

PREVISIONES DE INGRESOS Y GASTOS EJERCICIO 2023

EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL S.A.
A-11262144



PREVISIONES DE INGRESOS Y GASTOS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL, SA PARA 2023

1. DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO

Con la previsión del cierre de la operación comercial de Entrevías y Puerto Real C.F, se consigue sanear las cuentas de la entidad después de más de 15 años teniendo unas deudas considerables que la lastraban económicamente, pudiendo además conseguir ingresos extra derivados de la operación mediante convenios de colaboración con entidades privadas.

Del mismo modo, al conseguir el saneamiento de la entidad, esta podrá dedicar todos sus esfuerzos en desarrollar el servicio de la gestión de la vivienda social en el municipio de Puerto Real, tal y como está concebida la entidad y así se recoge en sus estatutos, al verse minimizado los tiempos empleados en solventar deudas de ejercicios anteriores.

1.1 INGRESOS

Se definen los ingresos originados por la prestación de servicios a desempeñar, cuantificando aquellos que se definen de forma fija como los variables, en base a un plan de acción que conlleve la dualidad de la continuidad del servicio social, como la recuperación de deudas contraídas con tercero en tiempos anteriores.

1.1.1 Ingresos por Servicios:

Se contemplan los correspondientes ingresos por servicios prestados mediante encomiendas de gestión de entidades públicas, 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.



- SERVICIOS TÉCNICOS DE ENCARGOS A MEDIO PROPIO

Corresponden a los ingresos previstos de servicios técnicos tanto al Ayuntamiento de Puerto Real como a empresa públicas dependientes, tal y como se lleva realizando en anteriores anualidades:

- 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.

En esta anualidad se prevé la aprobación de la Tarifas Técnicas de la entidad para los encargos a medio propio, entendiendo que este hecho producirá una mayor facilidad a la hora de que el Ayuntamiento de Puerto Real pueda encargarles a su medio propio servicios técnicos que demandan, ampliándose los servicios técnicos realizados en los siguientes:

- o REDACCIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE PUERTO REAL: el aprobado está vigente hasta 2023 por lo que a fin de dar cumplimiento a la obligación contenida en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía es necesario su aprobación para los ejercicios siguientes. Además de ser cuestión importantísima para que el Ayuntamiento de Puerto Real se pueda acoger a las subvenciones que se establezcan desde otros organismos.
- o CREACIÓN Y GESTIÓN DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS: con la vocación de fomentar la edificación en suelo urbano eliminando la imagen prolongada de abandono que en “ciudad” proyectan las edificaciones ruinosas y solares, y de cara a su posible promoción o comercialización.



- o GESTIÓN DE EXPEDIENTES RELATIVOS A LA DECLARACIÓN DE ASIMILADOS A FUERA DE ORDENACIÓN (AFO): Ante la necesidad de cubrir el mencionado servicio por parte del Ayuntamiento de Puerto Real y la actual situación de paralización que tienen los expedientes relativos a la solicitud de Declaración de Asimilados a Fuera de Ordenación de las edificaciones que puedan acogerse a dicha situación y que sean acogibles a la actual normativa en la materia en esta Comunidad Autónoma, y al haberse suspendido la dotación de personal que venía haciéndose cargo de dichas tareas que se cubrían con subvenciones de Administraciones externas por falta de recursos humanos en la UA de Urbanismo, se ve necesario dar respuesta a la demanda existente en cuanto a los expedientes a tramitar, proponiéndose esta entidad pública como alternativa para la reactivación del servicio y la gestión de los distintos expedientes.

- OTROS SERVICIOS TÉCNICOS

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, y sobre todo por el conocimiento desarrollado en el mercado inmobiliario, gestionará otros encargos de otras empresas privadas relacionado con el Plan de Vivienda en Venta 2021-2024 y derivados de la operación de Entrevías.

