

# PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

P.A.I.F 2021



## INDICE

1. *Introducción*
2. *Clasificación y Marco Legal*
3. *Líneas de Actuación e Inversiones y fuentes de financiación para el ejercicio 2021*
  - *Plan de Actuación en materia de alquiler*
  - *Plan de Actuación en materia de promoción de viviendas*
  - *Reducción de la deuda*
  - *Regularización de encargos*
  - *Inversiones y fuentes de financiación*
4. *Estados de previsión de ingresos y gastos de la sociedad para el ejercicio 2021*



## ***INTRODUCCIÓN***

La Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI) es una sociedad de capital íntegramente municipal que desarrolla la política de vivienda y suelo del Ayuntamiento de Puerto Real desde hace más de 26 años.

Desde su creación, nuestro objetivo principal siempre ha querido ser un elemento vertebrador y de igualdad entre la ciudadanía facilitando el acceso a una vivienda digna a las personas y familias cuyos niveles de renta bajos o moderados suponen un grave impedimento para tal fin, apostando por la intervención sobre situaciones de mayor vulnerabilidad y adaptando la vivienda a las nuevas demandas ciudadanas, además de gestionando e informando sobre los diferentes programas recogidos en los Planes Estatales y Autonómicos de vivienda a los ciudadanos de Puerto Real, así como gestionando junto con el Ayuntamiento la construcción y rehabilitación de edificios públicos y obras de urbanización y pavimentación.

Actualmente y aun en la situación de crisis en la que se encuentra el sector inmobiliario, EPSUVI en su afán de atender a la ciudadanía puertorealeña y sobre todo a situaciones de exclusión residencial, sigue trabajando para cumplir con sus objetivos residenciales y habitacionales de Puerto Real.

## ***CLASIFICACIÓN Y MARCO LEGAL***

Tal y como se recoge en los estatutos de la sociedad esta servirá con objetividad los intereses generales propios del municipio de Puerto Real, según la legislación local y la urbanística, dedicándose sobre todo, a la actividad urbanizadora, que puede alcanzar la promoción y preparación del suelo, así como la promoción de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación y, a la política urbanística municipal sobre promoción de vivienda para atender a las necesidades de los grupos de población de insuficiente capacidad económica, teniendo atribuido por objeto ejecutar las



competencias municipales atribuidas por el art. 25.2 a) de la Ley de Bases de Régimen Local y, en concreto a lo que se refiere a la promoción y gestión de vivienda, estando facultada para administrar, gestionar, conservar, mejorar, planificar, con separación de su régimen financiero, respecto del municipio, fincas, conjuntos urbanísticos, suelo de toda clase, viviendas o inmuebles adquiridos por sus medios o sean transferidos. Además de la investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

Según el art. 162 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL), en los Presupuestos Generales de la Entidad Local (PGEL), se incluirán las previsiones de ingresos y gastos de las Sociedades Mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la respectiva Entidad Local. La integración de los presupuestos no supone que estos tengan el carácter limitativo que afecta a los presupuestos de gastos de la Entidad Local y sus Organismos Autónomos. Por una parte, el artículo 164 TRLRHL establece:

“ 1. Las entidades locales elaborarán y aprobarán anualmente un presupuesto general en el que se integrarán:

- a) El presupuesto de la propia entidad.
- b) Los de los organismos autónomos dependientes de esta.
- c) Los estados de previsión de gastos e ingresos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local.”

Desarrollando lo indicado, el artículo 168 de dicho TRLRHL establece una distinción entre los organismos autónomos y las sociedades mercantiles, refiriéndose a éstas, diciendo que: Las sociedades mercantiles, incluso de aquellas en cuyo capital sea mayoritaria la participación de la entidad local, remitirán a ésta sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversión y financiación (P.A.I.F.) para el ejercicio siguiente. Estos documentos vienen especificados en el Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo I del título VI del mencionado TRLRHL en materia de presupuestos, y en el cual, en su art. 111, con carácter general, establece que estas Sociedades



se registrarán por las normas del derecho privado, salvo en las materias específicamente reguladas en este Real Decreto, en concreto en los artículos 112 y 114 que regulan el modo de cumplimentación de la previsión de gastos e ingresos, matizando que se elaborarán y presentarán de acuerdo con el Plan General de Contabilidad o en sus adaptaciones (en nuestro caso será de aplicación la adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias) y la de los programas anuales de actuación, inversión y financiación (P.A.I.F.) del ejercicio.

