de estabilización de plazas llevado a cabo, se ha pasado de 68 auxiliares fijas de plantilla a finales de 2022, a 161 a 31 de diciembre de 2023. En cuanto al personal eventual, de 142 auxiliares con contratos temporales a 31 de diciembre de 2022 se pasa a 79 a finales de 2023.

El equipo de Coordinación suma una coordinadora más a las tres que ya lo componían, conjuntamente con la ayudante de coordinación.

En base a este incremento de personas usuarias adscritas al servicio y la necesidad continua de contratación de personal auxiliar con formación específica en atención sociosanitaria, la empresa ha participado junto con la Asociación Arrabal y Banco de Alimentos en cinco acciones formativas, con un total de 97 alumnos/as, facilitando la inserción laboral de la mayoría del alumnado, y con un total de 100 horas lectivas en modalidad presencial, y el desarrollo de las prácticas en los domicilios de las personas usuarias a los que se presta el SAD, con el personal y medios de los que dispone la empresa.

Por último, cabe destacar que durante el año 2023 se continúa trabajando con la UNE158301 como herramienta de trabajo fundamental para el desarrollo del Servicio de Ayuda a Domicilio. La Q de Calidad evidencia el cumplimiento de los requisitos técnicos que su norma correspondiente aplica, desarrollándose procedimientos de gestión para la mejora continua del servicio y el incremento de la gestión y la calidad de la atención a las personas usuarias.

## **7. LIMPIEZA DE COLEGIOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS**

En el plano laboral destacar el proceso de estabilización de plantilla eventual, con una convocatoria de 54 plazas. Como resultado de este proceso también se ha constituido una bolsa de empleo temporal formada por las 25 personas siguientes en orden de nota. El proceso de selección ha sido en formato de concurso oposición, y se inició el 30/01/23, finalizando con la formalización de los contratos el 24/07/23.

En el propio servicio, además de las intervenciones habituales, cabe señalar la apertura del Centro Nueva Gadeira, de cuya limpieza es responsable el servicio, así como de la apertura de módulos de servicios en Plaza de las Bodegas, que tienen la particularidad de que deben ser atendidos los 365 días del año.



Apuntar también, que junto a la atención periódica de los centros escolares, oficinas y dependencias municipales y módulos de aseo, tanto en el núcleo urbano como en el litoral, se suman acciones extraordinarias como la limpieza y puesta a punto del Centro Deportivo Sancti Petri, cuya reapertura está prevista en los primeros meses de 2024, o la atención a los puntos de aseo para eventos y fiestas (Navidad, Carnaval, Semana Santa, Noches en Blanco).

También en 2023, EMSISA ha adquirido una nave ubicada en Avda. de la Industria, con una superficie de 313 metros cuadrados. Este espacio ha sido adaptado y equipado para ser utilizado como depósito de maquinaria, utensilios y herramientas de los servicios de Limpieza y Ayuda a Domicilio, así como para los vehículos del parque móvil de EMSISA.

## **8. CENTRO DE INICIATIVAS JUVENILES BOX**

La actividad en el Centro de Iniciativas Juveniles se divide en cinco etapas de programación repartidas en otoño, navidad, invierno, primavera y verano. Y se clasifican en dos bloques, las de tipo formativa y la de eventos lúdicos u ocio recreativo.

### **8.1 ACTIVIDADES FORMATIVAS**

- Proyecto New Directions Andalucía organizado conjuntamente con la Red Araña.
- Jornada de Formación a Educadores sobre el trastorno del espectro autismo.
- Curso Ayudante de Cocina.
- Curso de Animación Turística.
- Jornadas Monográficas de primeros auxilios. (Impartido por Cruz Roja Chiclana).
- Wordcamp Chiclana 2023. (Campo de actividades diversas sobre Wordpress).
- V Certamen Literario Ciudad de Chiclana - 2023.
- Curso de Lengua de Signos.
- Taller Educar en Participación. Delegación de Educación.
- Punto de Orientación y Asesoramiento para gestiones con la Administración Pública.
- Talleres permanentes: Taller de Inglés "The Lemon Tree" y Taller de Alemán.
- Talleres NEAE – Necesidades Específicas de Apoyo Educativo.

