

III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

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

III.a Control a través de participacion en el capital

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.a con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NI- VEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAIS EXPE- DICIÓN DOCU- MENTO (3)	TIPO DOCU- MENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIO- NALI- DAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.a Control a través de participación en el capital

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.a, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier). Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distinta de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

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



III. Detalle de las sociedades que intervienen en la cadena de control

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

III.b Control a través de derechos de voto

Detalle las sociedades que intervienen en la cadena de control para cada titular cumplimentado en la tabla I.b con participación indirecta

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	NI-VEL (2)	DENOMINACIÓN SOCIAL	PAIS EXPE-DICIÓN DOCU-MENTO (3)	TIPO DOCU-MENTO (4)	DOCUMENTO (5)	NACIO NALI-DAD (6)	DOMICILIO SOCIAL (7)	DATOS REGISTRALES/ LEI (EN SU CASO) (8)

IV. Detalle de las participaciones de las sociedades que intervienen en la cadena de control

IV.b Control a través de derechos de voto

Detalle para todas las sociedades que intervienen en la cadena de control, tabla III.b, el % de participación directa del participante en la participada

DOCUMENTO TITULAR REAL (1)	DOCUMENTO PARTICIPANTE (9)	DOCUMENTO PARTICIPADA (10)	% PARTICIPACIÓN DIRECTA

(1) Número de documento identificativo del titular real (tabla I.a) sobre el que se detalla la cadena de control
(2) El nivel de la cadena de control debe ser un número entero, empezar por 1 y ser consecutivo en orden ascendente sin saltos
(3) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(4) Si el país de expedición es España, cumplimentar DNI-NIF o NIE, según corresponda. Si es distinto de España, cumplimentar TIN, PASAPORTE u OTRO. En el caso de nacionales españoles o residentes en España se incluirá siempre el documento expedido en España.
(5) Número de documento identificativo de la sociedad
(6) Cumplimentar con el código-país según ISO 3166-1 alfa 2
(7) Cumplimentar el domicilio en el siguiente orden: Dirección completa, Ciudad, Provincia, Código Postal
(8) Cumplimentar con los datos registrales de la autoridad de registro o LEI (Legal Entity Identifier) : Si se trata de sociedades cuya nacionalidad es España, cumplimentar el nombre del Registro Mercantil y el número de hoja, si la nacionalidad es distinta de España, cumplimentar preferiblemente el LEI si tiene uno emitido
(9) Documento identificativo de la sociedad o titular real que tiene la participación sobre la sociedad participada
(10) Documento identificativo de la sociedad participada

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

DOCUMENTO SOBRE SERVICIOS A TERCEROS

SRP

SOCIEDAD EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL SA		NIF A11262144
DOMICILIO SOCIAL CALLE ANCHA 54		
MUNICIPIO PUERTO REAL	PROVINCIA CADIZ	EJERCICIO(2) 2023

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

☐ NOÁmbito territorial de operaciones⁽¹⁾:

Países donde realiza operaciones:

Provincias donde realiza operaciones:

Municipios donde realiza operaciones:

¿Ha prestado servicios a no residentes?⁽³⁾

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

Volumen Facturado por dichos servicios:

Último Ejercicio

Ejercicio Precedente

Incuantificable

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

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

FIRMAS Y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES (en caso de presentación en papel)

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

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

(3) Sí o No

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

BALANCE DE PYMES

BP1

NIF: A11262144 DENOMINACIÓN SOCIAL: EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL SA	Espacio destinado para las firmas de los administradores	UNIDAD (1) Euros 09001
---	--	---

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2023 (2)	EJERCICIO 2022 (3)
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000	4.280.561,40	3.695.562,77
I. Inmovilizado intangible	11100 4.5	0	0
II. Inmovilizado material	11200 4.5	419.878,57	422.644,15
III. Inversiones inmobiliarias	11300 4.5	2.859.157,44	2.905.071,60
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400 4.12	0	0
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500 4.6	984,05	984,05
VI. Activos por impuesto diferido	11600 4.9	1.000.541,34	366.862,97
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700 4.6	0	0
B) ACTIVO CORRIENTE	12000	12.771.627,29	31.219.580,35
I. Existencias	12200 4	3.930.015,00	21.636.909,78
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300 4.6	8.509.053,92	9.571.714,14
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380 4.6	543.211,20	811.822,38
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381 4.6		0
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382 4.6	543.211,20	811.822,38
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370 4.6		0
3. Otros deudores	12390 4.6	7.965.842,72	8.759.891,76
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400 4.6.12	0	0
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500 4.6	50,00	50,00
V. Periodificaciones a corto plazo	12600 4.10	0	0
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700 4.6	332.508,37	10.906,43
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000	17.052.188,69	34.915.143,12

(1) Todos los documentos que integran las cuentas anuales se elaborarán expresando sus valores en euros.

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

(3) Ejercicio anterior.

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

BALANCE DE PYMES

BP2.1

NIF: A11262144

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y
VIVIENDA DE PUERTO REAL SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2023 (1)

EJERCICIO 2022 (2)

A) PATRIMONIO NETO	20000	0	9.048.850,53	6.662.426,42
A-1) Fondos propios	21000	3.8	7.678.871,53	6.662.426,42
I. Capital	21100	3.8	13.527.533,08	13.527.533,08
1. Capital escriturado	21110	3.8	13.527.533,08	13.527.533,08
2. (Capital no exigido)	21120	3.8	0	0
II. Prima de emisión	21200	3.8	0	0
III. Reservas	21300	3.8	-3.560.851,45	-6.111.834,15
1. Reserva de capitalización	21350	3.4.8	0	0
2. Otras reservas	21360	3.8	-3.560.851,45	-6.111.834,15
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400	3.8	0	0
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500	3.8	-6.580.924,51	-1.051.594,64
VI. Otras aportaciones de socios	21600	3.8	2.272.237,55	330.421,82
VII. Resultado del ejercicio	21700	3.8	2.020.876,86	-32.099,69
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800	3.8	0	0
A-2) Ajustes en patrimonio neto	22000	4.8.11.12	0	0
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	4.11	1.369.979,00	0
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		5.273.927,41	1.974.813,03
I. Provisiones a largo plazo	31100	4	0	0
II. Deudas a largo plazo	31200	4.7	5.273.927,41	1.974.813,03
1. Deudas con entidades de crédito	31220	4.7	677.244,59	1.969.403,98
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230	4.7	0	0
3. Otras deudas a largo plazo	31290	4.7	4.596.682,82	5.409,05
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	4.12	0	0
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	4.9	0	0
V. Periodificaciones a largo plazo	31500	4.10.12	0	0
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600	4.7.12	0	0
VII. Deuda con características especiales a largo plazo	31700	4.7	0	0

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

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

BALANCE DE PYMES

BP2.2

NIF: A11262144

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y
VIVIENDA DE PUERTO REAL SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2023 (1)