Es por ello que finalizado el ejercicio correspondiente al año 2020, se formula el presente documento de PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN de la empresa pública de suelo y vivienda de Puerto Real SA (EPSUVI SA) para el ejercicio 2021, cumpliendo el objetivo de informar y dar a conocer el proyecto de la entidad y además, dando cumplimiento con la normativa vigente.

El objeto del Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación de la Sociedad comprende la previsión de inversiones a efectuar durante el ejercicio 2021, el estado de fuentes de financiación de las inversiones, la relación de objetivos a alcanzar y de las rentas que se espera generar, y una memoria de las actividades que se van a realizar en el ejercicio.

## ***LÍNEAS DE ACTUACIÓN E INVERSIONES Y FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO 2021***

De la revisión de los objetivos previstos en relación con los efectivamente conseguidos al cierre del ejercicio 2020 destacamos que la actividad de la empresa se ha basado fundamentalmente, teniendo en cuenta las difíciles circunstancias económicas por las que pasan en la actualidad todas las administraciones y sobre todo las empresas públicas urbanísticas dependientes, en la conversión de activos inmobiliarios en recursos económicos para la subsistencia de la propia entidad, reducción de deuda de los acreedores de la sociedad



y la gestión de las viviendas de alquiler social de modo más eficiente, realizando actuaciones de control de los inquilinos; no dejando a un lado las gestiones urbanísticas de los bienes inmuebles que esta entidad posee, así como la colaboración con otras entidades públicas y con el Ayuntamiento de Puerto Real.

#### Funciones desempeñadas

Labor Social en materia de vivienda:

- Gestión, mantenimiento y actualización del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas.
- Gestión y regularización de las viviendas de propiedad municipal y de propiedad de esta empresa pública.
- Gestión y tramitación de los programas establecidos por la Junta de Andalucía y los diferentes programas de ayudas relacionados con la vivienda (Programa de Ayuda al Alquiler de Vivienda, Programa de Rehabilitación de Vivienda y Edificios, Programa de Ayuda a la Promoción de viviendas.....).
- Servicios de información al público de todo lo relacionado con la vivienda.
- Gestión de lo recogido en el Plan Municipal de Vivienda aprobado.
- Adjudicación de vivienda de manera que se realice conforme a la normativa.
- Redacción de informes y estudios en relación a la situación del mercado inmobiliario, sus demandas y sus posibles soluciones, tanto en materia de alquiler de vivienda social como de fomento del parque público.
- Colaboración con la Oficina Técnica en redacción de informes y mediciones de obras y con Servicios Sociales de cara a ofrecerles un mejor servicio a la ciudadanía.
- Elaboración del Plan de Actuación en materia de alquiler social que determine las condiciones y requisitos de minoración de renta para adecuar los alquileres de EPSUVI SA a la realidad socioeconómica de cada familia

Otros servicios técnicos:

- Colaboración con otras entidades públicas
- Colaboración con entidades privadas en relación a la vivienda pública



- Creación de cooperativas
- Captación de inversiones inmobiliarias en el municipio de Puerto Real

En definitiva, la entidad pública está en disposición de afirmar que se han cumplido los objetivos marcados, yendo a un ejercicio de beneficio contable, de inicio de estabilización del proceso municipalizador y de aplicación íntegra del derecho administrativo en las actuaciones de gestión en la misma.

