



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

CUENTAS ANUALES *2025*



C/ Ancha 54, Puerto Real
A11262144

Tlf: 856212222 / 856212223

epsuvi.com @epsuvi

**DATOS GENERALES DE IDENTIFICACIÓN E INFORMACIÓN
COMPLEMENTARIA REQUERIDA EN LA LEGISLACIÓN ESPAÑOLA**
(Aplicación de resultados y período medio de pago a proveedores)

IDP2

APLICACIÓN DE RESULTADOS (1)

Información sobre la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio, de acuerdo con el siguiente esquema:

Base de reparto

	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias.	91000	
Remanente	91001	
Reservas voluntarias	91002	
Otras reservas de libre disposición	91003	
TOTAL BASE DE REPARTO = TOTAL APLICACIÓN	91004	

Aplicación a

	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Reserva legal.	91005	
Reservas especiales	91007	
Reservas voluntarias	91008	
Dividendos	91009	
Remanente y otros	91010	
Compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	91011	
APLICACIÓN = TOTAL BASE DE REPARTO	91012	

INFORMACIÓN SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES DURANTE EL EJERCICIO (4)

	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)
Período medio de pago a proveedores (días)	94705 20	33

(1) Propuesta de aplicación de resultados, artículo 253.1 de la Ley de Sociedades de Capital (RD 1/2010, de 2 de julio).
(2) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales.
(3) Ejercicio anterior.
(4) Calculados de acuerdo al artículo quinto de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas.

NIF: A11262144				UNIDAD (1) Euros 09001	
DENOMINACIÓN SOCIAL: EMPRESA PUBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL SA		Espacio destinado para las firmas de los administradores			
ACTIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (2)	EJERCICIO 2024 (3)	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11000		5.069.909,22	4.962.004,60	
I. Inmovilizado intangible	11100	3.4			
II. Inmovilizado material	11200	3.4	651,02		
III. Inversiones inmobiliarias	11300	3.4	3.481.041,08	3.351.984,07	
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	11400	3.9			
V. Inversiones financieras a largo plazo	11500	3.5	131.714,49	153.517,90	
VI. Activos por impuesto diferido	11600	3.8	1.456.502,63	1.456.502,63	
VII. Deudores comerciales no corrientes	11700	3.5			
B) ACTIVO CORRIENTE	12000		11.682.308,19	11.844.357,46	
I. Existencias	12200	3	3.903.036,79	3.902.976,79	
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	12300	3.5.9	7.583.862,44	7.475.792,67	
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	12380	3.5.9	7.238.993,34	7.130.445,37	
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo	12381	3.5.9			
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo	12382	3.5.9	7.238.993,34	7.130.445,37	
2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos	12370	3.5.9			
3. Otros deudores	12390	3.9	344.869,10	345.347,30	
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	12400	3.9			
IV. Inversiones financieras a corto plazo	12500	3.5			
V. Periodificaciones a corto plazo	12600	3			
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12700	3.5	195.408,96	465.588,00	
TOTAL ACTIVO (A + B)	10000		16.752.217,41	16.806.362,06	

(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

NIF:		A11262144			
DENOMINACIÓN SOCIAL:					
EMPRESA PUBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL SA					
				Espacio destinado para las firmas de los administradores	
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)	
A) PATRIMONIO NETO	20000		8.454.142,32	8.598.335,78	
A-1) Fondos propios	21000	3.7	7.271.775,39	7.415.968,85	
I. Capital	21100	7	13.527.533,08	13.527.533,08	
1. Capital escriturado	21110	7	13.527.533,08	13.527.533,08	
2. (Capital no exigido).	21120	7			
II. Prima de emisión.	21200	7			
III. Reservas	21300	7	-10.599.234,08	-10.610.475,86	
1. Reserva de capitalización.	21350				
2. Otras reservas	21360		-10.599.234,08	-10.610.475,86	
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)	21400	3.7			
V. Resultados de ejercicios anteriores	21500	7	2.073.325,14	2.192.417,92	
VI. Otras aportaciones de socios	21600	7	2.425.586,49	2.425.586,49	
VII. Resultado del ejercicio	21700	7	-155.435,24	-119.092,78	
VIII. (Dividendo a cuenta)	21800	7			
A-2) Ajustes en patrimonio neto.	22000	2.3.5.6.8.9			
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	23000	3.10	1.182.366,93	1.182.366,93	
B) PASIVO NO CORRIENTE	31000		7.155.239,91	7.387.544,13	
I. Provisiones a largo plazo	31100	3			
II. Deudas a largo plazo.	31200	3.6	592.412,92	642.412,92	
1. Deudas con entidades de crédito.	31220	3.6	586.841,47	636.841,47	
2. Acreedores por arrendamiento financiero	31230	3.6			
3. Otras deudas a largo plazo	31290	3.6	5.571,45	5.571,45	
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	31300	3.9	6.168.704,68	6.351.008,90	
IV. Pasivos por impuesto diferido	31400	3.8	394.122,31	394.122,31	
V. Periodificaciones a largo plazo	31500	3.9			
VI. Acreedores comerciales no corrientes	31600	3.6.9			
VII. Deuda con características especiales a largo plazo.	31700	3.6.7			

(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

NIF:		A11262144		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL:						
EMPRESA PUBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL SA						
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
C) PASIVO CORRIENTE	32000				1.142.835,18	820.482,15
I. Provisiones a corto plazo	32200	3				
II. Deudas a corto plazo	32300	3.6			722.525,39	723.261,91
1. Deudas con entidades de crédito	32320	3.6			722.525,39	723.272,53
2. Acreedores por arrendamiento financiero	32330	3.6				
3. Otras deudas a corto plazo	32390	3.6				-10,62
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	32400	3.9			293.293,53	49.442,81
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	32500	3.9			127.016,26	47.777,43
1. Proveedores	32580	3.6.9			66.283,08	
a) Proveedores a largo plazo	32581	3.6.9				
b) Proveedores a corto plazo	32582	3.9			66.283,08	
2. Otros acreedores	32590	3.9			60.733,18	47.777,43
V. Periodificaciones a corto plazo	32600	3.9				
VI. Deuda con características especiales a corto plazo	32700	3.6.7				
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	30000				16.752.217,41	16.806.362,06

(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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF:

A11262144

DENOMINACIÓN SOCIAL:

EMPRESA PUBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL SA

Espacio destinado para las firmas de los administradores

(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2025 (1)	EJERCICIO 2024 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	3.9	336.451,78	295.684,92
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200	3.9		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300	3.4		
4. Aprovisionamientos	40400	3.9		
5. Otros ingresos de explotación	40500	3.9.10	11.294,19	10.539,00
6. Gastos de personal	40600	10	-243.288,92	-241.175,11
7. Otros gastos de explotación	40700	3.8	-85.039,08	-51.872,28
8. Amortización del inmovilizado	40800	3.4	-69.732,80	-69.542,50
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900	3.10	26.831,52	26.831,52
10. Excesos de provisiones	41000	3		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100	3.4		
12. Otros resultados	41300	3	-3.676,14	42.537,84
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		-27.159,45	13.003,39
13. Ingresos financieros	41400	3.5.10	99,49	118,42
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430	3.5.10		
b) Otros ingresos financieros	41490	3.5	99,49	118,42
14. Gastos financieros	41500	3.6	-129.517,15	-132.545,28
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600	3	1.141,87	330,69
16. Diferencias de cambio	41700	3		
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800	3.5.9		
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-128.275,79	-132.096,17
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		-155.435,24	-119.092,78
19. Impuestos sobre beneficios	41900	3.8		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		-155.435,24	-119.092,78

(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

MEMORIA

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

“Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real, S.A.” sociedad unipersonal (en adelante EPSUVI o la Sociedad) se constituyó como “Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A.” por un periodo de tiempo indefinido el 01 de agosto de 1991. Su domicilio social está en calle Soledad, 54, 11510 Puerto Real (Cádiz) aunque el domicilio en el que desarrolla su actividad se encuentra en calle Ancha, 54-bajo 11510 Puerto Real (Cádiz). Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz, tomo 657, folio 170, hoja CA-2.052, inscripción 1ª. Su CIF es A11262144.

Su objeto social, de acuerdo a sus Estatutos Sociales, es el de la realización de estudios urbanísticos, actividad urbanizadora, gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización de terrenos, adquisición, promoción y en su caso construcción y rehabilitación de viviendas, fomento de la edificación y rehabilitación por el propio usuario y la investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

La Sociedad está integrada en el Grupo cuya entidad dominante es el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, si bien dicha entidad no formula cuentas anuales consolidadas al no estar sujeta a la legislación mercantil de carácter societario.

A 31 de diciembre de 2025, el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real es además titular del 100% de la empresa pública Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN) y del 50% del capital social de las sociedades Electricidad de Puerto Real, S.A. y Empresa Energía, S.A.

Según establece el artículo 2 bis de los estatutos de la Sociedad y de conformidad con lo dispuesto por el apartado sexto del artículo 24 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), se reconoce expresamente la condición de la sociedad mercantil local, EPSUVI de capital íntegramente municipal, en las materias que establece su objeto social, tiene la condición de medio propio personificado y servicio técnico del Ayuntamiento de Puerto Real, del Instituto Municipal de Promoción, Fomento Socio-Económico y Formación (IMPRO) y de la empresa pública municipal Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN) , cumpliendo todos y cada uno de los requisitos establecidos para ello en la normativa reguladora de contratos del sector público y en el resto de normas que resulten de aplicación. El Régimen jurídico de las encomiendas o encargos de gestión será el fijado por el citado artículo 24. 6º del TRLCSP.

A los efectos previstos en el artículo 32.2.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de contratos del Sector Público, se informa que más del 80% de las actividades que ha desarrollado la sociedad durante los tres últimos ejercicios, se han llevado a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel

Se declara que las cuentas anuales adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad al 31/12/2025 cumpliendo los requisitos establecidos en el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas, a efectos de mostrar la imagen fiel, la situación financiera y los resultados de la empresa.

2.2. Principios contables

No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los administradores para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales, intangibles e inversiones inmobiliarias (ver nota 5)
- La evaluación del riesgo de obligación de pago sobre los pleitos en contra de la Sociedad (ver nota 14).

