



INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.

«Información sobre medio ambiente»

La Sociedad no ha incorporado durante el ejercicio 2021 ningún sistema, equipo o instalación a su inmovilizado material con el fin de minimizar el impacto medioambiental, así como la protección y mejora del medio ambiente. Tampoco ha incurrido en gastos significativos de esta naturaleza y, por consiguiente, tampoco se han dotado las correspondientes provisiones por riesgos y gastos.

«Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero»

La empresa no tiene asignado derechos de emisión de gases de efecto invernadero, ni emite dichos gases.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several initials/short signatures on the right.

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 (EPSUVISA), en sesión ordinaria celebrada el día 1 de diciembre de 2022, acordó aprobar la presente Memoria.

Puerto Real, a 12 de diciembre de 2022

LA SECRETARIA DEL CONSEJO Y DE LA JUNTA

Yazmín Pérez Pedrianes





INFORME DE GESTIÓN

ACTIVIDAD Y ENTORNO ECONÓMICO

La situación económica se ha mantenido durante 2021 con unos indicadores y una realidad económica complicada. Se ha obtenido entre la cifra de negocios, beneficios procedente de la venta de inmovilizado y otros ingresos de la actividad de la empresa, en el 2021 un importe de 460.030,38 € con unos beneficios de 82.873,25€, cantidad que ha servido para hacer frente a algunas deudas que estaban pendientes. Fundamentalmente se ha dedicado a la realización de todos los trámites necesarios para, al igual que en los años anteriores, poder seguir manteniendo el servicio al ciudadano de Puerto Real, gestionar el parque inmobiliario actual en régimen de alquiler social y regularizar la situación de los deudores de la sociedad, teniendo en cuenta que EPSUVI como empresa municipal tiene como objetivo 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.

La actividad de la empresa se ha dedicado fundamentalmente, conforme a su situación económica, a 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 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.

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.- 237 Viviendas.-

Al 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, se ha iniciado la búsqueda de inversores para la eliminación de la carga hipotecaria, mediante un consenso pactado entre BANKIA, EPSUVI, Ayuntamiento de Puerto Real, Puerto Real C.F. y el posible inversor.



Handwritten mark or signature in the top right corner.

Por ello se ha realizado desde esta entidad un modelo de Propuesta de Convenio estableciendo las condiciones para la adquisición de los créditos que gravan las unidades de ejecución, habiendo sido remitido a los técnicos del Ayuntamiento de Puerto Real para su información y ratificación, si procede.

- Garajes subterráneos en la Calle Ribera del Muelle.-

Terminada la redacción del proyecto, las obras y obtenida la Licencia de Primera Ocupación, la promoción se encuentra comercializada en un 12%. La venta de las plazas de garaje, han permitido a la entidad obtener recursos para la auto financiación, aunque estos no son los suficientes ni continuos como para cubrir las necesidades mensuales de la Empresa.

Además los mismos se han ofrecido en pago de deudas pendientes a la que la entidad no puede hacer frente.

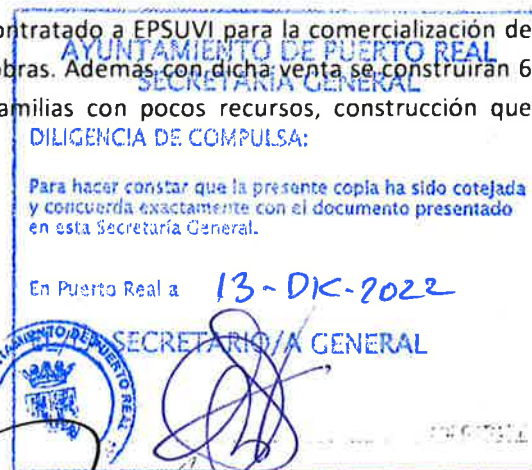
- Venta de otros activos de la empresa.-

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.