### **8.2 OTRAS ACTIVIDADES Y EVENTOS**

- Acto de visita de SSMM Los Reyes Magos y entrega de premios del sorteo de cartas que organiza la Asociación homónima.
- Conoce Andalucía. Concurso radiofónico de Radio Chiclana y la Delegación de Juventud.
- Fiesta Joven. 24 y 25 de marzo 2023.
- Fiesta Joven. 14 y 15 de abril 2023.
- Salón Manga. 29 y 30 de abril 2023.
- V Retro Chiclana Arcade. 12 y 13 de mayo 2023 .
- Fiesta Joven. 19 y 20 de mayo 2023.
- Calendario de Graduaciones Escolares de diversos centros educativos. (Mayo y Junio)
- Fiesta Joven. 14 y 15 de julio 2023
- Campamento de Verano 2023. (Dividido en dos grupos - I quincena y II quincena de Julio).
- Certamen Literario de Verano de la Asociación Salinas.
- Campamento Musical "Arte y vida". Impartido por la Orquesta Joven Ciudad de Chiclana.
- Fiesta de Menores – Halloween 2023. Del 28 al 31 de octubre 2023.
- Plan Local de Acción en Salud del Programa Chiclana Saludable – Delegación de Salud.
- Charla Divulgativa del Día Mundial Sin Alcohol.
- Día Internacional de las Personas con Discapacidad – Charla divulgativa.
- Expo Reborn Chiclana 2023. 10, 11 y 12 de noviembre 2023.
- III Chicharrón Film Festival. (Talleres y Gala) Del 16 al 25 de noviembre 2023.



- Servicio de caracterización y camerinos de las Jornadas Medievales. 17 y 18 nov. 2023.
- Punto especial de Donación de Sangre y Médula. 14 de diciembre 2023.

### **8.3 MANTENIMIENTO**

- Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, grupo electrogenerador, control de plagas, etc.
- Reparaciones en materia de filtraciones en cubierta, fontanería, pinturas, etc.

## **9. CENTRO DE INTERPRETACIÓN DEL VINO Y LA SAL**

El Centro de Interpretación del Vino y la Sal sumó en 2023 un total de 30.281 visitantes, un récord absoluto desde su apertura en noviembre de 2016. Además, el espacio de la plaza de las Bodegas acogió hasta 116 actos, convertido ya en una referencia cultural y turística de la ciudad de Chiclana.

También ha registrado un aumento de las catas dedicadas a la promoción del vino de Chiclana y, en general, de la cultura vitivinícola, dentro y fuera de la D. O. Jerez-Xérès-Sherry. Este año se han celebrado quince, entre ellas las dedicadas a la bodega Manuel Aragón, a las Cooperativas Vitivinícolas del Marco de Jerez, a los vermouths de la provincia de Cádiz, a Winable y a Barbadillo en singular, entre otras.

Además, es el primer centro de interpretación en España que recibió la Q de Calidad, que concede el Instituto para la Calidad Turística Española (ICTE), certificación que se ha renovado en este año. En total, en siete años desde su inauguración, el Centro de Interpretación del Vino y la Sal ha alcanzado las 155.583 visitas a fecha de 31 de diciembre de 2023.

### **9.1 EVENTOS**

- Exposición “Rostros del vino de Chiclana. Fotografías de Juan Antonio Guerrero”.
- Exposición “Muros y naturaleza. Esculturas de Javier Ayarza Haro y Chiqui Díaz”.
- Exposición “Del atún, el mar y los esteros. Esculturas de Pedro L. Barberá”.
- Exposición “Marismas, paraíso de aves. Colección de joyas creativas en porcelana de María José García”.
- Cata Presentación de la bodega La Alquería de Pruna.
- Cata Vertical de Amontillas de la bodega Manuel Aragón.
- Ponencia y cata “Las edades del vino. Columela y la revolución enológica en Roma”.
- Cata “Barbadillo en singular”.
- Cata de Navidad Vinos & Dulces de Chiclana.
- Cata del ciclo “Cooperativas Vitivinícolas del Marco de Jerez (II)”.
- Cata “Vinos espumosos de la provincia de Cádiz”.
- Cata “El vinagre, un mundo por descubrir”.
- XI Semana del Pescado de Estero.

### **9.2 MANTENIMIENTO**

- Revisiones preventivas y correctivas de las instalaciones del centro: alarmas, contraincendios, eléctricas, climatización, control de plagas, etc.
- Igualmente se han realizados obras de mantenimiento y equipamiento del Centro de Interpretación del Vino y la Sal.
- Reparaciones de filtraciones procedentes de la cubierta, reparación en cubierta de canaletas de cubierta, tratándola con sellado de masilla, puntura impermeable y fibra.