Que en las cuentas anuales del ejercicio anterior 2024 se informaba que la Sociedad presentaba un patrimonio neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y que el Órgano de Administración era consciente de esa situación, acordando diferir temporalmente la reducción de capital al próximo ejercicio en el que se tomarían las medidas oportunas, entre las que se encontraba la incoación de un procedimiento administrativo de revisión de oficio con objeto de obtener el reconocimiento formal de una deuda a favor de la sociedad por importe total de quince millones de euros, con lo que se regularizaba el patrimonio neto y por lo tanto no era necesario efectuar la reducción a la que obliga el artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital.

Que no habiendo conseguido en 2025 el reconocimiento de la deuda referido en el párrafo anterior, y por lo tanto no haber conseguido reducir las partidas negativas de los Fondos Propios, que ocasionan la situación de tener el Patrimonio Neto por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital, el Órgano de Administración se ha visto obligado a proponer una operación de reducción de capital para regularizar el Patrimonio Neto y ajustarlo a lo que exige la Ley de Sociedades de Capital.

Esta reducción de Capital Social se establece en la cantidad de 5.527.533,08 €, con la finalidad de compensar pérdidas, mediante compensación con reservas de la sociedad y sin reembolsar o condonar a los socios aportaciones pendientes, si las hubiera, quedando fijado el capital social tras la citada reducción, en 8.000.000,00 €.

Que se anexa a esta memoria informe sobre la reducción de capital del Consejo de Administración a los efectos oportunos.

2.4. Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2025, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2025 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024. En las presentes cuentas anuales se han subsanado errores (ver nota 2.7) provenientes de ejercicios anteriores, sin haber adaptado las cifras comparativas afectadas por considerarse no materiales.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6. Cambios en criterios contables

No ha habido cambios de criterio contable.

2.7. Corrección de errores

Durante el ejercicio se han subsanado errores provenientes de ejercicios anteriores imputándose directamente en el patrimonio neto, concretamente en la partida de Otras reservas del balance adjunto.

El resumen y efecto de los ajustes realizados en la partida de Otras reservas del balance adjunto se muestra a continuación:

Otras reservas	Efecto
Aumento de activos	15.860 €
Minoración de activos	-273 €
Aumento de pasivos	-4.657 €
Minoración de pasivos	312 €
Total efecto	11.242 €

El efecto neto en el balance adjunto es de una disminución patrimonial de 11.242 euros.

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 formulada por los administradores de la Sociedad, y que se someterá a la aprobación de la Junta General, es la siguiente:

	Ejercicio 2025
Resultados de ejercicios anteriores	-155.435 €
Total	-155.435 €

La Sociedad no ha distribuido dividendos en los últimos cinco ejercicios.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

4.1. Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de cuatro años.

4.2. Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, e incluyen los gastos adicionales que se produce hasta la puesta en funcionamiento del bien. Posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

Tipo de elemento	Años de vida útil estimada
Mobiliario	10%
Equipos informáticos	4%
Otro inmovilizado material	10%

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por

deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

4.3. Inversiones inmobiliarias

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material indicados en la nota 4.2 relativa al inmovilizado material, siendo los siguientes:

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

arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

No obstante, como normalmente el terreno tiene una vida económica indefinida, en un arrendamiento financiero conjunto, los componentes de terreno y edificio se considerarán de forma separada, clasificándose el correspondiente al terreno como un arrendamiento operativo, salvo que se espere que el arrendatario adquiera la propiedad al final del periodo de arrendamiento.

A estos efectos, los pagos mínimos por el arrendamiento se distribuirán entre el terreno y el edificio en proporción a los valores razonables relativos que representan los derechos de arrendamiento de ambos componentes, a menos que tal distribución no sea fiable, en cuyo caso todo el arrendamiento se clasificará como financiero, salvo que resulte evidente que es operativo.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el periodo en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1. Activos financieros

Clasificación

La Sociedad determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial y, cuando está permitido y es apropiado, se reevalúa dicha clasificación en cada cierre del balance.

Los activos financieros que posee la Sociedad corresponden a:

a) Activos financieros a coste amortizado:

Incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

- Créditos por operaciones comerciales: activos financieros originados por la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
- Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b) Activos financieros a coste:

Se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; b) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; c) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; d) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que se valoren inicialmente por su valor nominal continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el Fondo de Comercio, si lo hubiera).

Por último, los activos financieros disponibles para la venta se valoran a su valor razonable, registrándose en el Patrimonio Neto el resultado de las variaciones en dicho valor razonable, hasta que el activo se enajena o haya sufrido un deterioro de valor (de carácter estable o permanente), momento en el cual dichos resultados acumulados reconocidos previamente en el Patrimonio Neto pasan a registrarse en la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, existe la presunción de que existe deterioro (carácter permanente) si se ha producido una caída de más del 40% del valor de cotización del activo o si se ha producido un descenso del mismo de forma prolongada durante un período de un año y medio sin que se recupere el valor.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia

objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es corregir por deterioro todas aquellas cuentas a cobrar con una antigüedad superior a un año o que presenten otros signos evidentes de deterioro con anterioridad a dicho plazo.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros con pacto de recompra por su valor razonable o las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

4.4.2. Pasivos financieros

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

La sociedad clasifica los pasivos financieros en:

a) Pasivos financieros a coste amortizado:

Son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamos o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.5. Existencias

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción. El precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicados para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la adquisición.

En cuanto al coste de producción, las existencias se valoran añadiendo al coste de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables al producto y la parte que razonablemente corresponde los costes indirectamente imputables a los productos.

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

En cuanto a las existencias que necesitan un periodo superior al año para ser vendidas, se incorporan los gastos financieros en los términos previstos en la norma sobre inmovilizado material.

Los anticipos a proveedores a cuenta de suministros futuros de existencias se valoran por su coste.

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

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

4.6. Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

4.7. Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

4.8. Provisiones y contingencias

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

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

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

4.9. Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

Subvenciones, donaciones y legados otorgados por socios o propietarios

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios, no constituyen ingresos, debiéndose registrar directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención, donación o legado de que se trate. La valoración de estas subvenciones, donaciones y legados es la establecida en el apartado 1.2 de la norma de registro y valoración 18.^a Subvenciones, donaciones y legados recibidos del Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas y los criterios contables específicos para microempresas.

No obstante, en el caso de empresas pertenecientes al sector público que reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará de acuerdo con los criterios contenidos en el apartado anterior de esta norma.

4.10. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que las/os Administradoras/es de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. INMOVILIZADO MATERIAL, INTANGIBLE E INVERSIONES INMOBILIARIAS (MAa4)

El movimiento habido en estos epígrafes del balance adjunto han sido los siguientes:

	Inmovilizado intangible	Inmovilizado material	Inversiones inmobiliarias
A) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2024	2.108 €	377.793 €	3.770.141 €
B) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2024	2.108 €	377.793 €	4.311.287 €
C) SALDO INICIAL BRUTO, EJERCICIO 2025	2.108 €	377.793 €	4.311.287 €
(+) Entradas / Reclasificaciones		841 €	198.600 €
D) SALDO FINAL BRUTO, EJERCICIO 2025	2.108 €	378.635 €	4.509.887 €
E) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2024	-2.108 €	-377.793 €	-889.760 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2024		0 €	-69.543 €
(-) Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		-377.793 €	-959.303 €
F) AMORTIZACION ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2024	-2.108 €	-377.793 €	-959.303 €
G) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL EJERCICIO 2025	-2.108 €	-377.793 €	-959.303 €
(+) Dotación a la amortización del ejercicio 2025		-190 €	-69.543 €
H) AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL EJERCICIO 2025	-2.108 €	-377.983 €	-1.028.846 €
N) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2024	0 €	0 €	3.351.984 €
M) VALOR NETO CONTABLE FINAL EJERCICIO 2025	0 €	651 €	3.481.041 €

Durante el presente ejercicio, el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias ha experimentado un aumento de 198.600,00 euros. Este incremento corresponde íntegramente a la activación de costes de construcción y otros gastos directamente vinculados a la promoción de viviendas situada en "La Degollada".

Dicha cuantía incluye tanto la ejecución de obra como aquellos gastos necesarios para el desarrollo del proyecto, incorporándose al valor del activo al amparo de las normas de registro y valoración del PGC PYMES, por tratarse de costes incurridos en el proceso de adecuación del inmueble.

Arrendamientos financieros: No existen arrendamientos financieros.

Arrendamientos operativos: La Sociedad tiene arrendados a terceros las inversiones inmobiliarias en las siguientes viviendas:

Inquilino	Calle	Vivienda
LOURDES DOMINGUEZ CANTO	Ancha, 58	Vivienda 1
MONICA LOPEZ PITARCH	Ancha, 58	Vivienda 2
ADRIÁN MANGANO SEVILLANO	Ancha, 58	Vivienda 3
NOELIA CATALAN SALVADOR	Ancha, 58	Vivienda 4
JOSEFA LEON ALARCON	Ancha, 58	Vivienda 5
MANUELA DIAZ BELLO	Ancha, 58	Vivienda 6
MARÍA DE LOS ÁNGELES MARTINEZ CASTRO	Ancha, 58	Vivienda 7
MARIA DEL MAR NORIA SEVILLANO	Ancha, 58	Vivienda 8

Inquilino	Calle	Vivienda
JOSE LOBO GARCIA	Ubrique, 22	Bajo A
CARMEN VASALLO PERALTA	Ubrique, 22	Bajo B
ANTONIO COSANO PORTILLO	Ubrique, 22	Bajo C
JUAN VEGA GARCÍA	Ubrique, 22	Bajo D
MANUELA CORCOLES RUIZ	Ubrique, 22	1º A
CARMEN MORENO REVIDIEGO	Ubrique, 22	1º B
ESTEBAN SEDA ELYTON	Ubrique, 22	1º C
ANTONIO QUINTANA MANGANO	Ubrique, 22	1º D
NELY SANCHEZ CABRAL	Ubrique, 22	2º A
MARIA DEL CARMEN VILLALPANDO FDEZ.	Ubrique, 22	2º B
DOLORES MARROQUÍ GAMERO	Ubrique, 22	2º C
EVA MARIA BAREA DIAZ	Ubrique, 22	2º D
JAVIER MANZANO RODRIGUEZ	Ubrique, 22	Ático A
SONIA ANDRADES TARDÍO	Ubrique, 22	Ático B