1.1.2 Ingresos por alquiler de propiedades:

Ingresos derivados de alquileres de titularidad de esta entidad, fuera del ámbito de la vivienda social que en esta anualidad se reducen sustancialmente por estar ligados estrechamente con la operación de Entrevías, al cambiar la titularidad de los terrenos y por tanto dejando de recibir desde ese momento ingresos derivados del alquiler de las instalaciones situadas en los mismos.

- Ingresos de cuantía fija reconocida por los propietarios de las viviendas en autoconstrucción. Dichos ingresos se han visto mermados por estar la mayoría embargos por las deudas que mantiene la entidad con Diputación de Cádiz.



- Importe anual fijado por el arrendamiento del local situado en el Campo de Fútbol “Sancho Dávila”. Con la previsión de firma de la operación de Entrevías este ingreso dejará de abonarse por parte de los inquilinos a esta entidad ya que la propiedad donde se sitúa el local pasará a ser de otro propietario.
- Alquiler del espacio privativo para la colocación de vallas publicitarias. Con la previsión de firma de la operación de Entrevías este ingreso dejará de abonarse por parte de los arrendadores a esta entidad ya que la propiedad donde se sitúa el local pasará a ser de otro propietario.

1.1.3 Presupuesto 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 esta anualidad se prevé la regularización de la prestación de servicios públicos tanto en las materias que de hecho son acometidas por EPSUVI desde su creación como respecto a nuevos servicios de carácter público que se pretenden sean realizados por esta última.

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 DEL PARQUE PÚBLICO SOCIAL DE VIVIENDAS DE VPO EN ALQUILER: Promover el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existentes, 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.).
- GESTIÓN DE EXPEDIENTES PROGRAMAS DE AYUDAS A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS, EL ALQUILER Y LA REHABILITACIÓN DE LAS MISMAS DE LOS PLANES DE VIVIENDA QUE ESTABLECE LA JUNTA DE ANDALUCÍA: Como ente 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. Además gestiona e informa de todos los programas que se establecen en los Planes de Vivienda de cara a acercar a los ciudadanos las ayudas que establece la Junta de Andalucía.

1.1.4 Ingresos por los Alquileres Sociales:

Importe correspondiente a las rentas recibidas por el alquiler de viviendas sociales, con una renta máxima establecida por debajo del módulo de VPO que en ningún caso supera los 300 euros al mes por vivienda. Desde esta entidad se gestionan los alquileres de 69 inmuebles,



53 viviendas de propiedad de EPSUVI y con la regularización de la gestión del parque público social se gestionarán además 41 viviendas de propiedad del Ayuntamiento de Puerto Real.

Todas las viviendas sociales se adjudican por el Registro Municipal de Viviendas de Puerto Real, que marca un límite de ingresos entre otros, y excepcionalmente por situaciones de exclusión social marcadas por Servicios Sociales. Debido a la situación social y económica de los inquilinos de dichas viviendas, los cuales poseen ingresos inferiores al SMI anual, la morosidad en el pago de sus alquileres es muy alta, teniendo que establecer un control exhaustivo de la situación de cada uno de ellos, dirigiendo a Servicios Sociales a las personas vulnerables y presentando demandas judiciales a aquellos inquilinos que no cumplen con los protocolos internos.

Se pretende conseguir una mayor implicación desde la U.A de Servicios Sociales para que abonen los alquileres de aquellos inquilinos que no puedan hacer frente a los mismos por su situación económica y social, tal y como lo hacen con las inquilinos de viviendas privadas. Aunque se formuló desde las oficinas un Plan de Viviendas en Alquiler que se adaptaba a la situación real de los inquilinos de las viviendas sociales, este no ha sido convalidado ni ultimado por los Servicios Sociales, por lo que la MOROSIDAD que tienen dichas viviendas aun aplicando mecanismos de cobro judiciales, se establece en un 32%. Hecho que provoca el deterioro de las viviendas por no poder asumir tareas de mantenimiento ni de reparación de las mismas.