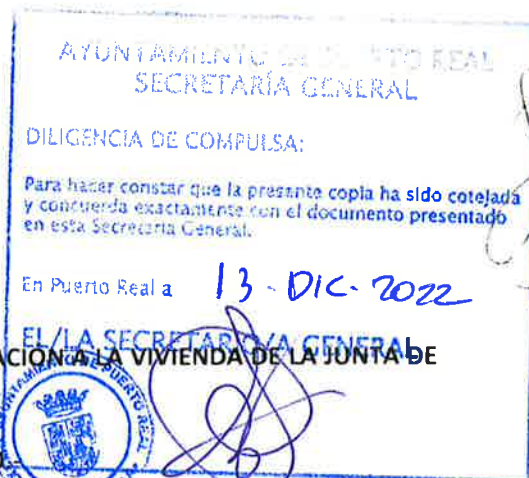
- Propuesta Plan de Vivienda Pública 2021-2024.-

Se formula, junto a la empresa GEN, un Plan de Vivienda con el objetivo de reactivar la promoción pública municipal, atrayendo a inversores y permitiendo así el acceso a la vivienda a los diferentes colectivos sociales del municipio. De esta manera, además de conseguir que inversores promuevan viviendas en régimen de venta, con la mínima o nula inversión pública consigamos realizar promoción de viviendas en régimen de alquiler para colectivos vulnerables que serán gestionadas por las empresas públicas.

Dicho Plan se encuentra en la primera fase, habiendo adjudicado por licitación pública la parcela 8b Casines, propiedad de GEN, donde se construirán 40 viviendas de VPO en venta en régimen de cooperativa, por la cual se ha contratado a EPSUVI para la comercialización de las viviendas y para la dirección técnica de las obras. Además, con dicha venta se construirán 6 unidades habitacionales en San Telmo para familias con pocos recursos, construcción que supervisará EPSUVI.



Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large stylized 'S' and various initials.



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.

Esta subvención cubría el 40% de la renta de alquiler de la vivienda si la unidad de convivencia tiene unos determinados ingresos limitados, que llegará al 50%, si se ha cumplido 65 años. Si además se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, y así lo tenían acreditado por los Servicios Sociales Comunitarios, la subvención podrá llegar a ser del 75% de la renta. Por otro lado, los jóvenes que no hubieran cumplido los 35 años en el momento de presentación de la solicitud podrían tener derecho a una ayuda del 50% de su renta. La ayuda se destina a contribuir al pago de las mensualidades de alquiler del año en curso.

En esta convocatoria y debido a su mayor campo de acción, se han atendido a 200 familias y presentado 136 solicitudes recogiendo, en casos puntuales, solicitudes de familia no pertenecientes al Término Municipal de Puerto Real al no existir Entidad Colaboradora en los municipios de origen, siendo publicada en el ejercicio 2019 las listas de beneficiarios de dichas ayudas. En el 2020 tras el ingreso de la subvención a los beneficiarios esta entidad se ha encargado de mandar la justificación necesaria de la utilización de la ayuda para lo que fue concedida.

En este ejercicio se ha terminado de gestionar la justificación a los últimos beneficiarios y además, se ha informado sobre las nuevas ayudas aprobadas por el Estado sobre el mismo concepto, subvención que se prevé se convocará en el ejercicio 2022.

- Programa de Ayudas a la Rehabilitación de Viviendas y Adecuación Funcional.-

Se tramita el Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Puerto Real y la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, para la gestión de las solicitudes y distribución de las subvenciones en materia de Rehabilitación de Viviendas, y con ello poder dar un servicio más cercano y personalizado a los ciudadanos del Término Municipal de Puerto Real.

La tramitación del referido convenio formalizado conlleva beneficios de gestión para los solicitantes y la reactivación de la actividad en materia de Rehabilitación para esta entidad tal y como se ha estado realizando en el pasado, debiéndose encomendar esta gestión a esta



AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA DE COMPULSA:

Para hacer constar que la presente copia ha sido cotejada y concuerda exactamente con el documento presentado en esta Secretaría General.

En Puerto Real a 13-DIC-2022

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

Empresa Pública al poseer los técnicos cualificados, la experiencia de gestión y los medios necesarios para su realización.