Inquilino	Calle	Vivienda
YOLANDA DIAZ BELIZON	Amargura, 142	Bajo 1
YOLANDA TORRES LARES	Amargura, 142	Bajo 2
JULIO FRANCISCO SUAREZ CABEZAS	Amargura, 142	1º 3
MANUEL MANGANO PARADELA	Amargura, 142	1º 4
JESUS PEREZ MADRAZO	Amargura, 142	1º 5
CRISTINA VIEYTES PEREZ	Amargura, 142	2º 6
ANA COLLANTES PICHARDO	Amargura, 142	2º 7

ROSA MARIA MORENO FIERRO	Amargura, 142	2º 8
MARIA CARMEN PEREZ MADRAZO	Amargura, 142	2º 9

Inquilino	Calle	Vivienda
GEMA GOMEZ LOPEZ	Vaqueros 37	Bajo A
JOSEFA CANDON VAZQUEZ	Vaqueros 37	Bajo B
MARIA JOSE COTE CARRASCO	Vaqueros 37	Bajo C
JUAN JOSÉ ROJAS CATALÁN	Vaqueros 37	Bajo D
DOLORES BERNAL CANDON	Vaqueros 37	1º A
MARIA PAZ DELGADO GUTIERREZ	Vaqueros 37	1º B
BENJAMIN RODRIGUEZ MUÑOZ	Vaqueros 37	1º C
FRANCISCA COTE CARRASCO	Vaqueros 37	1ª D

Inquilino	Calle	Vivienda
MARIA LUISA PALACIO PIÑERO	Ribera del Muelle	84 bajo A
MANUEL OLIVA PALACIOS	Ribera del Muelle	84 bajo B
ANA ALVAREZ RAMIREZ	Ribera del Muelle	84 bajo C
CARMELO CATALAN SANTANA	Ribera del Muelle	84 bajo D
CARMEN DANERI FERRER	Ribera del Muelle	84 bajo E
JOSE MANUEL RODRIGUEZ MUÑOZ	Ribera del Muelle	84 bajo F
RAFAEL ROMERO GONZALEZ	Ribera del Muelle	84 1º A
GERTRUDIS MORENO SANCHEZ	Ribera del Muelle	84 1º B
RAFAEL MANGANO PARADELA	Ribera del Muelle	84 1º C
JOSE ENRIQUE DELGADO BAREA	Ribera del Muelle	84 1º D
Mª JOSÉ BONILLA RAMIREZ	Ribera del Muelle	84 2º A
JOSÉ MANUEL ARMARIO MARQUEZ	Ribera del Muelle	84 2º B
MARIA GUERRERO BERNAL	Ribera del Muelle	84 2º D
RAUL GONZALEZ RODRIGUEZ	Ribera del Muelle	84 2º C
PEDRO LOPEZ CATALAN	Amargura 109	bajo A
MARIA PEREZ SANCHEZ	Amargura 109	bajo B
DOLORES NAVARRO FALCON	Amargura 109	1º A
SALAH RAKDANI REKDANI	Amargura 109	1º B
CRISTINA VALDES CUENCA	Amargura 111	bajo A
LOURDES ARMARIO MARTINEZ	Amargura 111	bajo B
JOSEFA ALBARRAN CARDOSO	Amargura 111	1º A
MARIA CARMEN CUENCA VACA	Amargura 111	1º B

Inquilino	Vivienda
JUAN JOSE TORRES RODRIGUEZ	Miguel Delibes, 42
JOSE MANUEL CATALAN SALVADOR	Miguel Delibes, 44
FRANCISCO JOSE GARCIA SUAREZ	Miguel Delibes, 46
MARIA DEL CARMEN CABELLO PAEZ	Miguel Delibes, 48
REBECA BOHORQUEZ TERRIZA	Miguel Delibes, 50
PEDRO CATALAN SANTANA	Miguel Delibes, 52
DAVID GARCIA MENACHO	Miguel Delibes, 54
MARIA DEL MAR GARCIA FERNANDEZ	Miguel Delibes, 56

6. EXISTENCIAS

Los movimientos más significativos acaecidos en este epígrafe del balance adjunto han sido los siguientes:

	2024	adiciones	salidas	2025
Parcela comercial Entrevías	0 €			0 €
Campo de fútbol	3.599.062 €			3.599.062 €
Parcela Sáncho Dávila	295.915 €			295.915 €
Garajes	0 €			0 €
Parcela Grupo Alca	0 €			0 €
Total	3.894.977 €	0 €	0 €	3.894.977 €

7. ACTIVOS FINANCIEROS

a) Activos financieros a largo plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo final del ejercicio 2024	1.147 €	152.371 €	153.518 €
Saldo final del ejercicio 2025	2.289 €	129.426 €	131.714 €

Durante el ejercicio se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias el incremento de valor de unas acciones de Caixabank.

En relación con los créditos otorgados por la sociedad, durante el presente ejercicio se han recibido cobros por un importe total de 23.020,00 euros, correspondientes a las cuotas anuales de los préstamos concedidos para las viviendas de autoconstrucción situadas en el Barrio Jarana. Dicho importe incluye la amortización completa de uno de los préstamos, el cual ha sido abonado en su totalidad, quedando cancelado el derecho de cobro tras el ingreso íntegro del principal.

b) Activos financieros a corto plazo, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

	Clases de activos financieros corrientes	
	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo final del ejercicio 2024	7.941.381 €	7.941.381 €
Saldo final del ejercicio 2025	7.779.271 €	7.779.271 €

c) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito. No se ha aplicado en este ejercicio reversiones por deterioro.

8. PASIVOS FINANCIEROS

El importe de las deudas que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y del resto hasta su último vencimiento se indica en el cuadro siguiente. Estas indicaciones figuran separadamente para cada uno de los epígrafes y partidas relativos a deudas, conforme al modelo de balance:

	Vencimiento en años						TOTAL
	2026	2027	2028	2029	2030	Más de 5	
Deudas a largo plazo							
Deudas con entidades de crédito		61.568 €	61.568 €	61.568 €	61.568 €	340.571 €	586.841 €
Otras deudas a largo plazo						5.571 €	5.571 €
Deudas con emp.grupo y asociadas a largo plazo		49.443 €	49.443 €	49.443 €	49.443 €	5.970.934 €	6.168.705 €
Deudas a corto plazo							
Deudas con entidades de crédito	722.525 €						722.525 €
Deudas con emp.grupo y asociadas a corto plazo	293.294 €						293.294 €
Otros acreedores	127.016 €						127.016 €
TOTAL	1.142.835 €	111.010 €	111.010 €	111.010 €	111.010 €	6.317.076 €	7.903.953 €

Los importes de las deudas con garantía real se muestran a continuación:

ENTIDAD	IMPORTE
Voyager Investing UK Limited Partnership (crédito antes del BBVA)	360.737 €
Unicaja Banco	628.407 €
Caixa Bank	327.648 €
Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN)	3.500.000 €
Total	4.816.792 €

Préstamos pendientes de pago al cierre del ejercicio.

ENTIDAD	IMPORTE
Voyager Investing UK Limited Partnership (crédito antes del BBVA)	360.737 €
Unicaja Banco	628.407 €
Caixa Bank	327.648 €
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real (préstamos RD mecanismo de pago a proveedores 2012 y 2013)	1.367.297 €
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real (préstamo 2016)	44.476 €
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real (deudas por impuestos municipales)	1.183.720 €
Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN)	3.500.000 €
Total	7.412.285 €

9. FONDOS PROPIOS

El movimiento de las partidas del Fondo Propio a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

PARTIDAS	SALDO INICIAL	DISMINUCIÓN	AUMENTO	SALDO FINAL
Capital Social	13.527.533 €			13.527.533 €
Reservas	-10.610.476 €		11.242 €	-10.599.234 €
Resultado de ejercicios anteriores	2.192.418 €		-119.093 €	2.073.325 €
Otras aportaciones de socios	2.425.586 €			2.425.586 €
Resultado del ejercicio	-119.093 €	119.093 €	-155.435 €	-155.435 €
Total	7.415.969 €	119.093 €	-263.286 €	7.271.775 €

Capital Social. A 31 de diciembre de 2025 el Capital Social está compuesto por 22.508 acciones de 601,01 € de valor nominal cada una de ellas, acciones totalmente suscritas y desembolsadas y debidamente inscritas en el Registro Mercantil.

Reserva Legal. De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en todo caso, una cifra igual al diez por ciento del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que este alcance, al menos, el veinte por ciento del capital social. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, solo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El saldo inicial de Reservas del cuadro anterior lo componen principalmente:

- Deudas del Excelentísimo Ayuntamiento de Puerto Real por obras encargadas a la Sociedad y ejecutadas por ésta, pero no tramitadas en la forma legalmente establecida, lo que provocó que en reunión de Consejo de Administración se acordara su ajuste contable contra reservas por ser gastos de ejercicios anteriores.
- Regularizaciones de saldos de inmovilizado y existencias por valoraciones incorrectas o por la inexistencia de estos activos que debían haberse ajustado en ejercicios anteriores.
- Ajuste por diferencia entre la deuda que la Sociedad mantenía con el Consorcio Zona Franca de Cádiz y el préstamo recibido por Grupo Energético de Puerto Real, S.A. y un saldo de un préstamo de CaixaBank.

Durante el ejercicio se han subsanado errores provenientes de ejercicios anteriores imputándose directamente en el patrimonio neto, concretamente en la partida de Otras reservas del balance adjunto (ver nota 2.7).

10. SUBVENCIONES

Subvenciones de Explotación: Durante el ejercicio 2025 no se ha recibido subvenciones concedidas por el Ministerio de la Vivienda y por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, cuyo objeto es el pago del alquiler mensual por parte de los inquilinos alojados en las viviendas que esta sociedad posee.

Subvenciones de Capital: Durante el ejercicio 2025 no se ha recibido subvenciones de capital.