## **10. MUSEO DE CHICLANA**

El Museo de Chiclana celebra un logro significativo al registrar la visita de 13.845 personas el pasado 2023, marcando un notable aumento frente a las 9.597 del año anterior. El mes de julio fue el de mayor afluencia, con un total de 1.666 visitantes, lo que subraya la atracción de las exposiciones y actividades ofrecidas por el museo durante este periodo y muestra el peso que el turismo tiene también como consumidor de cultura. Este año destacamos la amplia variedad de exposiciones temporales – hasta un total de veintiuna - que despertaron el interés de los visitantes. Algunas, tal ha sido el caso de la muestra ‘El triunfo de los sentidos’ resultaron de especial interés para la comunidad educativa. Esta exposición sobre el románico y el gótico recibió la visita de 3.145 usuarios en los pocos más de dos meses que estuvo abierta al público. En cuanto a las visitas guiadas – uno de los platos fuertes en lo que a las temporales y permanente se refiere- hemos registrado un total de 166, entre ellas colegios de primaria, institutos, centros de educación permanente y grupos que se acercaron por cuenta propia.

### **10.1 EXPOSICIONES TEMPORALES**

- La luz iluminada. La Navidad en los códices miniados
- Chiclana en 15 curiosidades. Manuel Montes Mira
- Aquella gente que valía tanto. Las caras de la peseta
- Guardia Civil en Playmobil. En memoria de Tote Caballero
- ¿Ser o...no ser? Paco Abad
- Una pequeña semana grande. José Manuel Vela Bolaños
- Grandes grabadoras contemporáneas
- Scripta Manent. Una aproximación a la historia del libro
- Arte. Y punto. Consuelo Ruiz y Pilar Ledesma
- 2003+20. Conmemoración de conmemoraciones
- Neruda, la ausencia imposible. 50 aniversario de la muerte del poeta
- Entre duendes. Signos, trazos y retazos flamencos
- Gessa, suma y sigue
- Otra mujer que pintaba otras flores. Carmen Espel
- 2013+10. Conmemoración de conmemoraciones
- El Museo Oculto II. Mercedes González
- El triunfo de los sentidos. Del románico al gótico
- Batalla del Castillo de Sancti Petri. 200 años de los cien mil hijos de San Luis en Chiclana
- Pastora, una década en Chiclana. Una devoción según los gaditanos
- Fernando Quiñones. El legado.
- Sopirollasso. Taller de dibujo y pintura Eqartis

### **10.2 MANTENIMIENTO**

- Reparaciones en distintas salas expositivas, saneado de paramentos, techos e instalaciones, trabajos de mantenimiento y conservación.
- Reparaciones en materia de electricidad, fontanería, albañilería, etc.
- Trabajos de acondicionamiento de salas previos a inauguración de exposiciones temporales, procediéndose al picado, saneado y pintado de paramentos.
- Ayudas en el montaje y desmontaje de exposiciones temporales según se ha requerido (traslado de vitrinas, piezas, etc...).



## **11. DINAMIZACIÓN**

El área de dinamización encamina sus acciones a la puesta en valor de la economía local, trabajando de manera transversal con delegaciones como Fomento Económico o Turismo Sostenible. Entre las actividades llevadas a cabo el pasado 2023 se encuentran:

- AETC. Asistencia a los eventos que realiza la Asociación de Empresas Turísticas de Cádiz en apoyo a todas las empresas del sector en Chiclana.
- COLECTIVOS. Se continúa con la campaña de colaboración con hoteles de la localidad con diferentes colectivos vulnerables, recogida y reparto de alimentos.
- RADIO: Entrevistas todos los miércoles a las 11.00 horas con la participación de diferentes comercios y empresas durante un espacio de media hora de duración.
- MANTILLAS: Campaña de promoción de las Mantillas, realización de una sesión fotográfica al colectivo de Mujeres de Mantilla, que posteriormente motivaría una exposición que tuvo lugar en la casa de la Cultura con la inauguración del Alcalde.
- FORO DE TURISMO: En la zona de bebidas y alimentos del Foro de Turismo, celebrado en el Hotel Meliá, se dispuso un stand con productos típicos de la localidad, espacio en el que se ofrecieron degustaciones y se brindó información sobre los mismos.
- ARRABAL: Colaboración con los cursos impartidos de Arrabal mediante clases de protocolo. Además se asistió al Networking organizado por la misma entidad.
- FERIA VINO DE SAN FERNANDO: Asistencia a la Feria poniendo en valor los vinos de Chiclana.
- CONGRESO ASUNTOS SOCIALES EN SAN FERNANDO.: Realización de una exposición y bufé de productos de Chiclana.
- PATRONATO DE TURISMO DE CÁDIZ: Asistencia a las mesas sectoriales y a jornadas todo realizadas durante todo el año por el Patronato.
- DIA DEL TURISMO. Colaboración en la organización de la exposición y en la organización de actos.
- FERIA SAN SEBASTIAN GASTRONOMIKA: asistencia a la feria para recopilar información con el fin de formar parte de la exposición en próximas ediciones con el Patronato de turismo de Cádiz.