1.1.5 Venta de propiedades:

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

En la anualidad anterior la entidad vendió todos los inmuebles susceptibles de ser comercializados por lo que en esta anualidad no se prevé ingreso alguno por este concepto.



1.1.6 Subvenciones Corrientes:

Se contempla subvención de aportación municipal para el pago de diferentes conceptos.

No se contemplan subvenciones de convocatorias aprobadas por la Junta de Andalucía a las entidades públicas para el desarrollo de su actividad social de vivienda, a excepción de la subvención del préstamo hipotecario de las 22 viviendas de Ribera del Muelle que se contempla para toda la vida del préstamo hipotecario siempre que se esté al corriente de pagos.

1.2 GASTOS

1.2.1 Gastos de personal.

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.

En esta anualidad y por petición del personal se contempla una subida de las retribuciones ya que las mismas no han sido modificadas desde el año 2006, situación que deberá actualizarse según el convenio aprobado por la subida del IPC, y las retribuciones a aprobar por el gobierno central. No obstante el poder adquisitivo de la totalidad de la plantilla se ha visto mermada desde el 2006, al no haberse efectuado subida salarial desde entonces, situación esta que deberá de ser regularizada hasta igualándonos a las cantidades establecidas en otras empresas públicas del municipio.

1.2.3 Variación de existencias

En la anualidad anterior la entidad vendió todos los inmuebles susceptibles de ser comercializados por lo que en esta anualidad no se prevé variación de existencias.



1.2.4 Servicios Exteriores

Se incluyen en esta partida gastos tales como:

- Arrendamiento y cánones: realojos de inquilinos por problemas transitorios de habitabilidad y otras situaciones o arrendamiento de maquinaria para el desarrollo de trabajos de oficina.
- Reparaciones y conservación: gastos del mantenimiento y reparación de las promociones en alquiler social propiedad de la entidad, y otros gastos de reparación de activos de la entidad.
- Suministros: energía, agua, etc. Sobre todo de los gastos necesarios de las comunidades de las viviendas sociales.
- 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, protección de datos, etc.

Por estos conceptos se prevé un aumento de las partidas presupuestarias, sobre todo para hacer frente los gastos de la prestación de los servicios relacionados con la vivienda social en el municipio, de cara a poder realizar un buen servicio para la ciudadanía manteniendo el carácter social para el que fue creada la entidad, promoviendo el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existentes.



1.2.5 Tributos

Incluye diferentes tributos devengados: IBI de inmuebles y diferentes impuestos.

No se prevé modificación de la cantidad reconocida por no haber conseguido la aplicación de la Bonificación del IBI de las viviendas sociales, tal y como se recoge en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Puerto Real, y no pudiendo aplicarle dicho coste a los inquilinos como se realiza en otros municipios por la situación económica y social de los mismos que sólo derivaría en un aumento de la morosidad.

1.2.6 Amortizaciones

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

1.2.7 Financieros

Originados por la deuda bancaria y préstamos ICO formalizados por el Ayuntamiento. No se ha contemplado la amortización de las deudas pendientes de inversiones inmobiliarias en compra de suelo que se encuentran en situación de impago, 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.

1.2.8 Deterioros

Corresponden al 20 % de los 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 2023