11. SITUACIÓN FISCAL

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en los ejercicios 2025 y 2024 es la siguiente:

	2025	2024
Resultado contable antes de impuestos	-155.435 €	-119.093 €
Diferencias positivas permanentes	3.676 €	3.135 €
Base imponible previa	-151.759 €	-115.958 €
Base imponible (fiscal)	-151.759 €	-115.958 €

El detalle de las bases imponibles negativas se muestra a continuación:

Origen	Pendientes de aplicación al principio del periodo	Aplicadas	Pendientes de aplicación en periodos futuros
2010	4.234.692 €		4.234.692 €
2016	364.215 €		364.215 €
2017	541.187 €		541.187 €
2020	493.790,95 €		493.791 €
2022	41.391,43 €		41.391 €
2024	115.958,13 €		115.958 €
2025	151.759,00 €		151.759 €
Total	5.942.993 €	0 €	5.942.993 €

La Sociedad tiene bases imponibles negativas al tipo impositivo del 25%. Los administradores consideran que es probable que los activos por impuestos diferidos, sean recuperados en los ejercicios futuros conforme a la regulación fiscal.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

En opinión de los administradores de la Sociedad no es probable que existan contingencias por el ejercicio de la actividad de la Sociedad. En todo caso, de materializarse, el importe resultante no afectaría de forma relevante al beneficio de los ejercicios posteriores.

Detalle de los créditos y deudas con Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas para el ejercicio 2025 y 2024 se detalla en el siguiente cuadro:

	2025	2024
Saldos deudores		
Activos diferidos (derivados de bases impositivas negativas)	1.456.503 €	1.456.503 €
Haciendo Pública, deudora por devolución de impuestos		2.628 €
Total	1.456.503 €	1.459.131 €
Saldos acreedores		
Pasivos diferidos (derivados de las subvenciones registradas en el Patrimonio Neto)	394.112 €	394.112 €
Haciendo Pública, acreedora por retenciones y por otros conceptos	11.701 €	9.716 €
Organismos Seguridad Social acreedora	6.243 €	5.908 €
Total	412.056 €	411.815 €

La Sociedad, aplica la regla de prorrata general de IVA al efectuar conjuntamente operaciones con y sin derecho a deducción. En concreto, la Sociedad, además de las operaciones de ventas, realiza las actividades de arrendamiento de viviendas y de prestación de servicios de gestión al Excelentísimo Ayuntamiento de Puerto Real a través de Encomiendas de Gestión, operaciones éstas, exentas del impuesto.

Un resumen de la aplicación de la prorrata general durante los ejercicios 2025 y 2024 se muestra a continuación en el siguiente cuadro:

Prorrata	2025	2024
Desglose de operaciones de venta		
Operaciones en régimen general	11.744 €	11.505 €
Operaciones exentas sin derecho a deducción	150.359 €	329.876 €
<i>Encomiendas de gestión</i>	<i>150.359 €</i>	<i>185.565 €</i>
<i>Arrendamiento de viviendas</i>	<i>0 €</i>	<i>144.311 €</i>
Total volumen de operaciones	162.103 €	341.381 €
% de prorrata	8%	3%

12. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

En este apartado se recogen las operaciones y saldos con partes vinculadas que en nuestro caso son el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real y la empresa municipal Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN).

Las prestaciones de servicios efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 con empresas del grupo han sido las siguientes:

Prestación de servicios	2025	2024
Exmo. Ayuntamiento de Puerto Real		
Encargos Técnicos	183.957 €	144.316 €
Gastos viviendas municipales		
Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN)		
Encargos Gestión	1.686 €	18.430 €
Servicios pendientes de facturar		10.781 €

Por su parte, Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN) factura a la Sociedad en concepto de luz y agua de las viviendas y luz de las oficinas principales de la Sociedad por importe de 3.541 € y 3.190 € (iva incluido) durante 2025 y 2024 respectivamente.

Los saldos pendientes deudores/acreedores con la Sociedad a 31 de diciembre de 2025 y 2024 con empresas del grupo son los siguientes:

Saldos deudores	2025	2024
Exmo. Ayuntamiento de Puerto Real		
Encargos Técnicos	6.668.959 €	6.668.959 €
Subvención para la promoción 14 vdas	342.495 €	342.495 €
Facturas pendientes de pago	99.772 €	12.026 €
Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN)		
Encargos técnicos	63.694 €	63.694 €

Saldos acreedores	2025	2024
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real		
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real (préstamos RD mecanismo de pago a proveedores 2012 y 2013)	1.367.297 €	1.367.297 €
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real (préstamo 2016)	44.476 €	44.476 €
Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real (deudas por impuestos municipales)	1.183.720 €	1.226.436 €
Grupo Energético de Puerto Real, S.A. (GEN)		
Cesión préstamo Consorcio Zona Franca de Cádiz	3.500.000 €	3.500.000 €
Cesión préstamo Consorcio Zona Franca de Cádiz (intereses)	315.000 €	210.000 €
Servicios prestados	30.368 €	28.514 €

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL.

En este apartado se recogen las deudas con el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real derivadas de la Ejecución de Obras de carácter municipal, equipamientos públicos, y otros conceptos solicitados por los diferentes órganos de dirección del Ayuntamiento a lo largo de la vida de la Sociedad.

Ya es histórico, desde 2007 la mención en las cuentas aprobadas, la inclusión de saldos deudores del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, sobre la ejecución de obras municipales.

De las cantidades contabilizadas, de todas, existen encomiendas o acuerdos previos de los órganos de gobierno, tanto de la Sociedad como del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, único accionista, utilizando como referencia las diferentes cuentas que aparecen en la contabilidad correspondientes a las obras, a la formulación de estas cuentas de 2025 se ha extraído de los archivos de la sociedad ingente documentación que justifica los saldos incluidos en la contabilidad.

El detalle de todas las obras ejecutadas bajo estos condicionantes es la siguiente:

OBRA/CONCEPTO	CANTIDAD RECLAMABLE
Arreglo Jardinería en Aldea Real Polígono I-C	50.850,93 €
Reforma Casa La Marquesita 3ª Fase	37.208,03 €
Casa de la Marquesita Adicionales	
Otros Adicionales La Marquesita	
Remodelación Casa La Marquesita	
Remodelación Casa La Marquesita	
Local Social 512 y Cerram. Pistas	59.153,20 €
Trabajos en Piscina Cubierta	189.584,74 €
Desvío Línea MT Piscina Cubierta	
Diseño y Coloc. Cartel Piscina Cub.	
Mantenimiento Jardinería Piscina Cubierta	
Reurbanización 100 Viviendas	481.603,56 €
Aportación Mpal. Piscina Cubierta	1.130.812,72 €
Aparcamiento Centro 512 Viviendas	35.878,01 €
Pavimentación c/Real	33.575,71 €
Reforma Jardinería Polígono IV-A	73.943,41 €
Pavimentación Calles Polg. IV-A	

Polígono IV-A - Acerados	
Reforma en Polígono IV-A	
Reforma Jardinería Polígono IV-A 2ª Fase	
Pasos de Peatones Ribera del Muelle	33.834,87 €
Regeneración Borde Litoral	
Mantenimiento Jardinería Borde Litoral	831.354,44 €
Espacios Interiores 512 Viviendas 1ª Fase	
Espacios Interiores 512 Viviendas 2ª Fase	
Espacios Interiores 512 Viviendas 3ª Fase	339.721,89 €
Pavimentación c/Rosario	167.710,57 €
Ciudad Jardín 1ª Fase	
Pavimentación Ciudad Jardín 1ª Fase	195.802,46 €
Reforma Planta Baja Ayuntamiento	
Mobiliario Reforma Planta Baja Nuevo Ayuntamiento	39.151,15 €
Pavimentación c/Sagasta	
Otros Trabajos Reforma c/Sagasta entre Amargura y Rib.Muelle	96.686,34 €
Pavimentación c/Real	88.348,69 €
Reforma Colegio Público Reggio	166.672,29 €
Aparcamiento El Pinar	31.271,06 €
Ampliación Acerado c/Leñadores	11.953,74 €
Obras Barriada Meadero de la Reina	8.204,70 €
Acerado Factoría de Matagorda	19.743,44 €
Rotonda c/Real - Caña	116.114,53 €
Mantenimiento Local Piezas Arqueología	13.238,80 €
Monumento Rotonda El Cartabón	104.806,00 €
Pavimentación c/Esparraguera	62.023,80 €
Obras Varias en Marina de la Bahía	64.023,13 €
Reforma Avenida de la Constitución	
Mobiliario, Señalización y Minusválidos AV/Constitución	675.365,95 €
Reforma Parque El Porvenir (Este y Oeste)	

Mantenimiento Jardines El Porvenir	206.758,45 €
Jardines del Gallinero	28.848,54 €
Otras Pistas Polideportivas	2.522,14 €
Remodelación Antiguo Ayuntamiento	115.670,65 €
Reforma Antiguo Ayto. 2ª Fase	
Remodelación Antiguo Ayto. 1ª Fase	
Remodelación Antiguo Ayto. 2ª Fase	
Reforma Ant. Ayto. Adicionales	
Otras Obras Antiguo Ayuntamiento	
Pavimentación c/Las Olas	405.133,10 €
Pavimentación Marroquina	
Aparcamiento c/Salinas	
Pavimentación c/Amargura	
Pavimentación c/Caña	
Pavimentación c/Hispanidad	
Pavimentación c/San Alejandro	
Pavimentación c/Sol	
Pavimentación calle Río San Pedro	
Pavimentación Ctra. Circunvalación	54.705,75 €
Pabellón Río San Pedro	
Pabellón Río San Pedro	38.264,72 €
Josefa Ramírez Alfaro	
Realojo Alquiler Juan Corona	
Realojos Temporales	
Rosario Bello Utrera	
Gastos Realojo Petitorre	164.563,13 €
Mejoras y Mantenimientos Alumbrados Públicos	
Alumbrados Públicos	2.706,19 €
Pabellón Polideportivo Polígono I-C	
Otros trabajos Playa La Cachuela	208.303,54 €
Regeneración Playa La Cachucha	
Rehabilitación Grazalema, 1-4	90.152,81 €
Rehabilitación San Juan Bautista	
Rehabilitación San Juan Bautista	
Obras Plan de Choque Empleo	23.805,33 €
Pavimentación Juan XXII	48.770,25 €

Espacio Público Polígono I-C	
Espacio Público Polígono I-C	549.237,56 €
Reforma c/Santo Domingo	253.407,78 €
Remodelación Plaza de Jesús	402.378,79 €
Regeneración Parcela E9 RSP	60.782,35 €
Pavimentación Amargura entre lazareto y rosario/ olas y factoría de matagorda	93.650,71 €
Módulo Infantil Trocadero Ampl.	
Asfaltado Patio Trocadero	77.462,97 €
Reforma San Juan Bosco	
Reformas Barriada San Juan Bosco 2ª Fase	29.957,55 €
TOTAL	8.015.720,47 €

IMPORTANTE

Desde su constitución, la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI) ha venido ejecutando, durante los ejercicios comprendidos entre los años 2000 y 2012, diversas actuaciones materiales para el citado Ayuntamiento, consistentes en obras, servicios y suministros de carácter público para la ciudadanía. Estas actuaciones han generado una relación deudora entre ambas entidades que asciende a 15.398.306,24 euros, cuantía reconocida y aprobada en distintas Juntas Generales de Accionistas y reflejada en las cuentas anuales de EPSUVI.