Durante el ejercicio 2021, las principales líneas de actuación de EPSUVI SA serán los siguientes:

### ***I. PLAN DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE ALQUILER***

Las principales líneas de actuación de EPSUVI en su Parque Público de Vivienda en régimen de alquiler continuarán enmarcadas en agilización en la adjudicación de las viviendas, mantenimiento del uso residencial de su Parque Público y mejora del conocimiento y gestión del mismo, para ello se elaboró el Plan de Actuación en Materia de Alquiler para conseguir que las viviendas del parque inmobiliario de EPSUVI y del Ayuntamiento, inmovilizado desde hace años, reúna las condiciones de obligatoriedad reguladas para las viviendas acogidas al régimen de alquiler de protección oficial, concienciando a sus moradores, en base a su condición socioeconómica, de la necesidad de cumplir fundamentalmente con el pago de las cuotas de alquiler mensual y con ello minimizar la alta morosidad existente, de la regulación de los contratos de los servicios básicos y su correspondiente abono, e incluso de la actualización de contratos de alquiler no renovados, junto con otros mecanismos para aumentar el parque de vivienda de alquiler social.

Dicho plan se basa en los siguientes puntos:

- Regular la situación actual del parque inmobiliario, se ha diseñado un programa informático para su seguimiento y control en todos sus aspectos, registro de



documentación, alertas de vencimiento de contratos, unidad de convivencia, pagos, cobros y morosidad.

- Dar movilidad a las viviendas de alquiler, que actualmente están inmovilizadas, mediante permutas, con el fin de que estén mejor repartidos los recursos según necesidades, o búsqueda de alquileres asequibles para cambio de situaciones socioeconómicas más favorables.
- Control anual de los inquilinos en base a su situación. Visitas a las viviendas, recogida de documentación y redacción de informes entre EPSUVI – Servicios Sociales como agente implicado y según los casos.
- Seguimiento de la morosidad. Articulándose sistemas de subvenciones a los más desfavorecidos en base a su situación y ligado estrechamente con el punto anterior.
- Disminución de la morosidad con el fin de conseguir los recursos económicos suficientes para la auto financiación de las promociones (pago de hipotecas), mantenimiento de lo edificado y pago de la gestión.
- Organizar comunidades en las promociones, se trata de dotar a las comunidades de vecinos de herramientas para una óptima gestión de las mismas, tanto en términos administrativos como en relación a la conservación de los inmuebles y a la convivencia vecinal. (Protocolo de Regulación de Comunidades de Vecinos).
- Establecer mecanismos para regular la situación de aquellos inquilinos que no cumplen los requisitos de VPO, de manera que se le inste a todos a cumplir con sus obligaciones. (Protocolo de Inquilinos Negligentes).
- Aumentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler mediante la captación de viviendas vacías (Programa AlquilaME).

La regularización del parque inmobiliario, control de los inquilinos, la reducción de la morosidad, el Protocolo de inquilinos negligentes y la regulación de Comunidad de vecinos lleva realizándose más exhaustivamente desde el ejercicio 2019, continuándose en el ejercicio 2020 y con el objetivo marcado para el 2021. Dichos trabajos de control de ha convertido en una reducción de la morosidad en un porcentaje importante y un mayor estudio de las necesidades sociales de los inquilinos.



Con respecto a la minoración de renta en función de la realidad socioeconómica de las familias se pretenden conseguir que desde Servicios Sociales se financie dicho plan por ser el último beneficiario del mismo, al tener en la entidad familias que han sido propuestas y valoradas por servicios sociales y que en la actualidad no pueden hacer frente a sus recibos de alquiler.

Y con respecto al programa Alquíame se está a la espera de que el Ayuntamiento dote partida presupuestaria para poder llevarlo a cabo y poder así aumentar el parque público de vivienda social tan necesario en Puerto Real.

## ***II. PLAN DE ACTUACIÓN EN MATERIA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS***

Se pretende con la elaboración del Plan de Vivienda 2021-2024 en colaboración con la empresa pública Grupo Energético de Puerto Real y el propio Ayuntamiento que se inicie el desarrollo urbanístico de los terrenos municipales, teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

- Dificultades a la promoción directa por las limitaciones al endeudamiento municipal y sus empresas públicas.
- Utilizar los recursos patrimoniales existentes para su desarrollo tanto por el sector público como por el sector privado.
- Necesidad de disponer de viviendas en alquiler y/o reubicación de unidades familiares en riesgo de exclusión.