INGRESOS PRESUPUESTADOS		2023	2022 (estimado)	Observaciones
INGRESOS POR SERVICIOS		73.816,33 €	7.834,21 €	
- Servicios técnicos de encargos a medio propio		16.000,00 €	6.815,00 €	Aumento de la partida por regularización de encargos a medio propio: aprobación tarifas y otros encargos
- Otros servicios técnicos		57.816,33 €	1.019,21 €	Aumento por previsión de ingresos de encargos de empresa privadas sobre todo de operaciones inmobiliarias
INGRESOS POR ALQUILER PROPIEDADES		3.189,00 €	10.439,25 €	
- Recuperación deudas Autoconstrucción		- €	- €	Reducción cantidad recuperada de deudas de propietarios de Autoconstrucción de sus viviendas por embargo de Diputación
- Alquiler Bar la Cantina		2.100,00 €	6.839,25 €	Reducción por acuerdo de la operación de Entrevías y por tanto cambio de titularidad del arrendador
- Alquiler Vallas Publicitarias		1.089,00 €	3.600,00 €	Reducción por acuerdo de la operación de Entrevías y por tanto cambio de titularidad del arrendador
PRESUPUESTO ÁREA DE VIVIENDA		145.697,28 €	145.697,28 €	
- Gestión del parque público social de vivienda		46.590,36 €	46.590,36 €	Aumento por regularización de la gestión y previsión de aumento de gastos de recuperación de las viviendas municipales
- Registro de Demandantes de Viviendas de Puerto Real		51.991,44 €	51.991,44 €	Aumento por regularización de la gestión y equiparación con los gastos del servicio
- Oficina Municipal de Viviendas		11.511,48 €	11.511,48 €	Aumento por regularización de la gestión y equiparación con los gastos del servicio
- Gestión expedientes Programas Junta de Andalucía		35.604,00 €	35.604,00 €	Regularización de la gestión equiparada con los gastos del servicio
INGRESOS ALQUILERES SOCIALES		137.995,68 €	134.999,26 €	Aumento provocado por la regularización de la gestión del parque público social de vivienda
VENTAS DE PROPIEDADES		- €	115.720,04 €	En el año anterior la entidad se ha despatrimonializado y no tiene propiedades que pueda comercializar
SUBVENCIONES		71.590,70 €	18.678,42 €	Subvención Ayuntamiento y Junta de Andalucía para el pago de préstamos
FINANCIEROS		25,95 €	25,95 €	No se prevé modificación alguna
TOTAL		432.314,94 €	433.394,41 €	





PREVISIONES DE INGRESOS Y GASTOS 2023

GASTOS PRESUPUESTADOS				Observaciones
GASTOS DE PERSONAL	2023	2022 (estimado)		
Sueldos y Salarios (inc. pagas extra y retenciones)	179,108,57 €	173,051,76 €		Aplicación de subida salarial según referencia de otras empresas públicas
Seguridad Social	52.177,79 €	50.413,32 €		Aplicación de subida salarial según referencia de otras empresas públicas
Subtotal	231.286,36 €	223.465,08 €		
VARIACIÓN DE EXISTENCIAS				
Variación de existencias	- €	130.584,76 €		En el año anterior la entidad se ha despatrimonializado y no tiene propiedades que pueda comercializar
Arrendamientos y Cánones	1.022,16 €	1.022,16 €		
Arendamiento impresora	1.022,16 €	1.022,16 €		No se preve modificación alguna
Reparación y conservación	9.336,08 €	9.336,08 €		
Mantenimiento de viviendas	8.869,96 €	8.869,96 €		No se preve modificación alguna
Mantenimiento de comunidades	466,12 €	466,12 €		No se preve modificación alguna
Servicios Profesionales Independientes	15.660,31 €	15.660,31 €		
Asesoramiento legal, social y tributario	9.903,07 €	9.903,07 €		No se preve modificación alguna
Asesoramiento en materia de arrendamientos	- €	- €		No se preve modificación alguna
Otros servicios externos (procurador, notaria...)	5.757,24 €	5.757,24 €		No se preve modificación alguna
Primas de seguro	- €	- €		No se contempla por falta de presupuesto
Servicios Bancarios y similares	343,91 €	343,91 €		No se preve modificación alguna
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	- €	- €		No se contempla por falta de presupuesto
Suministros	4.178,65 €	4.178,65 €		
Energía	4.178,65 €	4.178,65 €		No se preve modificación alguna
Combustible	- €	- €		No se preve modificación alguna
Otro	- €	- €		No se preve modificación alguna
Otros servicios	13.250,72 €	7.376,19 €		
Informática	1.045,25 €	- €		Aumento del gasto por previsión de reparaciones por desgaste de ordenadores
Impresión	2.121,36 €	1.236,00 €		Aumento del gasto por realización de nuevos servicios
Telefonía	1.023,49 €	1.023,49 €		No se preve modificación alguna
Gastos de correos	2.000,00 €	751,51 €		Aumento del gasto por regularización de gestión del parque público social de vivienda
Limpieza	2.875,65 €	2.175,65 €		Aumento por aplicación del IPC
Protección de datos	471,90 €	390,00 €		Aumento por aplicación de más cantidad de datos susceptibles de proteger
Material de Oficina	3.713,07 €	1.799,54 €		Aumento del gasto por realización de nuevos servicios
Subtotal	43.791,83 €	37.917,30 €		
TRIBUTOS				
Tributos	26.684,56 €	26.684,56 €		No se preve reducción por no bonificar el IBI de las viviendas sociales
Subtotal	26.684,56 €	26.684,56 €		
AMORTIZACIÓN				
Amortización	48.679,00 €	48.679,00 €		Amortización de las promociones de viviendas sociales y otros activos
Subtotal	48.679,00 €	48.679,00 €		
FINANCIEROS				
Gastos Financieros	54.274,06 €	1.361,78 €		Abono del préstamo hipotecario de Unicaja (22 viviendas sociales en Ribera del Muelle)
Subtotal	54.274,06 €	1.361,78 €		
DETERIORS				
Deteriores por alquileres incobrables	27.599,14 €	- €		Aplicación de morosidad de nuevos inquilinos por aplicación del servicio de gestión del parque público social de vivienda
Subtotal	27.599,14 €	- €		
TOTAL	432.314,94 €	468.692,48 €		