Pese a ello, esta deuda no ha sido incorporada a la contabilidad del Ayuntamiento. Los intentos de conciliación previos fueron infructuosos al alegar el Ayuntamiento la inexistencia de expediente administrativo o documentación acreditativa de los encargos. EPSUVI informó a la Intervención Municipal que dichas obras están tácitamente ocupadas y utilizadas por el Ayuntamiento y la ciudadanía, lo que genera un perjuicio económico para la sociedad municipal y un enriquecimiento injusto para el Ayuntamiento.

Recabada toda la documentación de las obras ejecutadas, y cotejada con el estado contable de EPSUVI, se constató una deuda total pendiente de 15.398.306,24 euros. En el Consejo de Administración de 29 de junio de 2018, se acordó reclamar judicialmente una parte de la deuda por importe de 8.068.763,38 euros, correspondiente a obras con documentación suficiente. El resto, 6.554.197,89 euros, se consideró deteriorado contablemente al no contar con respaldo documental suficiente.

En diversas sentencias judiciales derivadas de las reclamaciones interpuestas por EPSUVI, si bien se desestimaron por prescripción, los juzgados reconocieron expresamente el enriquecimiento injusto del Ayuntamiento. Así consta, por ejemplo, en la Sentencia nº 263/2019 del Juzgado

Contencioso-Administrativo n.º 3 de Cádiz. Como consecuencia de estas sentencias, y para evitar nuevas condenas en costas, el Consejo de Administración de 12 de junio de 2020 acordó desistir del resto de procedimientos judiciales pendientes.

Las cantidades adeudadas han sido reflejadas sistemáticamente en las cuentas anuales formuladas por EPSUVI y aprobadas por la Junta General de Accionistas (Pleno Municipal), bajo el epígrafe de "Créditos comerciales: clientes empresas del grupo".

Según el artículo 1973 del Código Civil, "la prescripción de las acciones se interrumpe por su ejercicio ante los tribunales, por reclamación extrajudicial del acreedor, y por cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor". En este sentido, la inclusión reiterada de la deuda en las cuentas anuales aprobadas por el Pleno puede considerarse un acto tácito de reconocimiento que interrumpe la prescripción (Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2009, RJ 2009\7392).

La Intervención Municipal, previa reclamación de EPSUVI del pago de una obra ejecutada para el Ayuntamiento de Puerto Real, mediante informe de fecha 7 de agosto de 2025, informa desfavorablemente el reconocimiento de la deuda, al entender que concurren diversas irregularidades materiales y formales que impiden su tramitación como reconocimiento extrajudicial de crédito:

1. No consta factura de la obra.
2. No consta que se haya comprobado la efectiva o conforme realización de la obra.
3. No consta aprobación ni disposición del gasto.
4. No consta en el expediente aplicación presupuestaria a la que imputar el gasto.
5. No consta informe jurídico.
6. Los documentos justificativos no se ajustan a la norma ni identifican adecuadamente al acreedor, el importe ni la prestación.
7. No consta petición previa más allá del expediente en curso.

La Interventora concluye que el reparo debe ser levantado por el Pleno Municipal y advierte que, de continuar el procedimiento, podría incurrirse en responsabilidad contable ante el Tribunal de Cuentas (art. 38 de la Ley Orgánica 2/1982) e incluso penal, conforme al artículo 432 del Código Penal (malversación de caudales públicos).

En próximos ejercicios, EPSUVISA iniciará un procedimiento de revisión de oficio por parte de, conforme a lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 39/2015, con el objeto de que se declare la nulidad de los actos administrativos por los cuales se realizaron encargos de obras por parte del Ayuntamiento de Puerto Real sin procedimiento legal alguno, y se reconozca el derecho de EPSUVI a ser indemnizada por las cantidades soportadas en la ejecución de dichas obras, al amparo del principio de prohibición del enriquecimiento injusto, y de conformidad con la normativa legal, contable y presupuestaria vigente.

Este procedimiento se erige como la única vía jurídica válida actualmente disponible para que EPSUVI pueda recuperar parte del coste económico asumido por actuaciones cuya realidad y

uso público es notorio e indiscutido, pero que carecen de sustento formal desde el punto de vista administrativo.

13. OTRA INFORMACIÓN

Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio, por categorías	2025	2024
Técnicos y profesionales científicos e intelectuales y de apoyo	3	3
Empleados de tipo administrativo	2	2
Total empleo medio	5	5

Los miembros del Órgano de Administración no han recibido remuneraciones por su función de representación de la Sociedad y no existe personal de Alta Dirección.

Todos los acuerdos de la empresa figuran en el balance y se ha incorporado información al respecto en esta memoria.

14. CONTINGENCIAS

Procedimientos judiciales de demandas recibidas:

1) Procedimiento Ordinario 639/2018, Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Puerto Real, Plaza nº. 1.

Interpuesto por el Puerto Real Club de Fútbol, por incumplimiento de los convenios de permuta del antiguo Sancho Dávila y la construcción por parte de EPSUVI de un estadio de fútbol, en el que el PRCF solicita la nulidad del convenio firmado con EPSUVI el 08/10/2012 y subsidiariamente la resolución del mismo por incumplimiento y así mismo, la resolución por incumplimiento de la permuta de 29/06/2006 y de todos los contratos y/o convenios tenidos por la misma, solicitando en el escrito de demanda del PRCF por cada una de las acciones las siguientes cantidades: por la Acción de resolución de la permuta: 12.886.941,28 euros, por la Acción de nulidad convenio: 9.286.941,28 euros y por Indemnización de daños y perjuicios: 9.286.941,28 euros. Aunque visto el desarrollo del procedimiento judicial la cuantía que realmente se dirime es una indemnización de 9.826.941,28 euros.

Que solicitado media cautelar de inscripción en el Registro de la Propiedad de este pleito, el Juzgado resolvió mediante Auto de 14 de junio de 2024 estimar las medidas cautelaras, consistente en la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad del litigio en curso, pero el Juzgado ha solicitado que el puerto real aporte caución de 5.000,00 euros.

Que a fecha de formulación de estas cuentas anuales tuvo lugar vista de prueba, el 21/02/2025, y presentado conclusiones por escrito unos días después, el Juzgado ha emitido Sentencia 24/25

de fecha 30/01/2025 en al que ha desestimado la petición del PRCF con condena en costas al mismo.

Que el PRCF ha presentado Recurso de Apelación contra la Sentencia, ante la Audiencia Provincial de Cádiz, aceptado el recurso dicha Audiencia Provincial y dado que el PRCF había solicitado la celebración de vista oral, que la vista de apelación se realizó el 28/01/2026, estando a la espera la emisión por la Audiencia Provincial de Cádiz de Sentencia.

2) Demanda Ejecución Hipotecaria 932/2019, Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Puerto Real, Plaza nº. 1.

Demanda de ejecución del impago de la hipoteca del BBVA, la cual ha sido cedida al Fondo VOYAGER INVESTING UK LIMITED PARTNERSHIP, en la que se reclama el importe de 165.904,62 euros de principal y 49.771,38 euros presupuestados para intereses.

EPSUVI se opuso a la ejecución solicitando que se informe del importe que el Fondo ha pagado por la cesión del préstamo hipotecario, por entender que puede ofertar el mismo importe que el Fondo, habiendo tenido vista de juicio el 9 de septiembre de 2021, que el Juzgado mediante Auto de 20/03/2025 desestima la oposición a la ejecución, habiendo declarado el Juzgado mediante Diligencia de Ordenación de 1/09/2025 declarando la firmeza del anterior Auto y la ejecutante VOYAGER ha solicitado el 13/03/2025 la convocatoria de subasta del bien hipotecado, siendo este las viviendas las situadas en la calle Amargura, nº 2 de Puerto Real.

Que VOYAGER ha solicitado al Juzgado que se acuerde la convocatoria de subasta de las viviendas que garantizan la hipoteca del BBVA, el Juzgado mediante Diligencia de Ordenación de 22/04/2025 en la que se manifiesta que quedan los autos sobre la mesa del Letrado de la Administración de Justicia a fin de que acuerde sobre la convocatoria de subasta interesada.

Pero dicho lo anterior, a fecha de esta memoria EPSUVI SA ha llegado a un acuerdo extrajudicial con VOYAGER el pasado 30/03/2026, el cual engloba este procedimiento 932/2019 como el siguiente 383/2020 del mismo Juzgado, en el que se acuerda entregar 600.000,00 € a VOYAGER para terminar con los procedimientos judiciales y con ello se dejan saldadas las deudas con VOYAGER y el compromiso de VOYAGER de desistir de cualquier reclamación judicial o extrajudicial.

Que el mismo día 30/03/2026 se ha pagado el importe acordado y se está formalizando escrito por ambas partes, comunicando al Juzgado de lo Civil nº. 1 de Puerto Real el acuerdo extrajudicial alcanzado, para su homologación, solicitando el archivo de los procedimientos 932/2019 y 383/2020.

3) Demanda Ejecución Hipotecaria 383/2020, Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Puerto Real, Plaza nº. 1.

Demanda de ejecución del impago de otra hipoteca del BBVA, la cual ha sido cedida al Fondo VOYAGER INVESTING UK LIMITED PARTNERSHIP, en la que se reclama el importe de 222.929,02 euros de principal y 66.878,70 euros presupuestados para intereses.