Por ello dicho Plan se redacta de manera que sin tener que endeudarnos consigamos que aumenten la construcción de vivienda pública en el municipio, consiguiendo los siguientes resultados:

- Reactivar la promoción pública municipal.
- Reactivar el sector inmobiliario del municipio, atrayendo inversores y aumentando la oferta de empleo.



- Permitir acceso a la vivienda a diferentes colectivos sociales (propiedad /alquiler).
- Aumentar los recursos patrimoniales municipales para afrontar obligaciones presupuestarias futuras.
- Garantizar ingresos futuros de la entidad por la prestación técnica y administrativa que se pueda desarrollar, teniendo en cuenta su gran experiencia en dichos servicios y con ello poder afrontar sus obligaciones corrientes.

Dicho programa ya se puso en marcha, habiendo ya sacado a licitación la venta de una parcela de propiedad pública donde se construirán viviendas de VPO en venta a cambio de la construcción de viviendas de realojo temporal para Servicios Sociales y la redacción de dos proyectos para viviendas sociales en alquiler y en venta en una parcela municipal, por lo que se prevé que en el corto-medio plazo pueda ir dando sus frutos en un sector que estaba paralizado desde hace muchos años, sobre todo debido a la crisis económica e inmobiliaria, que ha impedido la promoción de nuevas viviendas.

### **III. REDUCCIÓN DE LA DEUDA**

Desde que se produjo el cambio de Gerencia y motivado por la crisis económica de carácter general que afectó de forma negativa a las expectativas puestas en los diferentes desarrollos urbanísticos iniciados, se ha estado trabajando fundamentalmente en solventar la situación deudora que presentaba esta entidad, consiguiendo en 3 años reducir la deuda de proveedores con acuerdos de quita y buscando nuevos acuerdos con posibles inversores que posibiliten la solvencia de la entidad.

Para ello se desarrollan en el ejercicio 2021 sobre todo 2 líneas de trabajo:

- 1.- Resolver la deuda hipotecaria de desarrollos urbanísticos paralizados:
  - Estudio pormenorizado de la situación actual del préstamo así como su repercusión interna y externa.



- Reuniones y acuerdos de no agresión con BANKIA, con el fin de buscar una solución pactada para la cancelación del préstamo hipotecario.
- Estudio y análisis de la situación urbanística de los terrenos hipotecados, con propuesta de acciones a desarrollar distintas a la proyectada, con el fin de hacer el producto atractivo para futuros inversores.
- Reunión con inversores, dando a conocer posibles alternativas urbanísticas en función a su interés inversor.
- Redacción de convenios y preacuerdos para una mayor concreción de las alternativas urbanísticas, basadas en anteriores convenios, proyectos y de acuerdo con el PGOU.

## 2.- Reducción de deuda con acreedores:

- Recuperación de deuda que terceros mantenían con esta entidad y que hasta la fecha se efectuaba de forma desordenada y sin la consiguiente eficacia.
- Venta y licitación de activos inmobiliarios para el sostenimiento de los gastos de personal, los fijos de la oficina y reducción de la deuda con acreedores.
- La deuda bancaria correspondiente a las promociones de alquiler, la deuda hipotecaria, se irá reduciendo como es habitual según su amortización prevista de manera paulatina, mientras que se está intentado llegar a un acuerdo para el pago de las hipotecas impagadas.

En el ejercicio 2021 se continuará reduciendo la deuda pendiente, buscando sobre todo inversores que resuelvan la deuda hipotecaria de los desarrollos urbanísticos, pudiendo conseguir que la deuda de la entidad se estabilice y se pueda hacer frente con las previsiones de ingresos.