GASTOS

RESUMEN

		2023	2022 estimado	Diferencia	Observaciones
INGRESOS	INGRESOS POR SERVICIOS	73.816,33 €	7.834,21 €	65.982,12 €	Aumento por regularización de encargos a medio propio (aprobación tarifas) y servicios técnicos de operaciones
	INGRESOS POR ALQUILER PROPIEDADES	3.189,00 €	10.439,25 €	- 7.250,25 €	Reducción por acuerdo de la operación de Entrevías y por tanto cambio de titularidad del arrendador
	PRESUPUESTO ÁREA DE VIVIENDA	145.697,28 €	145.697,28 €	- €	Aumento por regularización de la gestión y equiparación con los gastos del servicio
	INGRESOS ALQUILERES SOCIALES	137.995,68 €	134.999,26 €	2.996,42 €	Aumento provocado por la regularización de la gestión del parque público social de vivienda
	VENTAS DE PROPIEDADES	- €	115.720,04 €	- 115.720,04 €	En el año anterior la entidad se ha despatrimonializado y no tiene propiedades que pueda comercializar
	SUBVENCIONES CORRIENTES	71.590,70 €	18.678,42 €	52.912,28 €	Subvención Ayuntamiento y Junta de Andalucía para el pago de préstamos
	FINANCIEROS	25,95 €	25,95 €	- €	No se preve modificación alguna
TOTAL		432.314,94 €	433.394,41 €	- 1.079,47 €	

		2023	2022 estimado	Diferencia	Observaciones
GASTOS	GASTOS DE PERSONAL	231.286,36 €	223.465,08 €	7.821,28 €	Aplicación de subida salarial según referencia de otras empresas públicas
	VARIACIÓN DE EXISTENCIAS	- €	130.584,76 €	- 130.584,76 €	En el año anterior la entidad se ha despatrimonializado y no tiene propiedades que pueda comercializar
	SERVICIOS EXTERIORES	43.791,83 €	37.917,30 €	5.874,53 €	Aumento del gasto por regularización de gestión de los servicios
	TRIBUTOS	26.684,56 €	26.684,56 €	- €	No se preve modificación alguna
	AMORTIZACIÓN	48.679,00 €	48.679,00 €	- €	No se preve modificación alguna
	FINANCIEROS	54.274,06 €	1.361,78 €	52.912,28 €	Abono préstamo ICO
	DETERIOROS	27.599,14 €	- €	27.599,14 €	Aplicación de morosidad de nuevos inquilinos por aplicación del servicio de gestión del parque público social de vivienda
TOTAL		432.314,94 €	468.692,48 €	- 36.377,54 €	

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, que se prevén que en esta anualidad sean solucionadas y se baje considerablemente la deuda que tiene la entidad, pudiendo sanear las cuentas de la misma.