EPSUVI se opuso el 21/05/2024 solicitando que se le informe del importe que el Fondo ha pagado por la cesión del préstamo hipotecario, por entender que puede ofertar el mismo importe que el Fondo, que así mismo EPSUVI el 19/09/2024 solicitó suspensión del procedimiento habiendo sido suspendido el mismo por el Juzgado mediante Auto de 20/09/2024, habiendo presentado el ejecutante VOYAGER el 30/03/2025 escrito de levantamiento de la suspensión del procedimiento.

Que 18/01/2025 el Juzgado ha emitido Auto desestimando la oposición de EPSUVI y ordenando continuar la ejecución, con imposición de costas a EPSUVI, por lo que se estaba a la espera de que VOYAGER ante la imposibilidad de que EPSUVI pueda pagar la cuantía reclamada, solicite la convocatoria de subasta de las viviendas que garantizan la hipoteca.

Que tal como se ha manifestado en el anterior procedimiento judicial 932/2019 en el mismo Juzgado,, a fecha de esta memoria EPSUVI SA ha llegado a un acuerdo extrajudicial con VOYAGER el pasado 30/03/2026, el cual engloba este procedimiento 383/2020 como el siguiente 932/2019 del mismo Juzgado, en el que se acuerda entregar 600.000,00 € a VOYAGER para terminar con los procedimientos judiciales y con ello se dejan saldadas las deudas con VOYAGER y el compromiso de VOYAGER de desistir de cualquier reclamación judicial o extrajudicial.

Que el mismo día 30/03/2026 se ha pagado el importe acordado y se está formalizando escrito por ambas partes, comunicando al Juzgado de lo Civil nº. 1 de Puerto Real el acuerdo extrajudicial alcanzado, para su homologación, solicitando el archivo de los procedimientos 932/2019 y 383/2020.

4) Procedimiento Ordinario 201/2021, Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Puerto Real, Plaza nº. 2.

Demanda de 17 de mayo de 2021, de reclamación de la sociedad GRALFER, SL contra EPSUVI, de la cantidad de 98.692,61 euros, habiéndose tenido Audiencia Previa mediante videoconferencia el 13 de octubre de 2021 y siendo toda la prueba documental el Juzgado sin vista de juicio emitió sentencia el 3 de enero de 2024, desestimando la reclamación realizada por GRALFER, SL, habiendo impuesto las costas del juicio a la reclamante.

Que el Juzgado mediante Decreto 87/2025 de 27/03/2025 ha dispuesto que el importe de las costas es de 12.143,43 euros por todos los conceptos, pero fue impugnadas las costas del abogado POR GRALFER, SL, emitiendo informe de valoración el Ilustre Colegio de Abogados de Cádiz, determinando el importe adecuado de las costas del abogado y resultante las costas totales en 11.140,12 euros.

Que no habiendo pagado las costas GRALFER, SL, se ha presentado por parte de EPSUVI el 20/05/2025 demanda de ejecución del cobro de las costas, estando a la espera de la resolución judicial y dado el tiempo transcurrido sin resolución judicial se ha presentado el 06/02/2026 escrito al Juzgado instando impulso procesal del procedimiento para que resuelva sobre las costas

5) Demanda Ejecución Hipotecaria 79/2024, Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Puerto Real, Plaza nº. 2.

Que fue presentada demanda de ejecución del impago de hipoteca de CAIXABANK SA, en la que se reclama el importe de 325.551,72 euros de principal y 97.600,00 euros presupuestados para intereses.

Que recibido requerimiento judicial y Auto de ejecución el 19/06/2025, en ese momento EPSUVI estaba negociando con CAIXABANK para llegar a un acuerdo, EPSUVI solicitó del Juzgado, el 2/07/2025, la suspensión del procedimiento de ejecución y se allanó parcialmente a la ejecución, excepto a la exigibilidad inmediata del pago de la deuda y por la vulnerabilidad de las personas que ocupan las viviendas, una tramitación especial del procedimiento de ejecución.

Que CAIXABANK solicitó al Juzgado el 18/07/2025 convocatoria de subasta y dado la cualidad de las viviendas hipotecadas, también solicito CAIXABANK al Juzgado el 24/09/2025 que se libre oficio por el Juzgado a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, para que se pronuncie por su ejercicio de su derecho de tanteo y retracto de esa administración y el Juzgado mediante Diligencia de Ordenación de 25/10/2025 informaba que no constando recepción del oficio librado a la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, reitérese a los efectos acordados, no teniendo constancia de comunicación de dicha Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Que se está tratando de llegar a un acuerdo extrajudicial y se solicitó a CAIXABANK la situación de la deuda para tener una referencia sobre el importe y se remitió certificación de la deuda a 22/12/2025, resultando un importe total de 367.571,75 euros.

Procedimientos judiciales de demandas efectuadas por EPSUVI:

1) Procedimientos de demanda monitorias y desahucios presentados ante los Juzgados de Puerto Real, contra alquilados que no pagan sus alquileres.

Se han presentado numerosos monitorias ante los inquilinos que no han pagado desde hace mucho tiempo, que no atienden a los requerimientos de pago de EPSUVI, ni a los requerimientos para que aporten documentación que acredite que pueden tener acceso a las viviendas de alquiler, por lo que se ha presentado monitorios para tener conocimiento del patrimonio de los demandados y en su caso, si tiene suficiente patrimonio o usan ellos las viviendas arrendadas proceder a desahuciarles.

Promoción	nº	DEMANDADO	Importe	Juz	Último trámite	SITUACIÓN
Ribera del Muelle	1	Albarrán Cardosa, Josefa	1.947,16	1	Demanda monitoria y presentado impulso procesal	Espera de resolución

	2	Bonilla Ramírez, María José	18.241,00	2	Solicitado impulso procesal de la ejecución incumplimiento Sentencia y reactivación desahucio	A la espera resolución judicial
	3	Jiménez Martín, Lidia	11.481,75	2	Solicitado ejecución de cobro de deuda	Realizado Lanzamiento 30/04/2025
	4	Pérez Sánchez, María Pilar	1.885,90	1	Solicitado embargo pensión	Están embargado la pensión
	5	Romero González, Rafael	30.001,12	2	Se solicitó suspensión Lanzamiento	Se suspensión lanzamiento, nuevo acuerdo de pago
	6	Catalán Santana, Carmelo	1.915,60	2	Decreto requerimiento de pago u oposición	Esperar bien al pago, oposición y sino al Decreto de ejecución
	7	Guerrero Bernal, Ana María	1.983,59	1	Presentada demanda monitoria y solicitado impulso	Esperar aceptación juzgado demanda
Ubrique	8	Manzano Rodríguez, Javier	10.287,42	2	Iniciada ejecución	Esperar resolución
	9	Marroquí Gamero, Dolores	1.939,68	2	DECRETO de ejecución y archivo, no tiene patrimonio	En la Comisión de Vivienda
Amargura	10	Moreno Fierro, Rosa María	1.854,47 16.641,89	1	Solicitado embargo cuenta bancaria UNICAJA	Y Adhesión a demanda contra el hermano

	11	Reparaz Herrera, Jesús María	9.324,48	1	Cumplido el lanzamiento	Se desalojo y presentamos demanda ejecución pago deuda
	12	Torres Lare, Yolanda	1.943,76	2	DECRETO ejecución no tiene patrimonio	En la Comisión de Vivienda
Autoconstrucción	13	Rivero Villanueva, José	5.750,00	1	Presentada demanda de ejecución y el 17/10/2025 escrito de impulso procesal	A la espera resolución judicial
	14	Saldaña Gómez, Fco. Javier	2.020,00	1	Presentada demanda monitoria	Decreto aceptación demanda

2) Cuatro demandas recurso contencioso-administrativo contra el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) contra el Servicio de Recaudación y Gestión Provincial de Diputación de Cádiz, de los IIVTNU del Ayuntamiento de Puerto Real:

- a) **Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 2 de Cádiz, procedimiento Ordinario 262/2023 por la cuantía de 29.551,30 euros.** Se ha presentado demanda dado que las cuantías del impuesto han sido calculadas por una norma que fue declarada inconstitucional y expulsada del ordenamiento y aceptado por el Juzgad, se procedió a presentar conclusiones por escrito y el Juzgado emitió Sentencia 86/24 de 22 de abril de 2025, en la que no admitía la demanda por haberla presentado fuera de plazo, con imposición de costas procesales.

Que EPSUVI recurrió en Apelación dicha sentencia ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), estimando el recurso de EPSUVI mediante Sentencia 873/2025 DE 27/09/2025.

Que dada la Sentencia del TSJA el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo continuó con el procedimiento y emitió Sentencia 54/25 de 20/02/2025, desestimatoria para EPSUVI, con expresa condena en costas limitadas estas a 3.000,00 euros por todos los

conceptos, considerando EPSUVI innecesario la apelación de la Sentencia la misma ha resultado firme el 27/03/2025.

- b) Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Cádiz, procedimiento Abreviado 258/2023 por la cuantía de 18.509,79 euros.** Se ha presentado demanda dado que las cuantías del impuesto han sido calculadas por una norma que fue declarada inconstitucional y expulsada del ordenamiento y aceptado por el Juzgado la demanda, pero dado que el procedimiento es abreviado se tuvo vista de Juicio el 21/09/2025 resultando sentencia desestimatoria por demanda fuera de plazo, sin imposición de costas procesales.

Que siendo ello erróneo se ha presentado recurso de apelación el 20/10/2025 ante la Sala de lo C-A del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, habiendo sido aceptado el recurso, mediante Diligencia de Ordenación de 8/01/2025 se ha dispuesto el recurso dispuesto para sentencia y pendiente de señalamiento de día para votación y fallo de apelación.

Que EPSUVI recurrió en Apelación dicha sentencia ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (TSJA), estimando el recurso de EPSUVI mediante Sentencia 861/2025 DE 25/09/2025.

Que ante la anterior Sentencia del TSJA, el Letrado del Servicio Provincial de Recaudación de Diputación de Cádiz, ha presentado Recurso de Casación ante el Tribunal Supremo, el cual mediante Providencia de 14/01/2026 ha inadmitido el recurso de casación, por lo que han vuelto los autos al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo para que dicte sentencia, que a fecha de este memoria no se ha producido.

- c) Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 3 de Cádiz, procedimiento Ordinario 259/2023 por la cuantía de 39.890,28 euros.** Se ha presentado demanda por EPSUVI el 03/05/2023, dado que las cuantías del impuesto han sido calculadas por una norma que fue declarada inconstitucional y expulsada del ordenamiento y aceptado por el Juzgado el inicio del recurso contencioso-administrativo, habiendo presentado la contraparte escrito de oposición y se presentó conclusiones por escrito.