#### **IV.REGULARIZACIÓN DE ENCARGOS**

Desde varios ejercicios se viene solicitando desde la entidad que el Ayuntamiento encargue los servicios que se ofrecían sin contraprestación alguna, como el Registro Municipal de Viviendas de Puerto Real, la gestión del parque público municipal de vivienda y la oficina de información sobre todo lo relacionado con la vivienda en el municipio, de manera que en este ejercicio ya se han iniciado los expedientes necesarios para formalizar dichos encargos por ser estos servicios primordiales para el municipio, con el fin de garantizar la concurrencia y transparencia del acceso a la vivienda, regularizar la gestión de las viviendas municipales, que se encuentran con inquilinos que no abonan cantidad alguna de alquiler, están en estado de ocupación irregular o no han sido adjudicadas de manera apropiada, y por la necesidad de información de todo lo relacionado con el acceso a vivienda en compra o alquiler, ayudas relacionadas con la vivienda y otras informaciones.

También se han iniciado los expedientes para la gestión de los diferentes programas de ayudas de la Junta de Andalucía, como los programa de ayuda al alquiler y programas de rehabilitación de viviendas.

Dichos encargos se prevén que en el ejercicio 2021 se formalicen en su totalidad de manera que la entidad pueda hacer frente a los costes asociados a los mismos.

Además se están llevando a cabo encargos de servicios técnicos por parte del Ayuntamiento debido a la experiencia y medios que posee la entidad, y por el ahorro en costes que genera en beneficio del Ayuntamiento. Dichos encargos se están realizando de manera puntual, previendo que en el ejercicio 2021 se llevarán a cabo una gran mayoría, es por ello que en este ejercicio se ha propuesto que desde la entidad se lleve a cabo parte del servicio técnico de la Oficina Técnica del Ayuntamiento, en relación a proyectos y obras para agilizar los plazos de tramitación. Al igual que se ha iniciado el encargo de los expedientes de AFO (Área Fuera de Ordenación) por su alta demanda.



## **V. INVERSIONES Y FUENTES DE FINANCIACIÓN**

Como se deduce del estado de gastos del presupuesto esta no prevé la realización de inversiones, ni reales ni financieras, en el ejercicio 2021, además al no existir éstas no procede la previsión de fuentes de financiación asociadas a las mismas.

## **ESTADOS DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DE LA SOCIEDAD PARA EL EJERCICIO 2021**

### **INGRESOS**

Se definen los ingresos originados por la prestación de servicios a desempeñar incluyéndose los procedentes de la venta de bienes inmuebles, cuantificando aquellos que se definen de forma fija y segura, como los variables, en base a un plan de acción que conlleve la dualidad de la continuidad del servicio social, tal y como está concebida la entidad, como la recuperación de deudas contraídas con terceros en tiempos pasados.

#### **1. Ingresos por Servicios:**

Se contemplan los correspondientes ingresos por servicios mediante encomienda de gestión a entidades públicas o privadas, en base a la tarificación de trabajos relacionados con obras e infraestructuras, así como los concernientes a la administración, tramitación, gestión y desarrollo de aquellos trabajos que tienen relación directa con el objeto social de la entidad.

##### 1.1 Servicios técnicos:

o Redacción de informes y estudios en relación a la situación del mercado inmobiliario, sus demandas y sus posibles soluciones, tanto en materia de alquiler de vivienda social como de fomento del parque público.



o Colaboración con la Oficina Técnica Municipal, Empresas Publicas y Privadas en la redacción de informes, redacción de proyectos de obra y Estudios de Seguridad, Mediciones en fase de proyectos, Control, Dirección y Seguimiento de obras, además de todos aquellos servicios susceptibles de tarificación cuya competencia recaiga en la UA de Urbanismo.

### 1.2 Bolsa de empleo:

Por su amplio conocimiento en la tramitación, gestión y desarrollo en los procedimientos administrativos de adjudicación de viviendas y de ayudas en materia de vivienda para otros organismos públicos, gestiona y gestionara la convocatoria de bolsas de trabajo para otras entidades previo convenio de colaboración remunerado.

### 1.3 Otras gestiones:

Por su amplio conocimiento en la tramitación, gestión y desarrollo en los procedimientos administrativos y de gestiones de cara al público, gestionará otros encargos remunerados a otras empresas públicas relacionados con la tramitación de procedimientos que necesiten la gestión de los mismos de cara al público.