Desde la empresa se ha gestionado tanto la Ayuda a la rehabilitación de viviendas como la Ayuda a la Adecuación Funcional, informado a más de 150 interesados y tramitando 23 solicitudes de rehabilitación de vivienda y 6 solicitudes de Adecuación Funcional, que suponen una movilización de más de 250.000 euros en ejecución de obra para el sector de la construcción de Puerto Real y una subvención estimada de 40.000 euros como ayuda a los solicitantes. Además, hemos subvencionado los informes técnicos a aquellos ciudadanos que no superaban los ingresos en 3 veces el IPREM, indispensables para presentar dichas solicitudes, para el ahorro de los ciudadanos de Puerto Real. A esto hay que añadirle la información que se ha dado desde estas oficinas sobre las ayudas a la rehabilitación de edificios, sobre todo a comunidades y gestores, que también suponen un aumento en el presupuesto de obra y más subvención para los ciudadanos de Puerto Real.

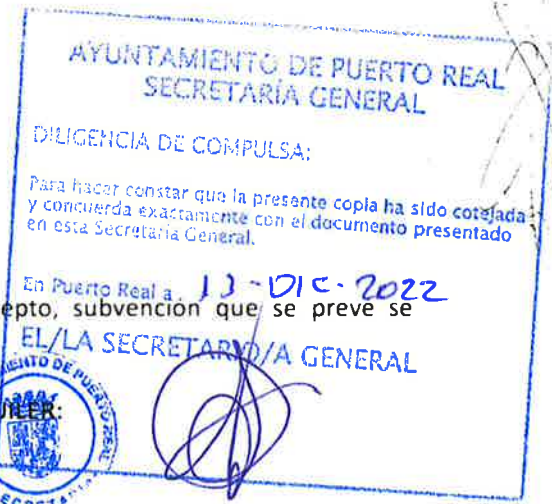
En este ejercicio la entidad se ha encargado de tramitar la documentación justificativa de las ayudas aprobadas a los beneficiarios, a informar de los pasos a seguir una vez finalizadas las obras y a requerir al Ayuntamiento de Puerto Real para que realizaran los ingresos de las subvenciones concedidas a los beneficiarios con prioridad. Además, se ha informado sobre las nuevas ayudas aprobadas por el Estado sobre el mismo concepto, subvención que se prevé se convocará en el ejercicio 2022.

- Programa de ayudas al alquiler a víctimas de violencia de género, personas sin hogar y en situación de especial vulnerabilidad.

En 2020 la delegación de Servicios sociales del Ayuntamiento con la gestión de la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real consiguió una subvención de la Junta de Andalucía por valor de 308.822,64 euros para que 52 familias de Puerto Real víctimas de violencia de género, personas sin hogar y otros colectivos en situación de vulnerabilidad pudieran hacer frente a los alquileres de sus viviendas.

Desde la empresa pública se gestionó todo el proceso de tramitación de solicitud de las ayudas: atención de las familias, solitud de documentación necesaria y revisión de la misma, formulación de las solicitudes con las características específicas de las familias, y de justificación de las mismas. Dicha subvención tiene por objeto atender al pago del alquiler de la vivienda habitual, incluyendo los gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos asociados a la misma por un periodo de 12 meses consecutivos completos, desde enero a diciembre de 2020.

En este ejercicio la entidad se ha encargado de tramitar la documentación justificativa de las ayudas aprobadas a los beneficiarios, y además, se ha informado sobre las nuevas



ayudas aprobadas por el Estado sobre el mismo concepto, subvención que se prevé se convocará en el ejercicio 2022.

3) GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER:

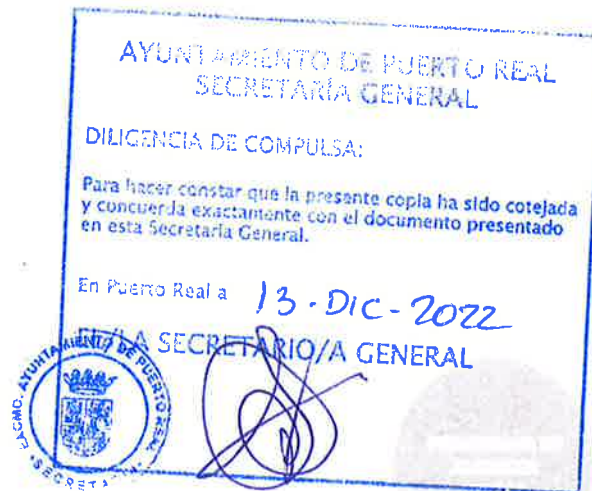
- Plan de Actuación en Materia de Viviendas de Alquiler

Con el fin de dar una viabilidad más eficiente al parque inmobiliario en viviendas de alquiler y una utilización más ecuánime de este recurso público y social, se mantiene reuniones con los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puerto Real, 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 ello se utiliza el plan de actuación para la regularización ordenada y conforme a la normativa de las viviendas de alquiler elaborado por esta entidad.