Que el 16/10/2024 el Juzgado emitió Sentencia 256/2024 en la que desestimaba la demanda de EPSUVI, con expresa condena en costas limitadas estas a 600,00 euros (300€ SPRyGT y 300€ Ayto. Puerto Real), considerando EPSUVI innecesario la apelación de la Sentencia la misma ha resultado firme el 21/11/2024, estando en este momento en el proceso de tasación de costas.

- d) Juzgado de lo Contencioso-Administrativo Nº 4 de Cádiz , procedimiento Abreviado 156/2025 por la cuantía de 15.527,89 euros.** Se ha presentado demanda el 05/05/2025 dado que las cuantías del impuesto han sido calculadas por una norma que fue declarada inconstitucional y expulsada del ordenamiento y el Juzgado ha emitido Decreto el 27/06/2025 aceptando la demanda y señalando celebración de vista para el 11/05/2026 a las 10:15 horas.

15. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha incorporado durante el ejercicio 2025 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.



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

INFORME DE GESTIÓN 2025



C/ Ancha 54, Puerto Real
A11262144

Tlf: 856212222 / 856212223

epsuvi.com @epsuvi

ACTIVIDAD Y ENTORNO ECONÓMICO

Durante el ejercicio 2025, la situación económica ha continuado siendo compleja, tanto a nivel general como en el contexto específico de la empresa, en línea con la tendencia de ejercicios anteriores. No obstante, la entidad ha logrado mantener la prestación del servicio público de vivienda, cumpliendo con sus obligaciones frente a proveedores y sin generar nueva deuda, limitándose ésta a la que se viene arrastrando de ejercicios precedentes.

A pesar de este contexto, EPSUVI ha mantenido su actividad orientada a la prestación de servicios de vivienda y urbanismo a la ciudadanía de Puerto Real. Sin embargo, persisten dificultades estructurales, derivadas principalmente de la infrafinanciación del servicio público de vivienda prestado al Ayuntamiento.

En este sentido, a finales del ejercicio 2025 se ha culminado la formalización de la encomienda de gestión en materia de vivienda pública, procediéndose a su adecuada cuantificación en función de la actividad efectivamente desarrollada por la entidad. Asimismo, se ha ampliado su alcance, incorporando de manera expresa las labores de mantenimiento ordinario —excluidas las obras— tanto del parque de viviendas titularidad del Ayuntamiento como del propio de EPSUVI, funciones que ya venían siendo asumidas de facto por la sociedad.

Por otro lado, la sociedad ha continuado generando ingresos derivados de su actividad propia, fundamentalmente mediante la gestión del parque inmobiliario en régimen de alquiler social, la recuperación de deuda y la prestación de servicios como medio propio del Ayuntamiento y de otras entidades públicas, lo que ha permitido atender en gran medida las obligaciones financieras vinculadas a las viviendas en explotación.

Todo ello se ha desarrollado con el objetivo de consolidar a EPSUVI como entidad de referencia en materia de suelo y vivienda en el municipio, manteniendo su compromiso con la defensa y promoción del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Española.

Como consecuencia de la estrategia seguida en ejercicios anteriores, basada en la conversión de activos inmobiliarios en recursos económicos para garantizar la viabilidad de la sociedad, y ante la necesidad de seguir prestando el servicio público de vivienda, EPSUVI ha continuado durante el ejercicio 2025 con esta línea de actuación, orientada igualmente a la reducción progresiva del endeudamiento.

En este sentido, se impulsa la enajenación del Centro Cívico del Barrio Jarana, inmueble de titularidad de la sociedad y de uso íntegramente municipal, como mecanismo para la obtención de recursos económicos. Asimismo, se aprueba por el Consejo de Administración la futura licitación de la parcela del Campo de Fútbol “Sancho Dávila”, condicionada al levantamiento efectivo de las medidas cautelares existentes.

ACTIVIDAD DE PROMOCIÓN Y GESTIÓN DE ACTIVOS

Parcela Campo de Fútbol “Sancho Dávila” (c/ Teresa de Calcuta)

Tras la resolución de las cargas existentes—incluyendo la cancelación de la carga a favor de la RFEF, ratificada judicialmente en instancias superiores, la extinción de derechos urbanísticos previos, los acuerdos con el CZFC y la desvinculada a una deuda hipotecaria histórica, se pudo aprobar en el Consejo de Administración el Pliego de condiciones y el importe de salida para la enajenación de los terrenos del Campo de Fútbol “Sancho Dávila”.

La efectividad de dicha licitación queda condicionada al previo levantamiento de las medidas cautelares que, a instancia del PRCF, recaen sobre la parcela.

A este respecto, con fecha 30 de enero de 2025 se dictó sentencia en primera instancia por la que se desestima íntegramente la demanda interpuesta por el PRCF, relativa a la nulidad del último convenio suscrito entre las partes, con expresa imposición de costas al demandante. En dicha resolución se reconoce la plena validez del citado convenio, lo que refuerza la seguridad jurídica de las actuaciones desarrolladas por EPSUVI.

No obstante, debe hacerse constar que la referida sentencia ha sido recurrida por el PRCF ante la Audiencia Provincial, encontrándose el procedimiento pendiente de resolución, si bien ello no impide avanzar en la planificación y preparación de las actuaciones, condicionadas en todo caso a la efectiva desaparición de las medidas cautelares.

- Activos de la empresa. -

Entre los principales activos de la entidad cabe destacar el Campo de Fútbol “Sancho Dávila”, el sótano del edificio “Las Palmeras” y el local comercial ubicado en la promoción de 22 viviendas.

En relación con el Campo de Fútbol “Sancho Dávila”, tal y como se ha expuesto anteriormente, se prevé su puesta en valor mediante su salida a licitación pública, una vez queden definitivamente levantadas las medidas cautelares que actualmente afectan a la parcela.

Por su parte, el sótano del edificio “Las Palmeras” requiere una regularización administrativa previa que permita definir adecuadamente su situación jurídica y urbanística, con el objetivo de posibilitar su aprovechamiento como plazas de garaje y/o trasteros, incrementando así su valor y potencial de explotación.

En cuanto al local comercial situado en la promoción de 22 viviendas, se plantea la tramitación de un cambio de uso a residencial, con la finalidad de transformarlo en vivienda y adecuarlo a la demanda existente, optimizando de este modo el rendimiento del activo.

-Promoción de vivienda.-

En relación con la promoción de vivienda pública, durante el ejercicio 2025 se ha avanzado de forma significativa en el desarrollo de la actuación iniciada sobre el edificio sito en calle Cruz de la Degollada nº 21, adquirido a la SAREB en el ejercicio anterior para su incorporación al parque público de viviendas en régimen de alquiler asequible.

Una vez formalizada la adquisición del conjunto del inmueble, se han llevado a cabo los procedimientos administrativos necesarios para la contratación de los técnicos redactores del proyecto de terminación y adecuación del edificio a la normativa vigente. En este sentido, se ha procedido a la redacción del correspondiente proyecto técnico, contemplando tanto la finalización de las obras como su adaptación a las exigencias actuales en materia urbanística, de habitabilidad y eficiencia energética.

Asimismo, se ha solicitado y obtenido la preceptiva licencia de obras, permitiendo dar inicio a la fase de ejecución material de la actuación. Las obras han sido adjudicadas, mediante el correspondiente procedimiento de licitación pública, a la empresa SERVEO SERVICIOS, que en la actualidad se encuentra ejecutando los trabajos conforme al proyecto aprobado y a la normativa de obligado cumplimiento.

La culminación de esta actuación permitirá incrementar el parque público de vivienda en el municipio, dando respuesta a la creciente demanda de vivienda en régimen de alquiler asequible y reforzando el papel de EPSUVI como instrumento fundamental en la política municipal de vivienda.

Por otra parte, durante el ejercicio 2025 se ha venido trabajando en el impulso de nuevas fórmulas de acceso a la vivienda, en particular mediante la promoción de cooperativas orientadas al desarrollo de viviendas colaborativas (cohousing). En este sentido, se están estudiando y promoviendo iniciativas que faciliten la puesta a disposición de suelo público para este tipo de modelos residenciales, especialmente enfocados al colectivo senior, como alternativa habitacional innovadora, sostenible y socialmente integradora.

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

Durante el ejercicio 2025, la Junta de Andalucía ha continuado desarrollando distintas líneas de ayudas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, destacando principalmente el Bono Alquiler Joven y las ayudas al alquiler dirigidas a personas en situación de vulnerabilidad.

Si bien estas ayudas se tramitan directamente por las personas interesadas ante la Administración autonómica, EPSUVI ha mantenido un papel activo en la difusión, información y acompañamiento a la ciudadanía, consolidándose como punto de referencia a nivel local en materia de asesoramiento en vivienda.

En este contexto, las actuaciones desarrolladas por EPSUVI se han estructurado en las siguientes líneas:

A. Información y atención a la ciudadanía

Durante el ejercicio 2025 se ha prestado atención individualizada a numerosos vecinos y vecinas interesados en acceder a las ayudas convocadas, facilitando:

- Información detallada sobre los requisitos de acceso y condiciones de cada programa.
- Orientación sobre la documentación necesaria para la tramitación.
- Resolución de dudas relacionadas con los procedimientos administrativos.

B. Apoyo en la tramitación de ayudas vigentes

En relación con las convocatorias activas en 2025, especialmente el Bono Alquiler Joven y las ayudas al alquiler para colectivos vulnerables, se ha llevado a cabo una labor de acompañamiento que, sin implicar la tramitación directa, ha permitido:

- Guiar a los solicitantes en la cumplimentación de solicitudes.
- Asesorar sobre el uso de plataformas telemáticas de la Junta de Andalucía.
- Facilitar la comprensión de los plazos, obligaciones y requisitos posteriores a la concesión.

C. Seguimiento de expedientes iniciados en ejercicios anteriores

Respecto a las ayudas cuya tramitación se inició en el ejercicio 2024, EPSUVI ha continuado durante 2025 prestando apoyo informativo a los solicitantes, actuando como punto intermedio entre éstos y la Administración autonómica. En este sentido, se ha dado respuesta a:

- Consultas sobre el estado de tramitación de expedientes.
- Requerimientos de documentación adicional.
- Dudas relacionadas con la resolución, justificación o cobro de las ayudas.