## **2. Ingresos por otros alquileres:**

Ingresos derivados del alquiler de titularidad de esta entidad, fuera del ámbito de la vivienda social, así como la recuperación de préstamos unipersonales que se dieron en su día para la ejecución de viviendas en autoconstrucción.

- Ingresos de cuantía fija reconocida por los propietarios de las viviendas en autoconstrucción.
- Importe anual fijado por el arrendamiento del local situado en el Campo de Futbol “Sancho Dávila”.
- Alquiler del espacio privativo de esta entidad, para la colocación de vallas publicitarias.



### 3. Ingreso Área de Vivienda:

EPSUVI, tal y como se cita en sus estatutos, tiene establecida, entre otras, la gestión, construcción y rehabilitación de viviendas de protección oficial así como las funciones obligatoria de la administración del Registro de demandantes de viviendas de VPO en el término municipal de Puerto Real.

Los ingresos derivados del Área de Vivienda, se reflejan en función de encargos y encomiendas a EPSUVI como empresa instrumental, medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Puerto Real.

En base a su ejecución y distinción de tareas, ya sea por medio de encargos, encomiendas o resolución administrativa mediante la ejecución del gasto corriente, se contemplan en este apartado los ingresos a percibir por parte del Ayuntamiento de Puerto Real:

- Oficina Municipal de Vivienda: Centro de información a los ciudadanos de todo lo relacionado con la vivienda, información sobre promociones en venta tanto públicas como privadas, información de posibles ayudas en relación a la vivienda así como atención a la ciudadanía en materia jurídico/tributario en relación a la vivienda.
- Registro de Demandantes de Vivienda de VPO en el término Municipal de Puerto Real: Gestión, mantenimiento y actualización del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. (Acuerdo de Pleno Extraordinario publicado en BOP 6/04/2010 por el que se aprueba el Reglamento del citado Registro, en el que se establece su gestión por la sociedad municipal siendo titular y responsable del mismo el Ayuntamiento). Estas prestaciones se encomiendan a EPSUVISA conforme a lo dispuesto en el artículo 2 y 3 de su Reglamento.
- Gestión de viviendas de titularidad Municipal: Gestión y el mantenimiento de dichos inmuebles, regularizaciones de inquilinos de acuerdo con los servicios sociales del Ayuntamiento (desalojos ocupaciones sin título, actuaciones judiciales en su caso, cobro de rentas, mantenimiento, etc.). Importe calculado en base a



tarifas de retribuciones de encargos a Medio Propio, EPSUVI – Ayuntamiento de Puerto Real.

- Gestión de expedientes Programas Junta de Andalucía: Como entre público instrumental del Ayuntamiento, EPSUVI, actúa como empresa pública colaboradora para el desarrollo de ayudas al alquiler de vivienda habitual y Rehabilitación de viviendas y edificios, a personas en situación de vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes, en la Comunidad Autónoma de Andalucía, mediante la suscripción de los correspondientes convenios con la Junta.

Estos servicios de carácter administrativos comprenden tareas de información y asesoramiento en la gestión de solicitudes y canalización de dichas ayudas para financiar su parque de viviendas. Está sometido a programas de vivienda de la Junta de Andalucía que los subvenciona regularmente. Importe calculado en base a tarifas de retribuciones de encargos a Medio Propio, EPSUVI – Ayuntamiento de Puerto Real.

#### **4. Ingresos por el Alquiler Social:**

Importe correspondiente a las rentas recibidas por el alquiler de inmuebles propiedad de EPSUVI y del Ayuntamiento de Puerto Real, contemplándose en esta anualidad la recuperación de deuda impagada así como la puesta en marcha del PLAN DE VIVIENDAS EN ALQUILER, que contempla ingresos derivados de subvenciones por parte de los Servicios Sociales, a los inquilinos con rentas muy bajas para cubrir las rentas anuales del alquiler.