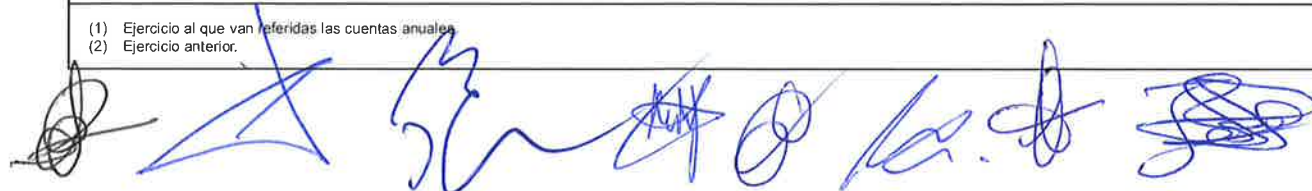
EJERCICIO 2022 (2)

C) PASIVO CORRIENTE	32000		2.729.410,75	26.277.903,67
I. Provisiones a corto plazo	32200	4	0	0
II. Deudas a corto plazo	32300	4.7	1.418.994,97	24.996.227,14
1. Deudas con entidades de crédito	32320	4.7	1.418.994,97	24.996.227,14
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330	4.7	0	0
3. Otras deudas a corto plazo	32390	4.7	0	0
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	4.12	0	0
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500		1.310.415,78	1.281.676,53
1. Proveedores	32580	4.7,12	-1.385,12	-1.100,72
a) Proveedores a largo plazo	32581	4.7,12	0	0
b) Proveedores a corto plazo	32582	4.12	-1.385,12	-1.100,72
2. Otros acreedores	32590	4.7,12	1.311.800,90	1.282.777,25
V. Periodificaciones a corto plazo	32600	4,10,12	0	0
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700	4,7,8	0	0
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000		17.052.188,69	34.915.143,12

(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales

(2) Ejercicio anterior.

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



MODELO DE DOCUMENTO PYMES DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IMP

SOCIEDAD EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL SA		NIF A11262144
DOMICILIO SOCIAL CALLE ANCHA 54		
MUNICIPIO PUERTO REAL	PROVINCIA CADIZ	EJERCICIO 2023

Contenido Obligatorio

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



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



Indicadores de Sostenibilidad (contenido voluntario)

	Métrica	Valor	Importe ⁽⁶⁾
Emisiones Alcance 1 ⁽¹⁾	TnCO ₂		
Emisiones Alcance 2 ⁽²⁾	TnCO ₂		
Emisiones Alcance 3 ⁽³⁾	TnCO ₂		
Consumo de energía dentro de la organización ⁽⁴⁾	Kwh		
Consumo de agua ⁽⁵⁾	m ³		

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

(1) Emisiones directas de la empresa. Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
(2) Emisiones indirectas consecuencia del consumo energético de la empresa (por ejemplo, por el consumo de electricidad). Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
(3) Resto de emisiones indirectas (emisiones indirectas de proveedores y de clientes en la cadena de valor). Métrica: Toneladas equivalentes de CO₂.
Los indicadores de emisiones se recogen en la Ley 11/2018, así como en el estándar ESRS E1.6 de sostenibilidad del EFRAG, que se aprobarán mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD).
Para su cumplimentación se recomienda el uso de calculadoras de emisiones, en concreto:
<https://www.miteco.gob.es/es/cambio-climatico/temas/mitigacion-politicas-y-medidas/calculadoras.aspx> (para emisiones alcance 1 y 2).
(4) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E1.5 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: Kilovatios hora.
(5) Indicador requerido para las empresas y grupos sujetos a la Ley 11/2018, así como el estándar ESRS E3.4 de sostenibilidad del EFRAG que se aprobará mediante acto delegado por la C.E. en desarrollo de la Directiva de Sostenibilidad Corporativa (CSRD). Métrica: metros cúbicos.
(6) Consigne el importe monetario en EUROS del consumo correspondiente.

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

A1

La sociedad no ha realizado durante el presente ejercicio operación alguna sobre acciones / participaciones propias (Nota: En este caso es suficiente la presentación única de esta hoja A1) ☒

[illegible]

(1) AO: Adquisición originaria de acciones o participaciones propias o de la sociedad dominante (artículos 135 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).
AD: Adquisición derivativa directa, AL: Adquisición derivativa indirecta, AL: Adquisiciones libres (artículo 140, 144 y 146 de la Ley de Sociedades de Capital).
ED: Enajenación de acciones adquiridas en contravención de los tres primeros requisitos del artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
EL: Enajenación de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145.1 de la Ley de Sociedades de Capital).
RD: Amortización de acciones ex artículo 146 de la Ley de Sociedades de Capital.
RL: Amortización de acciones o participaciones de libre adquisición (artículo 145 de la Ley de Sociedades de Capital).
AG: Aceptación de acciones propias en garantía (artículo 149 de Ley de Sociedades de Capital).
AF: Acciones adquiridas mediante asistencia financiera de la propia entidad (artículo 150 de la Ley de Sociedades de Capital).
PR: Acciones o participaciones reciprocas (artículos 151 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital).

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: A11262144

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y
VIVIENDA DE PUERTO REAL SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER

NOTAS DE
LA MEMORIA

EJERCICIO 2023 (1)

EJERCICIO 2022 (2)

1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	4.10.12	2.673.492,56	269.251,53
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	4.10	-83.656,47	-130.584,76
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300	4.5	0	0
4. Aprovisionamientos	40400	4.10.12	0	0
5. Otros ingresos de explotación	40500	4.10.11.12	148.224,01	145.874,54
6. Gastos de personal	40600	4.10.13	-236.124,80	-223.277,58
7. Otros gastos de explotación	40700	4.10	-337.230,15	-72.374,87
8. Amortización del inmovilizado	40800	4.5	-48.679,74	-48.679,74
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	4.11	26.831,52	18.678,42
10. Excesos de provisiones	41000	4	0	0
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	4.5	0	0
12. Otros resultados	41300		847.437,32	-1.360,89
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100	4.10	2.990.294,25	-42.473,35
13. Ingresos financieros	41400		50,50	25,95
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430	4.6.10.11	0	0
b) Otros ingresos financieros	41490	4.6.10	50,50	25,95
14. Gastos financieros	41500	4.7.10	-295.842,27	-0,15
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600	4	0	0
16. Diferencias de cambio	41700	4	0	0
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800	4.6.12	0	0
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100	4.6.12	0	0
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110	4	0	0
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120		0	0
c) Resto de ingresos y gastos	42130		0	0
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-295.791,77	25,80
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		2.694.502,48	-42.447,55
19. Impuestos sobre beneficios	41900	4.9	-673.625,62	10.347,86
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		2.020.876,86	-32.099,69

VER DILIGENCIA AL DORSO(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(2) Ejercicio anterior.