Dicho PLAN se basa 3 grandes programas:

- o Protocolo de Regularización de Promociones Inmobiliarias para regularizar el parque municipal de viviendas en alquiler con la elaboración de nuevos contratos de alquiler, reconocimientos de deuda y pagos aplazados, protocolo de inquilinos negligentes, protocolo de permutas de viviendas y protocolo de regularización de comunidades de vecinos; Protocolo que se lleva a cabo en las viviendas de la entidad y se pretende establecer en las viviendas del Ayuntamiento de Puerto Real a falta de que se realicen los expedientes de encargos.
- o Programa de Protección de Familias con Pocos Recursos para adecuar la renta del alquiler a la situación socioeconómica de las familias; Dicho programa no tiene respaldo económico por parte del Ayuntamiento de Puerto Real.
- o Programa de Captación de Viviendas Vacías (AlquilaME) para conseguir un aumento de las viviendas de alquiler en el municipio y que están se utilicen para las familias con menos recursos. Dicho programa no tiene respaldo económico por parte del Ayuntamiento de Puerto Real.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with dates like '13/12' and '16/5'.]



**PLAN DE
ACTUACIÓN EN
POLÍTICA DE
VIVIENDA EN
ALQUILER**

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.

5) ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE VIVIENDAS DE PUERTO REAL

En este ejercicio 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.

6) INSCRIPCIÓN "MEDIO PROPIO".-

Se modifican los estatutos de la Sociedad y se eleva a público el reconocimiento de EPSUVA como "Medio Propio" del Ayuntamiento de Puerto Real, GEN SA e IMPRO, inscribiéndose en el Registro Mercantil. Ello ha producido que se le haya encargado a esta empresa pública 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, entre los que se encuentran:

- Colaboración Área de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puerto Real:
 - o Gestión de las Ayudas de Alquiler a víctimas de violencia de género, personas sin hogar y familias vulnerables.
 - o Colaboración en la búsqueda de nueva sede para el CTA (Drogrdependencia).
- Colaboración con Oficina Técnica del Ayuntamiento de Puerto Real:
 - o Trabajos de mediciones en calle Castellar, Colegio Arquitecto Leoz, calle Vejer y en espacio para ocio con mascotas del Plan Profea
 - o Trabajos técnicos en barriada San Juan Bosco.
- Colaboración Área de Deportes:
 - o Trabajos en Campo de Fútbol Virgen del Carmen
 - o Trabajos en parque pinar Casines.
 - o Trabajos de DIPUINVER.



Además de otros trabajos encargados por la entidad GEN para el apoyo técnico y de gestión de documentación, entre otros.

9) PROPUESTAS FONDOS NEXT GENERATION

Con el objetivo de dotar a la población más vulnerable de las ciudad de viviendas o alojamientos más asequibles y de rehabilitar las viviendas sociales del municipio, esta entidad ha propuesto 4 grandes proyectos a financiar con los fondos Next Generation a través del Plan +Ciudad:

- Programa CoMVivir con el objetivo de dar una respuesta eficaz al envejecimiento de la población, con la construcción de viviendas tuteladas destinadas a personas mayores en pleno uso de sus capacidades pero que sufren problemas de soledad donde sus viviendas no se adaptan a sus necesidades. Se presenta como una nueva alternativa de convivencia.
- Programa COvive con el objetivo de convertir al municipio en centro de incubadora de grandes proyectos, utilizando la universidad y atrayendo el teletrabajo, con la construcción de alojamientos dotacional con espacios de coworking.
- Programa Emancípate con el objetivo de facilitar la emancipación de los jóvenes dotándoles de una primera vivienda asequible y adecuada a sus circunstancias, con la construcción de alojamientos dotacional con alquileres inferiores a la media del municipio.
- Programa SocialEnergy con el objetivo de reducir la pobreza energética de nuestros inquilinos y rehabilitar el parque público en alquiler que en su mayoría se encuentra degradado.