#### **5. Venta de Propiedades:**

Ingresos procedentes de los bienes inmuebles de propiedad de la entidad, susceptibles de ser transferidos a terceros mediante su compensación económica. Venta de plazas de garaje en Ribera del Muelle y venta de parcelas con préstamos hipotecarios pendientes de pago.



## **6. Subvenciones Corrientes:**

Subvención de aportación municipal, que tiene por finalidad la de priorizar la inversión de bien inmovilizado (recuperación de viviendas sociales en alquiler en manos de fondos de inversión) y con ello poder seguir desarrollando la función social para la que fue creado y ejecutado.

## **GASTOS**

### **1. Gastos de personal.**

Para el apartado de personal se parten de los datos estimados para 2019, sin contemplar ninguna nueva incorporación. El organigrama de la sociedad destaca por mantener una estructura de personal muy ajustada y versátil que permite a la Sociedad afrontar épocas de bonanza económica y situaciones más difíciles, como la actual, sin que la masa salarial de la organización comprometa de algún modo el futuro de la Sociedad, no siendo necesario prever la realización de ningún tipo de ajuste en la plantilla.

### **2. Variación de existencias**

Variación de existencias.

### **3. Servicios Exteriores**

Se incluyen en esta partida gastos tales como:

- Arrendamiento y cánones: realojos de inquilinos por problemas transitorios de habitabilidad y otras situaciones.
- Reparaciones y conservación: gastos del mantenimiento y reparación de las promociones en alquiler social propiedad de la entidad.
- Suministros: energía, combustibles para los vehículos, etc.
- Servicios profesionales: asesoramiento laboral, fiscal, jurídico, etc, sobre todo en materia de legislación de arrendamientos.



- Servicios bancarios: básicamente, comisiones por la gestión de recibos.
- Publicidad y campañas para la promoción de ayudas de las viviendas y promociones de viviendas.
- Primas de seguro: de responsabilidad civil, de promociones, etc.
- Otros gastos, incluyéndose en esta partida conceptos tales como material de oficina, comunicaciones propias, mensajería, limpieza, gastos de correos, servicios de prevención, vigilancia de instalaciones, etc.

#### **4. Tributos**

Incluye diferentes tributos devengados: IBI de inmuebles, etc.

#### **5. Amortizaciones**

Corresponde a los distintos elementos de inmovilizado o activos no corrientes: edificios, parcelas, locales, etc.

#### **6. Financieros**

Originados por la deuda bancaria y préstamos ICO formalizados por el Ayuntamiento.

#### **7. Deterioros**

Corresponden al 47 % de los ingresos por ingresos de alquiler que la experiencia nos evidencia como incobrables, independientemente de los procedimientos de recobro vigentes (ejecutiva, reclamación judicial, etc.)



PREVISIONES DE INGRESOS Y GASTOS 2021.

INGRESOS PRESUPUESTADOS

INGRESOS	<b>INGRESOS POR SERVICIOS</b>	<b>43.928,00 €</b>
	- <i>Servicios técnicos</i>	36.128,00 €
	- <i>Otras gestiones</i>	7.800,00 €
	<b>INGRESOS POR ALQUILER PROPIEDADES</b>	<b>19.740,00 €</b>
	- <i>Recuperación deudas Autoconstrucción</i>	9.600,00 €
	- <i>Alquiler Bar la Cantina</i>	6.540,00 €
	- <i>Alquiler Vallas Publicitarias</i>	3.600,00 €
	<b>PRESUPUESTO ÁREA DE VIVIENDA</b>	<b>136.768,96 €</b>
	- <i>Oficina Municipal de Viviendas</i>	11.511,50 €
	- <i>Registro de Demandates de Viviendas de Puerto Real</i>	45.210,00 €
- <i>Gestión Viviendas Municipales</i>	51.991,46 €	
- <i>Gestión expedientes Programas Junta de Andalucía</i>	28.056,00 €	
<b>INGRESOS ALQUILERES SOCIALES</b>	<b>130.896,00 €</b>	
<b>VENTAS DE PROPIEDADES</b>	<b>- €</b>	
<b>SUBVENCIONES CORRIENTES</b>	<b>115.000,00 €</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>446.332,96 €</b>