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

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento constituido en Junta General de Accionistas de la Sociedad Mercantil Local Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVISA), en sesión ordinaria celebrada el día 23 de mayo del año 2024, acordó aprobar el presente Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria del Ejercicio, formulada por los administradores de ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

Puerto Real, 27 de mayo de 2024

LA SECRETARIA DE LA JUNTA GENERAL

Yazmín Pérez Pedrianes



INFORME DE GESTIÓN

ACTIVIDAD Y ENTORNO ECONÓMICO

La situación económica se ha mantenido durante 2023 con unos indicadores y una realidad económica complicada. Se ha obtenido entre la cifra de negocios, beneficios procedente de la operación realizada de "ENTREVIAS", al haberse solucionado una deuda histórica que mantenía esta empresa con la entidad bancaria CAIXABANK. Por otra parte y con el fin de poder seguir manteniendo el servicio al ciudadano de Puerto Real, se han obtenido otros ingresos por la actividad propia de la empresa, provenientes de la gestión del parque inmobiliario actual en régimen de alquiler social, recuperación de deuda y la actividad de medio propio desarrollada al Ayuntamiento y a otras empresas públicas, todo ello con el objetivo de poder seguir dando servicio a la ciudadanía de Puerto Real y con ello poder ser un referente en materia de suelo y vivienda en el municipio, teniendo como base fundamental, a pesar de la situación complicada propia y de carácter nacional en lo referente a la vivienda, la consecución de que todo ciudadano tenga una vivienda digna y adecuada para habitar (Art. 47 CE), derecho constitucional que debe promover el Ayuntamiento para que sea efectivo, siendo el principal motivo de la existencia de EPSUVI.

Debido a la conversión de activos inmobiliarios en recursos económicos para su subsistencia efectuada en anualidades anteriores, la empresa ha agotados esta fuente de ingresos como modo de autofinanciación, volcando toda su actividad en la gestión de las viviendas de alquiler social de modo más eficiente, la colaboración con otras entidades públicas y con el Ayuntamiento de Puerto Real así como la reducción de deuda de los acreedores de la sociedad mediante la entrega de activos inmobiliarios hipotecarios de difícil venta y/o promoción.

La actividad principal de la empresa se basa en los siguientes preceptos:

1) ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN Y VENTA DE ACTIVOS:

- Solar "ENTREVIAS" - Campo de Fútbol "Sancho Davila" en la c/Teresa de Calcuta.-

Tras haber solucionado la carga existente sobre la parcela del Campo de Fútbol "Sancho Dávila" a favor de la RFEF, llegando al Supremo y ratificando su eliminación conforme a lo ya dictaminado en el Tribunal Superior de Justicia, la carga a favor del CZFC de derechos urbanísticos sobre la parcela y la actualización del convenio urbanístico existente en ENTREVIAS, caducado tras haber pasado más de 4 años, minimizando la carga urbanística existente en virtud a la realidad inmobiliaria actual, todo ello con el objetivo de hacer más atractiva la implantación comercial en los terrenos "ENTREVIAS" a futuros inversores, ha dado



como resultado, solucionar una deuda hipotecaria vencida y no satisfecha desde el año 2007 que gravaba ambas parcelas y que impedían cualquier desarrollo urbanístico.

Ambas fincas conjuntamente, presentaban una deuda hipotecaria de **37.652.868,14 €** (incluyendo capital vencido + intereses ordinarios + intereses de demora), la cual ha podido solventarse gracias a la aportación de capital privado y a la realización de las siguiente operaciones:

- Formalización en escritura pública DE CARTA DE PAGO Y COMPROMISO DE CANCELACIÓN HIPOTECARIA POR LA ENTIDAD INVERSORA PROVIAF SA.
- Formalización en escritura pública de CARTA DE PAGO Y CANCELACIÓN HIPOTECARIA POR PARTE DE CAIXABANK.
- Formalización en escritura pública de DACION DE PACO A FAVOR DE PROVIAF SA DE LA PARCELA COMERCIAL "CO ENTREVIAS".

Obteniéndose el siguiente resultado:

- Cancelación de deuda hipotecaria que gravaban las fincas del **Solar "ENTREVIAS" Campo de Fútbol "Sancho Davila" en la c/Teresa de Calcuta**, no teniendo que reclamar a EPSUVI por parte de CAIXABANK importe alguno por tal concepto.
- El **Solar "ENTREVIAS"**, se escritura a nombre de la empresa inversora PROVIAF SA, para su desarrollo urbanístico.
- Se libera la carga hipotecaria sobre el **Campo de Fútbol "Sancho Dávila" en la c/Teresa de Calcuta**, quedando está en propiedad de EPSUVI y sin hipoteca que la grave.

Por otra parte, aún sigue pendiente la resolución del último convenio firmado con el PRCF, el cual está directamente relacionado con la parcela residencial **Campo de Fútbol "Sancho Davila" en la c/Teresa de Calcuta**, de una forma indirecta, conseguir recursos económicos de la venta de la parcela para el cumplimiento del último convenio o de forma directa, reversión de fincas según lo estipulado en el primer convenio firmado con la entidad deportiva PRCF. En cualquiera de ambos casos se está a la expensa de procedimiento judicial en curso.

- Activos de la empresa.-

Como se llevaba haciendo en ejercicios anteriores para conseguir los recursos necesarios o para llegar a acuerdos de pago de deudas hipotecarias y de otros acreedores, desde esta entidad se ha propuesto la utilización de algunos activos, como el Centro Cívico del Barrio Jarana, para abonar las deudas que están pendientes de pago.

Del mismo modo, se efectúan las gestiones para efectuar la división Horizontal de la promoción de las 22 viviendas en Ribera del Muelle, con el fin de poder poner a la venta el



local comercial en bruto que posee la promoción, ya que sin esta no sería posible su comercialización.

Se recopila documentación administrativa de sótano sito en Calle Las Palmeras Nº 6 "Sotano Las Palmeras" propiedad de esta entidad, con el fin de poder efectuar estudio económico de viabilidad para su puesta en valor, ante la posibilidad de poder ejecutar en él plazas de aparcamiento o trasteros.

- Plan de Vivienda Pública 2021-2024.-

Siguiendo las directrices del **Plan de Vivienda Pública 2021-2024** propuesto en su día junto a la empresa GEN y con el objetivo de reactivar la promoción pública municipal y privada en régimen de cooperativa, se siguen efectuando gestiones para la construcción de 6 unidades habitacionales en San Telmo para familias con pocos recursos y la ejecución en Régimen de Cooperativa de 40 viviendas en la PARCELA RESIDENCIAL 8b EN POLIGONO II-C "CASINES" EN PUERTO REAL.

Para el desarrollo de la promoción de 6 unidades habitacionales en San Telmo para familias con pocos recursos, se gestionan desde esta entidad subvenciones para su construcción, acogiendo dicha actuación, por una parte, al PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER O DE CESIÓN DE USO EN ANDALUCÍA, ESTABLECIDA POR ORDEN DE 4 DE MAYO DE 2023, POR LA QUE SE REGULA LA ADSCRIPCIÓN DE ACTUACIONES AL PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ALQUILER O DE CESIÓN DE USO EN ANDALUCÍA y por otra, al PROGRAMA DE AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES (RD 853/2021), obteniéndose una subvención total de **340.566,40 €** sobre un coste de la actuación estimado de **422.082,61 €**.