INFORME

PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL SA (EPSUVI SA) DEL EJERCICIO 2023

1. ACTUACIONES PREVISTAS

Las principales actuaciones previstas por la empresa en el ejercicio 2023 están directamente relacionadas con su objeto social y las tareas, encargos o servicios que son encomendados por el Ayuntamiento de Puerto Real, además de un esfuerzo en solucionar mediante acuerdos las deudas que están pendientes de pago, sobre todo por inversiones inmobiliarias que no llegaron a buen fin derivadas de las crisis inmobiliaria.

- **En materia de alquileres sociales**, no se contemplan cambios sustanciales, se seguirá poniendo énfasis en el control de los inquilinos para la reducción de la morosidad. Se pretende conseguir una mayor implicación desde la U.A de Servicios Sociales para que abonen los alquileres de aquellos inquilinos que no puedan hacer frente a los mismos por su situación económica y social, tal y como lo hacen con las inquilinos de viviendas privadas. Además del desarrollo del Plan de Viviendas en Alquiler, redactado por EPSUVISA en base a actuaciones y planes implantados en otros municipios, para adaptar los recibos de alquiler a la situación real de los inquilinos de las viviendas sociales, financiando la diferencia desde la UA de Servicios Sociales, sobre todo porque es este último beneficiario de los alquileres de dichas viviendas sociales, al haber podido adjudicar en las mismas familias vulnerables que acudían a sus oficinas en búsqueda de vivienda y que en algunos casos han tenido que realojar en hostales, ahorrándose dichas cantidades.



- **En materia reducción de 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. Además en esta anualidad con la previsión del cierre de la operación comercial de Entrevías y Puerto Real C.F, se consigue sanear las cuentas de la entidad después de más de 15 años teniendo unas deudas considerables que la lastaban económicamente.

- **Oficina de referencia de la política de suelo y vivienda del municipio,** desde sus inicios esta entidad se ha dedicado a la promoción de suelo y vivienda en el municipio, siendo el motor inmobiliario de vivienda social, y a su vez un punto de información para los ciudadanos de Puerto Real y para entidades privadas promotoras de viviendas públicas de todo lo relacionado con la vivienda y el suelo, en específico las subvenciones de rehabilitación de vivienda, las subvenciones al alquiler, información técnica procedimientos de tramitación y valoración del mercado y relación con los organismos de la Junta de Andalucía.

Por todo ello, se pretende potenciar el desarrollo de la labor gestora de la entidad en colaboración con el Ayuntamiento de Puerto Real y otra empresa pública, poniendo en valor suelo de titularidad pública para el desarrollo de políticas de vivienda y desarrollos inmobiliarios que repercutan en el desarrollo de la ciudad, así como impulsar la implementación de los planes y programas relacionados con la vivienda y el suelo de la Junta de Andalucía, y en específico de las nuevas ayudas del Plan de Recuperación, transformación y Resiliencia (Fondos Next Generation) destinadas a la rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario. Teniendo con ello que aumentar el presupuesto municipal destinado al mismo y regularizar la prestación que se viene realizando del servicio.





2. INVERSIONES Y FUENTES DE FINANCIACIÓN

Como se deduce del estado de gastos del presupuesto no se prevé la realización de inversiones, ni reales ni financieras en el ejercicio 2023, además al no existir éstas no procede la previsión de fuentes de financiación asociadas a las mismas.