**GASTOS PRESUPUESTADOS**

<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	Sueldos y Salarios	172.496,37 €
	Seguridad Social	49.625,55 €
	<b>Subtotal</b>	<b>222.121,92 €</b>
<b>VARIACIÓN DE EXISTENCIAS</b>	Variación de existencias	- €
<b>SERVICIOS EXTERIORES</b>	Arrendamientos y Cánones	- €
	<i>Realojos de inquilinos</i>	- €
	Reparación y conservación	<b>40.125,90 €</b>
	<i>Mantenimiento de viviendas</i>	29.505,90 €
	<i>Mantenimiento de comunidades</i>	10.620,00 €
	Servicios Profesionales Independientes	<b>27.718,00 €</b>
	<i>Asesoramiento legal, social y tributario</i>	9.000,00 €
	<i>Asesoramiento en materia de arrendamientos</i>	10.200,00 €
	<i>Otros servicios externos</i>	8.518,00 €
	Primas de seguro	<b>3.600,00 €</b>
	Servicios Bancarios y similares	<b>620,00 €</b>
	Publicidad, propaganda y relaciones públicas	<b>3.000,00 €</b>
	Suministros	<b>2.832,00 €</b>
	<i>Energía</i>	2.832,00 €
	<i>Combustible</i>	- €
	<i>Otro</i>	- €
	Otros servicios	<b>16.573,10 €</b>
<i>Programas informáticos</i>	800,00 €	
<i>Impresión</i>	2.634,10 €	
<i>Telefonía</i>	4.167,00 €	
<i>Gastos de correos</i>	2.760,00 €	
<i>Limpieza</i>	3.072,00 €	
<i>Material de Oficina</i>	3.140,00 €	
<b>Subtotal</b>	<b>94.469,00 €</b>	
<b>AMORTIZACION</b>	Amortización del inmovilizado	48.679,00 €
<b>Subtotal</b>	<b>48.679,00 €</b>	
<b>FINANCIEROS</b>	Gastos Financieros	12.503,00 €
<b>Subtotal</b>	<b>12.503,00 €</b>	
<b>TRIBUTOS</b>	Tributos	7.039,00 €
<b>Subtotal</b>	<b>7.039,00 €</b>	
<b>DETERIOROS</b>	Deterioros por alquileres incobrables	61.521,04 €
<b>Subtotal</b>	<b>61.521,04 €</b>	

**TOTAL 446.332,96 €**


## RESUMEN

**2021**

<b>INGRESOS</b>	INGRESOS POR SERVICIOS	43.928,00 €
	INGRESOS POR ALQUILER PROPIEDADES	19.740,00 €
	PRESUPUESTO ÁREA DE VIVIENDA	136.768,96 €
	INGRESOS ALQUILERES SOCIALES	130.896,00 €
	VENTAS DE PROPIEDADES	- €
	SUBVENCIONES CORRIENTES	115.000,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>446.332,96 €</b>

**2021**

<b>GASTOS</b>	GASTOS DE PERSONAL	222.121,92 €
	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	- €
	SERVICIOS EXTERIORES	94.469,00 €
	AMORTIZACION	48.679,00 €
	FINANCIEROS	12.503,00 €
	TRIBUTOS	7.039,00 €
DETERIOROS	61.521,04 €	
<b>TOTAL</b>		<b>446.332,96 €</b>



Dadas las circunstancias actuales de la sociedad, no se ha contemplado la amortización de las deudas pendientes de inversiones inmobiliarias en compra de suelo, sobre las cuales se está llevando a cabo negociaciones con posibles inversores para la adquisición de las propiedades y la modificación de las condiciones financieras con la entidad bancaria.

Las actuaciones o medidas que se relacionan a implementar en la mercantil de capital íntegramente municipal, EPSUVI, SA van destinadas exclusivamente a garantizar a corto y medio plazo su equilibrio patrimonial de manera que evite, como solución final, un proceso concursal con implicaciones impredecibles tanto para la propia mercantil como para la posición económica municipal.