Tipo subvención	Subvención solicitada
Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes (RD 853/2021)	156.604,00 €
Programa de Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler en Andalucía (Orden del 4 de mayo de 2023)	183.962,40 €
TOTAL SUBVENCIÓN SOLICITADA	340.566,40 €
TOTAL COSTE ACTUACIÓN	422.082,61 €

Por otra parte y con el fin de efectuar una política más activa y de resultados a corto plazo en materia de vivienda pública en régimen de alquiler y siendo conocedores de la situación de abandono que presenta el edificio sito en CL CRUZ DE LA DEGOLLADA 21, actualmente propiedad de las Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. (SAREB), se realiza oferta económica a dicha entidad para su adquisición, para



posteriormente ejecutar las obras necesarias para su habitabilidad y su calificación a viviendas de promoción pública en régimen de alquiler asequible.

Para tal fin, se suscribe **CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL Y LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL S.A. PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA** en el cual mediante crédito extraordinario y suplemento de crédito por el que se financian, entre otros, el área de gasto nº 920 y la partida económica nº740 para el presupuesto de 2023, se le asigna a esta entidad la cantidad de **1.369.979,81 €**, con el fin de sufragar los gastos de adquisición y rehabilitación del mencionado edificio.

En este ejercicio, se ha estado realizando la búsqueda de inversores para la puesta en marcha de las siguientes fases de dicho Plan, con el fin de poder promover desde lo público la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler.

Ante la dificultad de dar cumplimiento al (Art. 47 CE) de que todo ciudadano tenga una vivienda digna y adecuada para habitar, la subida de los precios, el estancamiento de los salarios o la inestabilidad laboral, se asiste a jornadas informativas y se estudia la posibilidad de la implantación de **cohousing o vivienda colaborativa**, siendo este un modelo de gestión inmobiliaria horizontal, antiespeculativo inclusivo y sostenible destinado a grupos vulnerables como los jóvenes o los mayores.

2) TRAMITACIÓN DE PROGRAMAS DE AYUDAS EN RELACIÓN A LA VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA:

- “Ayudas al alquiler de la vivienda habitual” 2018-2020.-

En el 2018 se tramitó y firmó convenio de Entidad Colaboradora con la Junta de Andalucía, para la gestión y recogida de solicitudes de **“Ayudas al alquiler de la vivienda habitual”** en el término municipal de Puerto Real, destinadas a unidades familiares o de convivencia inquilinas en situación vulnerable para el alquiler de viviendas gestionadas por entidades públicas o privadas.

En este ejercicio se sigue dado continuidad a la gestión de la justificación a los últimos beneficiarios, atendiendo y gestionando posibles contingencias en los expedientes tramitados.

Se sigue informado a la ciudadanía de Puerto Real sobre las nuevas ayudas aprobadas por la Junta de Andalucía sobre, **“Bono Joven al Alquiler de Vivienda”** subvención iniciada el 14 de Noviembre de 2022, colaborando y ayudando a los solicitantes en elaboración de la solicitud y documentación a presentar.



- Programa de Ayudas a la Adecuación Funcional.-

Con el fin de dar un servicio de atención primaria y de calidad, desde la empresa se ha informado de las Ayudas a la Adecuación Funcional, procedimiento de tramitación, documentación a entregar y justificación de las subvenciones concedidas, a todos aquellos interesados en poderse acoger a subvenciones dirigidas a personas mayores de sesenta y cinco años, personas con discapacidad y movilidad reducida o grandes dependientes que necesiten adaptar su vivienda habitual a sus necesidades especiales.

- Programas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia: Plan Eco Vivienda

Desde el mes de Octubre de 2022 se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia no competitiva, de subvenciones para la rehabilitación a nivel de edificio y vivienda, para la mejora de la eficiencia energética, para la elaboración del libro del edificio existente y para la redacción de proyectos de rehabilitación, esta entidad ha sido punto de información para todos aquellos que estuviesen interesados en poder acogerse a la subvenciones referidas en cualquiera de sus líneas:

- Línea 3: Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio
- Línea 4: Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Línea 5.1 y 5.2: Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

Se inician contactos para la difusión de dichas ayudas en colaboración con el Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz y con el Colegio de Administradores de Fincas de Cádiz, todas ellas Oficinas de Rehabilitación (OO.RR), creadas para dar servicio a los ciudadanos, empresas y agentes rehabilitadores.

- Programa para la Concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora de la accesibilidad en viviendas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Siendo conocedores de la entrada en vigor con fecha 05 de febrero del 2024 de la apertura del plazo para la presentación de solicitudes para la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora de la accesibilidad en viviendas, esta entidad efectúa campaña divulgativa para aquellos interesados en poderse acoger, e ir preparando a los posibles solicitantes de la documentación, requisitos y trámites necesarios, ya que los plazos de solicitud son reducidos en función a la documentación necesaria que habría que recabar.



3) GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER:

- Servicio de Delegación de Viviendas

Se pretende regularizar de forma genérica la PRESTACION DEL SERVICIO DE DELEGACIÓN DE VIVIENDA, labores que hasta la fecha, han sido prestadas por EPSUVI sin reglamentación alguna, siendo estas competencias propias municipales y recogidas en la LRBRL en el artículo 25, concretamente para el presente análisis las relativas al urbanismo, a la promoción y gestión de la vivienda de protección pública, a la conservación y rehabilitación de la edificación, las de evaluación e información de situaciones de necesidad social, y las recogidas en el Ley de Autonomía Local de Andalucía por el artículo 9, relativas a las de planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, el consistorio tiene la potestad de auto-organización, según recoge en los mencionados artículo 85 LRBRL y en los artículo 10 y 33 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía.

El Ayuntamiento de Puerto Real ha ido prestando dichas competencias municipales mediante su entidad pública, EPSUVI, dotándose de sus recursos económicos y personales sin documentación ni presupuesto que posibiliten su desarrollo y prestación, teniendo en la actualidad una estructura organizada y un personal que en su mayoría se encarga de la prestación de este servicio. Es por ello que, ante la necesidad de regularizar la prestación de dichas competencias por parte de la empresa pública EPSUVI, se redacta MEMORIA de la DELEGACIÓN DE VIVIENDA que justifica la configuración del servicio con criterios de sostenibilidad, eficacia y rentabilidad económica.

Para tal fin, se aprueba en sesión Plenaria del 2 de febrero de 2023, el INICIO DE EXPEDIENTE PARA LA DETERMINACION DE LA FORMA DE GESTIÓN MAS ADECUADA PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS DE COMPETENCIA MUNICIPAL PROPIA EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA, acordándose crea Comisión de Estudio y fijándose los integrantes de la misma, estando pendiente de su creación y formalización.