10) 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 IIIA.-** Se ha realizado la reclamación vía apremio por el Ayuntamiento y se está a la espera de que dicha entidad formalice dichas reclamaciones.
- **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.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller signatures and stamps on the right.



AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL
SECRETARÍA GENERAL

DILIGENCIA DE COMPULSA:

Para hacer constar que la presente copia ha sido cotejada y concuerda exactamente con el documento presentado en esta Secretaría General.

En Puerto Real a 13 DIC 2022

EL/LA SECRETARIO/A GENERAL

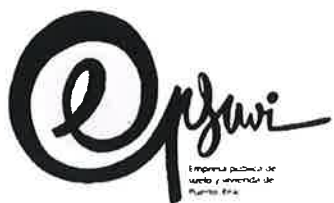
- **Alquiler Bar La Cantina.**-Seguimiento y control del pago de las mensualidades devengadas, estando actualizadas y sin moratoria en el pago, conforme al nuevo contrato pactado entre las partes
- **Alquiler Vallas Publicitarias.**-Seguimiento y control del pago de las mensualidades devengadas, estando actualizadas y sin moratoria en el pago, conforme al nuevo contrato pactado entre las partes.
- **Garajes Ribera del Muelle.**-Regulada la Comunidad de Propietarios, el conjunto inmobiliario actúa de forma autónoma, actuando esta entidad como un propietario más con sus derechos y obligaciones. Con la bajada del precio de dichas plazas se pretende incentivar la compra de las mismas, pero sigue teniendo unos precios altos que no encuentran fácilmente compradores.
- **Conciliación contabilidad con el Ayuntamiento de Puerto Real.**- Tal y como se acordó en el consejo de administración de fecha 29 de junio de 2018, y ante la imposibilidad de llegar a un reconocimiento administrativo de las obras ejecutadas por EPSUVI y pendientes de pago, se inician los trámites de carácter judicial y con ello buscar una solución pactada que pudiera, sin perjudicar la tesorería municipal, solventar la situación actual que esta entidad mantiene con sus acreedores.
- **Alquileres sociales.**- Basándonos en las directrices del actual equipo de gobierno junto con la falta de viviendas municipales y la gran demanda de las mismas, ha sido necesario efectuar una gestión del parque inmobiliario de manera más exhaustiva, 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 refleja un incremento de los ingresos en concepto de renta mensual por alquiler de las viviendas sociales de un 5% con respecto a anualidades anteriores.
- **Alquileres de realojo.**-Se venía soportando desde años anteriores el abono mensual de Alquileres de inquilinos realojados en viviendas privadas por cuestiones urbanísticas, Plaza San Telmo, Solar Calle Angel ..., en su gran mayoría pendientes de pago y ya reubicados en viviendas propiedad de EPSUVI o de la agencia de vivienda AVRA. Con la venta de los activos que esta Empresa tenía en propiedad, se ha podido solventar la deuda pendiente y mediante las gestiones de carácter técnico se ha podido eliminar dicha carga al haber conseguido una vivienda definitiva para dichos casos.

#

[Handwritten signatures and initials]

11.35

[Handwritten initials]



REGISTRO DE DEMANDANTES DE V.P.O.

Durante el Ejercicio 2021 el Registro de Demandantes ha sido actualizado. En la actualidad el número inscripciones activas en el Registro asciende a 355.