- Comisión de Viviendas

Con fecha 3/03/2015 se constituyó la COORDINACIÓN INTERDEPARTAMENTAL EN MATERIA DE VIVIENDA DE ADJUDICACION DE VIVIENDAS A PERSONAS Y FAMILIAS SUJETAS A PROGRAMAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL (COMISION DE VIVIENDA). Su finalidad no es otra que mejorar las condiciones de acceso a la vivienda protegida de alquiler a personas más vulnerables y en situación de riesgo de exclusión social con necesidad apremiante, así como establecer criterios y acciones a seguir para una regulación y un control de la vivienda pública en función a la situación socio – económica de sus moradores.



En esta anualidad se han convocado numerosas Comisiones de Vivienda con el fin de poder adjudicar viviendas a disposición del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda de Puerto Real, en función de la necesidad de la Unidad Familiar o Unidad de Convivencia propuestas.

Del mismo modo, se estudian acciones a tomar de casos concretos de inquilinos cuya situación socio – económica necesita la intervención conjunta de la UA de Servicios Sociales, UA Patrimonio y EPSUVI.

Se exponen propuesta de protocolos a seguir para llevar una gestión eficaz en Materia de Viviendas de Alquiler, en propiedad o gestionadas por esta entidad Pública.

- Plan de Actuación en Materia de Viviendas de Alquiler.-

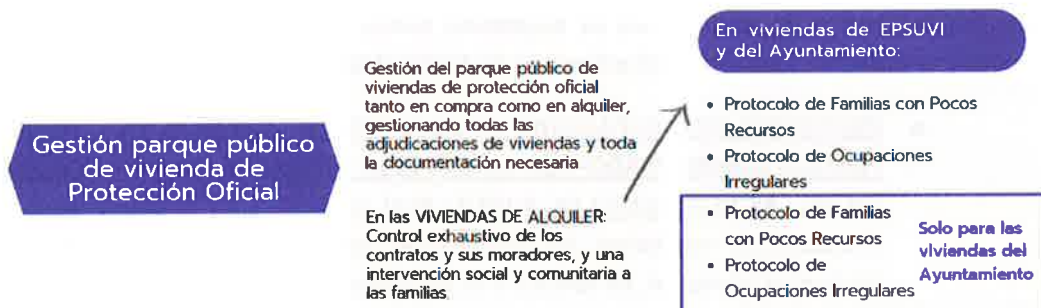
Con el fin de dar una viabilidad más eficiente al parque inmobiliario en viviendas de alquiler y una utilización más ecuaníme de este recurso público y social, se mantiene reuniones con los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puerto Real, Unidad Administrativa de Patrimonio , en el marco de la **Comisión de Vivienda**, donde se proponen directrices a seguir y soluciones a la escasa oferta en materia de vivienda para los más necesitados y la captación de viviendas propiedad municipal sin actual gestión ni control, para lo cual se formulan los siguientes Protocolos de acción, para su aceptación dentro del marco de la Comisión de Vivienda y su posterior aprobación en el Consejo de Administración de EPSUVISA:

- o PROTOCOLO DE OCUPACIONES IRREGULARES EN VIVIENDAS DEL PARQUE PÚBLICO ADMINISTRADO POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL (EPSUVI, S.A.) El objeto de este Protocolo es regularizar las ocupaciones existentes de las viviendas de titularidad Municipal, en función a la documentación existente, antigüedad de la ocupación y la situación socio-económicas de los actuales ocupantes, gestionando la ocupación con una antigüedad superior a 5 años , que no vamos a poder defender en un procedimiento judicial, y la ocupación irregular mediante un procedimiento judicial para la recuperación de viviendas y su posterior puesta a disposición del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- o PROTOCOLO DE PROTECCIÓN A FAMILIAS CON POCOS RECURSOS. Cuyo objetivo es determinar el procedimiento interno de gestión para el cálculo de la renta de alquiler y de las ayudas sociales que EPSUVI, con la colaboración del Ayuntamiento de Puerto Real, pudiera ofrecer en concepto de rentas de alquiler de las viviendas propiedad del Ayuntamiento de Puerto Real y gestionadas por EPSUVISA.



- o PROTOCOLO DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO protocolo indispensable para que se cumpla el objetivo social de las viviendas en régimen de alquiler, dirigido a aquellas personas que no cumplan una serie de requisitos, y así los recursos públicos se utilicen con equidad, eficiencia y sostenibilidad, destinándolo a aquellas unidades de convivencia que realmente necesiten un alquiler asequible.
- o PROTOCOLO DE CONVIVENCIA El objeto de este protocolo es el establecimiento de unas normas de actuación en relación a las viviendas propiedad de EPSUVI o gestionadas por ésta, en determinados supuestos de incumplimiento de las normas de convivencia vecinal, así como en supuestos de no ocupación de los inquilinos legales de las mismas por haberlas cedido o subarrendado, cuando existen además otras circunstancias que dan lugar a la degeneración de la convivencia en la Comunidad.

Protocolos pendiente de su aceptación por la Comisión de Vivienda, y por el Consejo de Administración de la Entidad, debiéndose, del mismo modo, ser aprobado el gasto propuesto en el PROTOCOLO DE PROTECCIÓN A FAMILIAS CON POCOS RECURSOS, con el fin de poderse efectuar una completa y eficaz gestión de las viviendas de titularidad Municipal.



- Control de las viviendas de alquiler de propiedad de EPSUVI.

Se efectuar una gestión del parque inmobiliario de manera más efectiva, concienciando a los inquilinos de la necesidad de hacer frente a la renta mensual en base a sus posibilidades, realizando un análisis social y económico de cada familia que habita en las viviendas de alquiler y en virtud a esté, poder actuar en consecuencia en cuanto a sus obligaciones de pago, convivencia dentro y fuera de la comunidad y habitabilidad.



Para tal fin, ha sido necesaria la colaboración de la UA de Servicios Sociales, así como iniciar procedimientos judiciales que han activado a la Unidad Familiar o de Convivencia a hacer frente a sus obligaciones.

Esta labor de concienciación refleja un incremento de los ingresos en concepto de renta mensual por alquiler de las viviendas sociales de un 11% con respecto a anualidades anteriores.

Del mismo modo, se llega a un consenso con la UA de Servicios Sociales, en el seno de la **Comisión de Vivienda**, la cual aportaría el 75% de la renta de alquiler de familias vulnerables en viviendas de propiedad o de gestión de EPSUVI, debiendo de ser el inquilino el que satisfaga el 25 % restante.

4) OFICINA DE INFORMACIÓN DE TODO LO RELACIONADO CON LA VIVIENDA

Desde sus inicios la empresa pública presta los servicios de oficina de información de la vivienda para los ciudadanos de Puerto Real en lo relativo a lo siguiente:

- o Informar a la ciudadanía mediante medios telemáticos, en las oficinas de la entidad, mediante la realización de charlas informativas, vía web o vía redes sociales de todo lo que acontece a las viviendas.
- o Registro de entrada y salida de documentos.
- o Información sobre las áreas de gestión.
- o Información sobre cuestiones generales de la tramitación de procedimientos administrativos de la vivienda protegida, para la adquisición y precio de las mismas, información de calificación y descalificación para su posterior venta como renta libre o para su puesta a disposición en arrendamiento.
- o Información sobre obtención de documentación pública.
- o Orientación de los precios de mercado de vivienda tanto libres como de VPO.
- o Orientación informativa en relación a cuestiones técnicas de obras a ejecutar.
- o Información de la oferta de vivienda en venta y alquiler en el municipio ya sea de carácter público o privado.
- o Información sobre la oferta de suelos y otros bienes inmuebles.
- o Aspectos legales y de tramitación fiscales, financieros y técnicos constructivos con todas las operaciones de compraventa, alquiler y rehabilitación de vivienda.
- o Conflictos con comunidades de propietarios y de inquilinos.
- o Información sobre las ayudas públicas existentes tanto en el ámbito estatal como autonómico para la adquisición o alquiler de vivienda.
- o Relación con inversores que promueven Viviendas de VPO en el Municipio.



5) ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE PUERTO REAL

En este ejercicio, al igual que en anteriores, se ha pretendido impulsar una actualización del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Sociales de Puerto Real y una puesta en valoración del mismo, de manera que la población que tenga necesidad de vivienda sepa que tiene que registrarse para poder acceder a las viviendas de VPO, además estimando que se aumentarán los recursos destinados a la promoción de vivienda pública sobre todo por el Plan de Vivienda Pública 2021-2024 propuesto pudiendo ofrecer más viviendas a la ciudadanía que esté registrada.

De manera que se ponga en valor el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Sociales de Puerto Real como garantizador de la función social de la vivienda con los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

Del mismo modo, tal y como se recoge en las bases del Registro Municipal de Viviendas, se ha realizado una labor de actualización de las familias registradas, con el fin de evitar su caducidad.

REGISTRO DE DEMANDANTES DE V.P.O.

Durante el Ejercicio 2023 el Registro de Demandantes se sigue actualizando. En la actualidad el número inscripciones activas en el Registro asciende a 453.

En función del tipo de acceso a la vivienda solicitado los datos de 2022 eran los siguientes:

- 299 solicitantes para acceder a Viviendas en Alquiler.
- 325 solicitantes para acceder a Alquiler con Opción a Compra.
- 262 solicitantes para acceder a Compra de Viviendas.

Alcanzando en la anualidad del 2023 los siguientes datos:

- 317 solicitantes para acceder a Viviendas en Alquiler.
- 337 solicitantes para acceder a Alquiler con Opción a Compra.
- 269 solicitantes para acceder a Compra de Viviendas.

Incremento poca significativo, debido a la problemática del mercado inmobiliario e incremento de los precios de construcción.



6) "MEDIO PROPIO".-

Inscrito como "Medio Propio Personificado", esta entidad ha continuado efectuando estudios de viabilidad, control y seguimiento de Obras y Redacción de Estudios previos de Proyectos y de otros servicios técnicos utilizando todos los medios y recursos personales y materiales de la entidad, en colaboración y/o mediante encargo. Los trabajos realizados han ido destinados a satisfacer necesidades, dentro del objeto social de la empresa, de distintas Unidades Administrativas u otras entidades publicas, entre los que se encuentran:

- Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puerto Real:
- Oficina Técnica del Ayuntamiento de Puerto Real:
- Área de Deportes:
- Participación Ciudadana
- Electrica de Puerto Real
- Grupo Energetico de Puerto Real (GEN).
- EPRESA Energia.

No obstante, los encargos a "Medio Propio Personificado", que significaban unos ingresos extras para poder completar y cubrir el presupuesto de la entidad, se han visto mermados con respecto a la anualidad anterior, aumentándose las consultas y colaboraciones. Se hace necesaria una concienciación de técnicos y políticos, para hacer ver que EPSUVI, es una extensión del Ayuntamiento de Puerto Real y que los encargos, remunerados, benefician tanto a la buena administración de la ciudadanía como por ende a las arcas municipales, al efectuarse gestiones con criterios de sostenibilidad, eficacia, eficiencia y rentabilidad económica.

7) CAPTACIÓN DE RECURSOS ECONÓMICOS.

Esta entidad, como en años anteriores, se ha dedicado a la gestión del cobro de acreedores y al mismo tiempo enajenar patrimonio inmobiliario conforme a los acuerdos tomados en los distintos consejos de administración para su auto financiación y pago de deudas pendientes con acreedores:

- **Cuotas Polígono Casines.-** Se ha realizado la reclamación vía apremio por el Ayuntamiento y se está a la espera de que dicha entidad formalice dichas reclamaciones.
- **Cuotas Autoconstrucción.-** Se realiza seguimiento y control del pago de las cuotas mensuales pendientes, habiéndose conseguido un cumplimiento de pago del 90% de la totalidad de las cuotas devengadas.



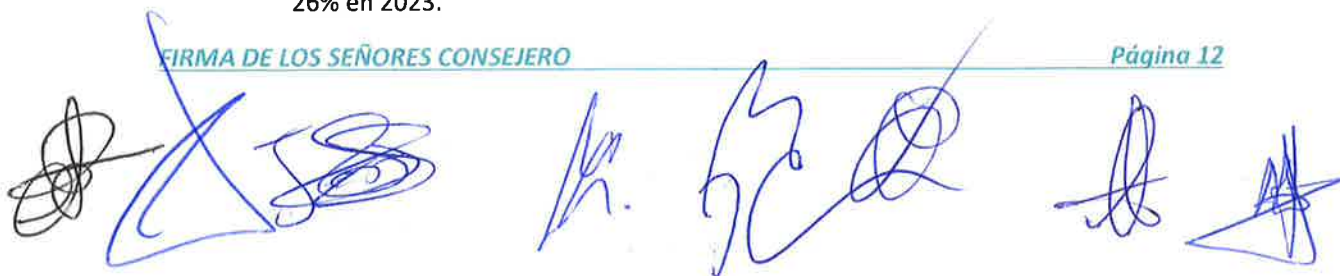
- **Alquiler Bar La Cantina.**-Seguimiento y control del pago de las mensualidades devengadas, estando actualizadas y sin moratoria en el pago, conforme al nuevo contrato pactado entre las partes.
- **Alquiler Vallas Publicitarias.**-Seguimiento y control del pago de las mensualidades devengadas, estando actualizadas y sin moratoria en el pago, conforme al nuevo contrato pactado entre las partes.
- **Conciliación contabilidad con el Ayuntamiento de Puerto Real.**- Tal y como se acordó en el consejo de administración de fecha 16 de Junio de 2020 y habiéndose iniciado la reclamación vía judicial de las obras ejecutadas por EPSUVI y pendientes de pago, se desiste de continuar con dichos procedimientos al haberse tenido sentencia desestimatoria por prescripción de la deuda a fecha de la reclamación, aun reconociéndose que las obras ejecutadas por esta entidad, derivaban en un enriquecimiento injusto por parte del Ayuntamiento de Puerto Real.