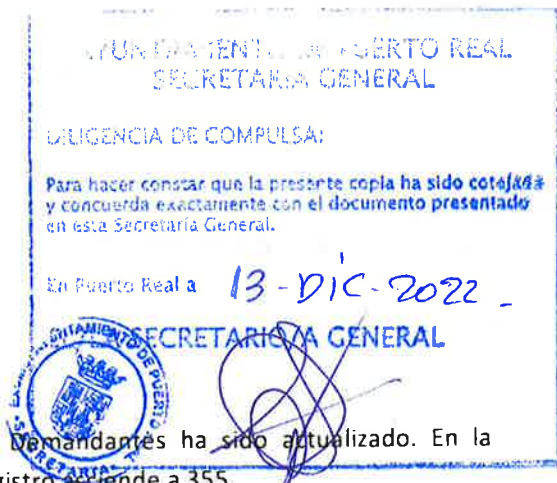
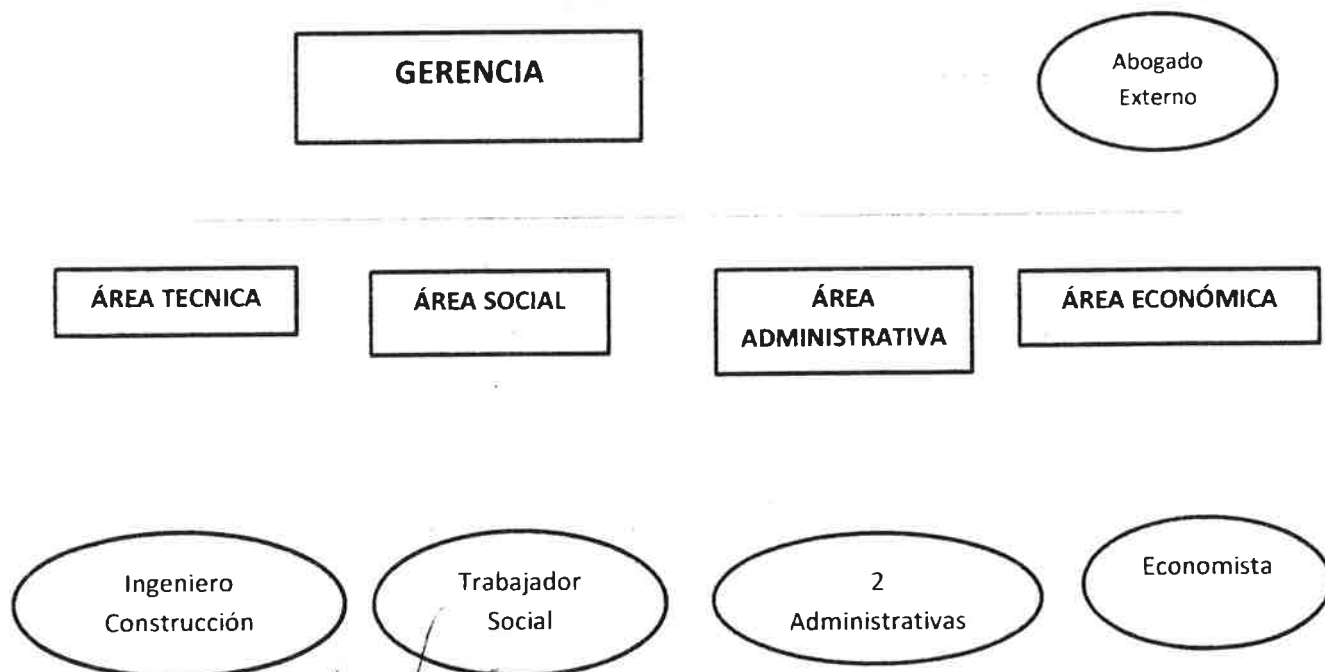
En función del tipo del tipo de acceso a la vivienda solicitado los datos son los siguientes:

- 233 solicitantes para acceder a Viviendas en Alquiler.
- 269 solicitantes para acceder a Alquiler con Opción a Compra.
- 212 solicitantes para acceder a Compra de Viviendas.

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD

El organigrama de la Sociedad se ha mantenido sin variaciones significativas desde hace bastantes ejercicios económicos, y destaca por mantener una estructura de personal muy ajustada y versátil que permite la Sociedad afrontar épocas de bonanza económica además de 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. Gráficamente la estructura del personal es la siguiente:

ORGANIGRAMA ACTUAL DE LA EMPRESA



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 (EPSUVISA), en sesión ordinaria celebrada el día 1 de diciembre de 2022, acordó aprobar el presente Informe de Gestión.

Puerto Real, a 12 de diciembre de 2022

LA SECRETARIA DEL CONSEJO Y DE LA JUNTA


Yazmín Pérez Pedrianes