No obstante, no se estima deteriorar la cantidad pendiente de conciliar hasta encontrar una solución que pueda satisfacer a las partes, ya que puede existir jurisprudencia e informes técnicos que contradigan la sentencia que dictaminan que la deuda entre el Poder Adjudicador (Ayuntamiento) y su "Medio Propio Personificado" no tienen poder de prescripción.

La regulación o deterioro de los importes pendientes queda en función de lo que se disponga en los consejos de administración pendientes de realizar para tal fin.

- **Alquileres sociales.**- Ha sido necesario efectuar una gestión del parque inmobiliario de manera más exhaustiva y de mayor contundencia, iniciándose tramites de carácter judicial a aquellos inquilinos que aun pudiendo hacer frente a la renta de alquiler no la satisfacían, e incluso a aquellos que tras innumerables llamadas de atención, su contacto con la oficina era nulo y por consiguiente desconocedores de su actual situación socio – económica y por consiguiente la causa de su alta morosidad. habiéndose obtenidos resultados, aunque no del todo satisfactorios en términos económicos, si de concienciación de los inquilinos de la necesidad de hacer frente a la renta mensual en base a sus posibilidades.

Esta labor de concienciación, de los inquilinos de la necesidad de hacer frente a la renta mensual en base a sus posibilidades, refleja un incremento de los ingresos en concepto de renta mensual por alquiler de las viviendas sociales de un 11% con respecto a la anualidad anterior, pasando de una morosidad del 37% en el 2022 al 26% en 2023.



ANUALIDAD DEL 2022

	al cobro	cobrado	MOROSIDAD	deuda 12-2022
TOTALES	135.429,61 €	85.193,41 €	37%	447.897,16 €

ANUALIDAD DEL 2023

	al cobro	cobrado	MOROSIDAD	deuda 12/2023
TOTALES	138.039,76 €	101.465,72 €	26%	476.725,07 €

Esta morosidad se ha ido minimizando anualmente y muy satisfactoriamente debido a las gestiones efectuadas, ya que desde que se efectúa un control económico eficiente, se han reducido los impagos en 32 puntos porcentuales, ya que la entidad llega a tener en su pico más alto una morosidad del 57%.

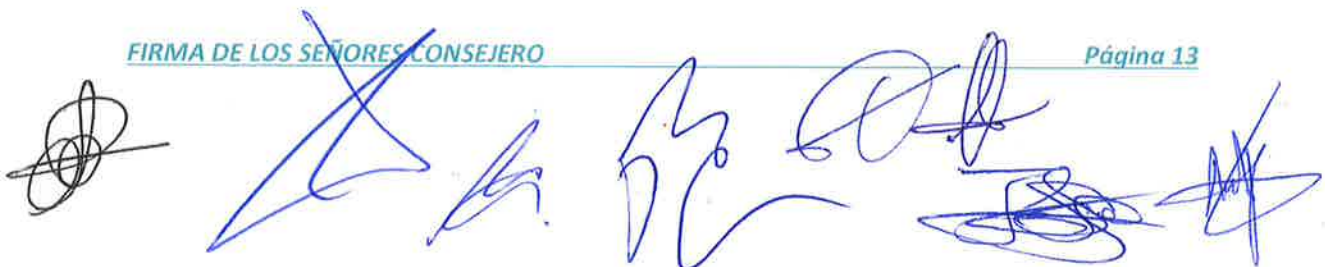
Del mismo modo, se llega a un consenso con la UA de Servicios Sociales, la cual aporta el 75% de la renta de alquiler de familias vulnerables en viviendas de propiedad o de gestión de EPSUVI, debiendo de ser el inquilino el que satisfaga el 25 % restante.

- **Alquileres de realojo.** - Se colabora y gestiona viviendas para el realojo de personas vulnerables, aportando los servicios que las unidades administrativas de Servicios Sociales y Patrimonio, dentro del ámbito de la Comisión de Vivienda, necesitan para su trámite, estando pendientes de realojar a dos familias en viviendas recuperadas propiedad municipal en la Calle Rosario y en la Calle San Juan Bautista.

8) JUDICIALES.

- Eliminación de deudas Judicializadas.

En esta anualidad se asignan a esta entidad recursos económicos necesarios mediante transferencias corrientes a favor de EPSUVI, mediante modificación presupuestaria 80/2023 aprobada en Pleno extraordinario de fecha 17 de noviembre de 2023, por un importe de 419.612,15 €, para hacer frente a las deudas judicializadas con sentencia firme que posee la entidad y no satisfechas desde hace varios años, con lo que se podrán fin a las reclamaciones pendientes.



- **IMESAPI, SA** Procedimiento Ordinario 673/13, Contencioso-Administrativo nº 2 de Cádiz.....162.462,44 € (Intereses).
- **ADIF** Procedimiento Ordinario 607/2011 en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 4 de Cádiz..... 176.918,68 € (intereses).
- **Herederos Familia Perez Perez** Procedimiento Ordinario 565/2020, Juzgado de lo Civil nº. 2 de Puerto Real 8.653,66 € (Principal + Intereses).
- **Arquitectos del PRCF** Procedimiento Ordinario 88/2013, Juzgado de lo Civil nº 1 de Puerto Real.....38.966,83 € (Intereses).
- **Gomez Gestión de Obras** 32.610,54 €. (Obras pendiente de pago).

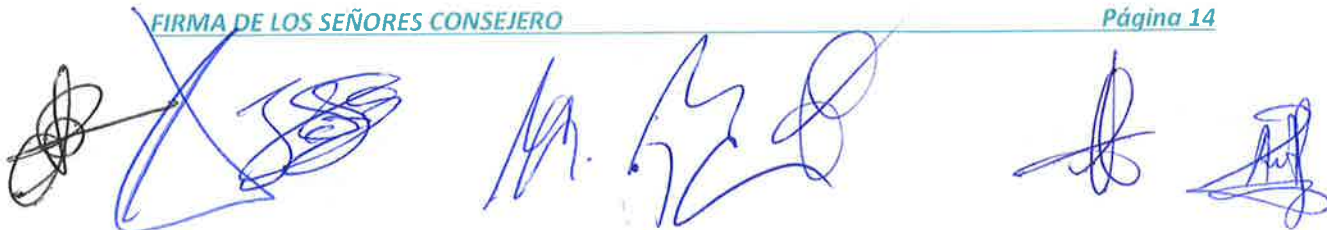
- Recurso Contencioso administrativo contra Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En virtud a la sentencia 59/2017 de 11/05/2017 del TC en donde se declararon inconstitucional las normas por las cuales se calculaban el IIVTNU, esta sentencia fue aclarada y matizada por la Sentencia 182/2021 del mismo TC en la que se determinó: **la declaración de inconstitucionalidad y nulidad de los arts. 107.1, segundo párrafo, 107.2 a) y 107.4 TRLHL supone su expulsión del ordenamiento jurídico, dejando un vacío normativo sobre la determinación de la base imponible que impide la liquidación, comprobación, recaudación y revisión de este tributo local y, por tanto, su exigibilidad.**

Y la muy reciente sentencia del TS 941/204 de 28/02/20024, respecto a la anulabilidad de las liquidaciones.“La declaración de inconstitucionalidad, tal y como quiere el artículo 161.1º a) y el artículo 164.1 CE, tiene efectos ex tunc y el efecto que acarrea es, con carácter general, el de la nulidad, tal y como precisa el artículo 39.1 LOTC. Nulidad con efectos ex tunc que no tiene más límites que la intangibilidad de las situaciones resueltas por sentencias firmes con fuerza de cosa juzgada que hubieren hecho aplicación de la norma inconstitucional, y las limitaciones que pudiera introducir la sentencia que declare de inconstitucionalidad que, en el caso de la STC 59/2017, son inexistentes. Es a partir de esta premisa como debe ser interpretado el conjunto del ordenamiento jurídico”.

..... cuando el Tribunal Constitucional declara la inconstitucionalidad de una ley y al mismo tiempo no determina nada sobre los efectos temporales de esa declaración, la regla aplicable es la retroactividad, la remoción de efectos, y ese efecto se reconduce a la categoría de nulidad”

Se presentan cuatro recursos a los Juzgados de lo Contencioso Administrativo, ya que hasta ahora las liquidaciones firmes como son las de EPSUVI, no eran susceptibles de ser recurridas en el Juzgado Contencioso Administrativo, es más tanto la oposición del SPRyGT de Diputación como la Asesoría Jurídica Municipal, manifiestan que las liquidaciones son firmes y que el recurso no debe ser admitido por extemporáneo y subsidiariamente que no puede ser anuladas o en el caso de la Asesoría Jurídica Municipal, que para ser anuladas se debe proceder mediante el correspondiente proceso especial de nulidad, pero entiendo que con la



nueva jurisprudencia (28/02/2024) el servicio de recaudación deberá anularlas de oficio se solicita del Juzgado que se anulen.

Si los recursos interpuestos fuesen favorables, se iniciaran nuevos procedimientos bien en vía administrativa solicitando la anulación por el SPRyGT o bien con nuevos Recursos Contencioso Administrativo.

Todas estas acciones judiciales, en caso favorable, podrán conllevar una reducción más que considerable de la deuda que actualmente presenta esta entidad publica, 100% Municipal, con el Ayuntamiento de Puerto Real.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el Pleno del Ayuntamiento constituido en Junta General de Accionistas de la Sociedad Mercantil Local Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVISA), en sesión ordinaria celebrada el día 23 de mayo del año 2024, acordó aprobar el presente Informe de Gestión.

Puerto Real, 27 de mayo de 2024

LA SECRETARIA DE LA JUNTA GENERAL

Yazmín Pérez Pedrianes



EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL, S.A.

FIRMA DE LOS SEÑORES CONSEJERO

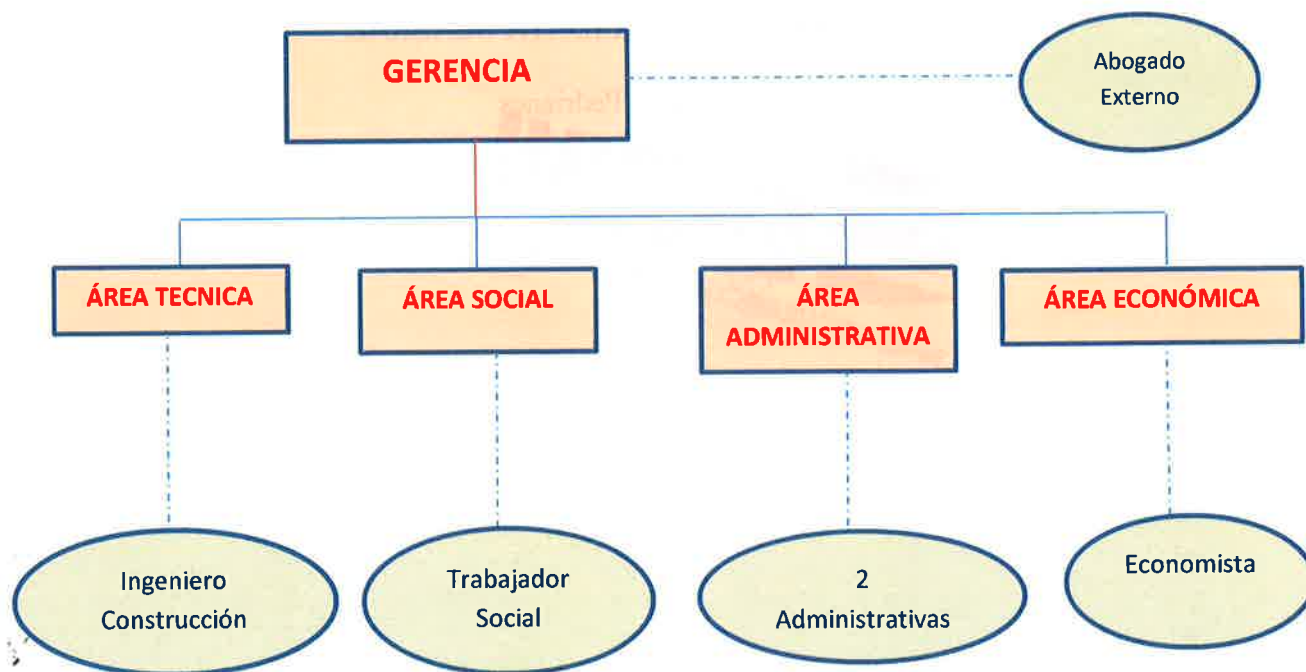
Página 15



ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD

El organigrama de la Sociedad se ha mantenido sin variaciones significativas desde hace bastantes ejercicios económicos, no obstante, se inicia los trabajos de elaboración y desarrollo de la Relación de Puestos de Trabajos (RPT), de la cual carecía, con el fin de dar cumplimiento a la vigente legislación laboral así como definir la estructura de plazas y puestos de la entidad para lograr una gestión óptima de los empleados. Con su nueva estructura organizativa, se pretende acometer nuevos y amplios retos, provenientes de su poder adjudicador (Ayuntamiento) así como ejecutar de forma directa o indirecta actuaciones en materia de vivienda y dar cumplimiento al (Art. 47 CE), derecho constitucional para la consecución de que todo ciudadano tenga una vivienda digna y adecuada para habitar.

En esta anualidad se ha mantenido la estructura de personal muy ajustada y versátil que ha permitido a la Sociedad afrontar situaciones difíciles, sin que la masa salarial de la organización comprometa de algún modo el futuro de la Sociedad, no habiendo sido necesario prever la realización de ningún tipo de ajuste en la plantilla. Gráficamente la estructura del personal es la siguiente:




Se muestran cinco firmas manuscritas en tinta azul, correspondientes a los señores consejeros de la entidad.