D. Función de intermediación institucional

EPSUVI ha desempeñado una función relevante como canal de comunicación entre la ciudadanía y la Junta de Andalucía, facilitando la comprensión y acceso a los distintos programas de ayudas. Esta labor ha resultado especialmente importante para colectivos con mayores dificultades administrativas o tecnológicas, contribuyendo a reducir barreras en el acceso a los recursos públicos.

E. Difusión a través de medios y redes sociales

EPSUVI ha llevado a cabo campañas informativas a través de:

- Redes sociales institucionales, con publicaciones periódicas sobre las convocatorias abiertas.
- Cartelería física en edificios municipales y centros vecinales.
- Colaboración con el Ayuntamiento de Puerto Real en la divulgación a través de sus canales oficiales.

Gracias al conjunto de actuaciones desarrolladas, se ha logrado incrementar de manera significativa el grado de conocimiento y acceso de la ciudadanía de Puerto Real a las distintas líneas de ayudas públicas en materia de vivienda y rehabilitación. Esta labor no solo ha permitido mejorar la comprensión de los programas existentes, sino también facilitar su efectiva tramitación, reduciendo las barreras administrativas y de información que habitualmente dificultan el acceso a este tipo de recursos.

Asimismo, se ha contribuido a que un mayor número de vecinos y vecinas, especialmente aquellos pertenecientes a colectivos con mayores dificultades, puedan beneficiarse de estas ayudas, incidiendo de forma directa en la mejora de sus condiciones de habitabilidad, en el mantenimiento de sus viviendas y en el acceso a soluciones residenciales más adecuadas.

De este modo, EPSUVI refuerza su función como agente facilitador entre la Administración y la ciudadanía, consolidando su papel como instrumento clave en la ejecución de las políticas públicas de vivienda a nivel local y dando cumplimiento efectivo a uno de sus principales objetivos sociales.

3) GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA EN ALQUILER:

Durante el ejercicio 2025 se ha aprobado la encomienda de gestión para la prestación del servicio de la Delegación de Vivienda, consolidando el papel de EPSUVI como medio propio instrumental del Ayuntamiento de Puerto Real en esta materia.

Asimismo, ha sido necesaria la nueva convocatoria de la comisión correspondiente para la aprobación de una ampliación del alcance de dicha encomienda, incorporando nuevos servicios y adecuando su cuantificación económica a las funciones efectivamente asumidas por la entidad.

Entre las principales novedades, destaca la asunción por parte de EPSUVI de la gestión del mantenimiento básico del parque de viviendas, tanto municipal como propio, en los siguientes términos:

- **Gestión y tramitación de incidencias de mantenimiento básico**, con el objetivo de garantizar que las viviendas se encuentren en condiciones adecuadas para el uso al que están destinadas:
 - o Realización de visitas de inspección y atención de reclamaciones de los inquilinos, emitiéndose el correspondiente dictamen técnico que permita determinar el origen de la incidencia.
 - o Determinación de responsabilidades, diferenciando entre:
 - Desgaste derivado del uso ordinario o uso indebido, que será imputable al inquilino o adjudicatario de la vivienda, conforme a lo establecido en los contratos de arrendamiento.
 - Deficiencias no imputables al uso, en cuyo caso EPSUVI asumirá la reparación, siempre que no afecte a elementos estructurales, fachada o cubierta del edificio.
- **Actuaciones en procesos de nueva adjudicación de viviendas:**
 - o Inspección previa del inmueble.
 - o Emisión de informe técnico sobre el estado de la vivienda.
 - o Valoración económica de los desperfectos mediante la correspondiente Memoria Valorada.
 - o Tramitación de presupuestos y ejecución de las reparaciones necesarias para su adecuada puesta en uso.

En cuanto a la financiación de estas actuaciones, el mantenimiento básico de las viviendas titularidad de EPSUVI será sufragado, con carácter general, mediante los ingresos procedentes de los alquileres, una vez atendidas las correspondientes obligaciones hipotecarias.

Por su parte, el mantenimiento de las viviendas de titularidad municipal se financia a través de la cuantía económica prevista en la encomienda de gestión, adecuándose ésta a los servicios efectivamente prestados por la entidad.

- Comisión de Viviendas

Tal y como se ha expuesto en anualidades anteriores, durante el ejercicio 2025 se han celebrado diversas comisiones de vivienda para la adjudicación de viviendas puestas a disposición del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.

Estas comisiones, además de cumplir su función principal de asignación de viviendas conforme a los criterios establecidos, han servido como espacio de trabajo y coordinación para impulsar la redacción de una nueva ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes. Dicha ordenanza responde a la necesidad de actualización del marco normativo vigente, con el objetivo de adaptarlo tanto a la evolución de la realidad social como a las modificaciones normativas de aplicación.

Transcurridos más de quince años desde la aprobación del Reglamento del municipio de Puerto Real, la experiencia acumulada pone de manifiesto la necesidad de dotar de mayor concreción, claridad y agilidad a los procedimientos de inscripción, selección de adjudicatarios y adjudicación de viviendas. En este sentido, se ha considerado necesario revisar y actualizar dichos procedimientos conforme a la normativa autonómica vigente, en particular:

El Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su normativa concordante y modificaciones.

El Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

El Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.

En este contexto, las comisiones de vivienda han permitido no solo materializar procesos de adjudicación conforme al marco vigente, sino que también esta sirviendo como instrumento de coordinación para la elaboración de una ordenanza más actualizada, transparente y eficaz, orientada a garantizar una gestión más ágil y equitativa del acceso a la vivienda protegida, desde una perspectiva social ajustada a las necesidades actuales del municipio.

En este sentido, las comisiones de vivienda no solo están sirviendo como órgano de valoración y dictamen para la adjudicación de viviendas dentro del marco legal aplicable, sino que además se han consolidado como un instrumento de coordinación entre los servicios sociales municipales y EPSUVI en todo lo relativo a la gestión de la vivienda y a la detección de necesidades habitacionales.

Esta coordinación permite una mejor identificación de situaciones de vulnerabilidad, facilitando la priorización de colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda y contribuyendo a una gestión más social, equitativa y ajustada a la realidad del municipio. De este modo, las comisiones actúan también como un espacio de trabajo conjunto orientado a dar respuesta a las necesidades residenciales de los colectivos más vulnerables, integrando criterios técnicos y sociales en la toma de decisiones.

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

Una vez aprobados durante el ejercicio 2025 los distintos instrumentos de gestión, entre los que se incluyen el 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.) y el Protocolo de Convivencia, junto con la aprobación de la encomienda de gestión relativa a las viviendas de titularidad municipal, se han iniciado los trabajos necesarios para su efectiva aplicación.

En este contexto, la implantación de dichos protocolos ha permitido establecer un marco de actuación homogéneo y sistematizado para abordar las distintas incidencias que se producen en el parque público de viviendas, especialmente en lo relativo a situaciones de ocupación no regularizada y a la convivencia en los inmuebles gestionados por la entidad.

De manera particular, las actuaciones desarrolladas durante el ejercicio se han centrado en la identificación, análisis y tratamiento de aquellas viviendas que presentan situaciones administrativas o de ocupación no ajustadas a la normativa vigente. A través del Protocolo de Ocupaciones Irregulares, se han articulado procedimientos orientados a la detección de estos casos, su evaluación individualizada, y la adopción de medidas encaminadas a su regularización,

en coordinación con los servicios municipales competentes y, en su caso, con los servicios sociales.

Paralelamente, el Protocolo de Convivencia ha permitido establecer criterios de actuación frente a incidencias relacionadas con el uso de las viviendas, promoviendo el cumplimiento de las normas de convivencia, el correcto uso de los inmuebles y la prevención de conflictos entre usuarios del parque público.

La puesta en marcha de ambos protocolos, en el marco de la encomienda de gestión de las viviendas de titularidad municipal, ha supuesto un avance significativo en la organización y control del parque público, facilitando una gestión más ordenada, transparente y eficiente. Asimismo, ha contribuido a reforzar la seguridad jurídica en la ocupación de las viviendas, así como a mejorar la respuesta institucional ante situaciones de vulnerabilidad o de uso inadecuado de los inmuebles.

En conjunto, estas actuaciones permiten avanzar hacia una gestión integral del parque público de viviendas, basada en criterios técnicos, sociales y normativos, favoreciendo tanto la regularización de situaciones existentes como la mejora continua en la gestión y conservación del patrimonio público de vivienda.

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

Se ha venido desarrollando una gestión más eficaz del parque inmobiliario, basada en un enfoque social que persigue la concienciación de los inquilinos sobre la importancia de atender el pago de la renta mensual conforme a sus posibilidades económicas. Para ello, se realiza un análisis individualizado de cada unidad familiar residente en las viviendas en régimen de alquiler, atendiendo a su situación social y económica, lo que permite adoptar decisiones ajustadas en relación con sus obligaciones de pago, así como en lo relativo a la convivencia y al adecuado uso y mantenimiento de las viviendas.

En este proceso ha resultado fundamental la colaboración con la Unidad de Atención de Servicios Sociales, así como, en determinados casos, la activación de procedimientos judiciales que han contribuido a impulsar a las unidades familiares a regularizar su situación en relación con sus obligaciones contractuales.

Como resultado de esta línea de actuación, en términos absolutos, se ha producido una mejora significativa en los indicadores de morosidad, pasando de un **24,81%** registrado en el ejercicio 2024 a un **17,12 %** en el ejercicio 2025. Asimismo, en relación con la deuda acumulada, se ha logrado recuperar un **1,94 %** respecto a la existente en el ejercicio anterior, lo que evidencia la efectividad de las medidas implementadas en materia de seguimiento, regularización y gestión de cobros.

2024					
Alquileres anuales (al cobro)	Pagos de recibos anuales (Cobrado)	Impagos recibos anuales	Cobrado Total en el año	Pagos a cuenta deuda	deuda 12/2024
144.094,04 €	108.346,87 €	35.747,17 €	120.666,43 €	12.319,56 €	- 480.201,41 €
24,81%					
2025					
Alquileres anuales (al cobro)	Pagos de recibos anuales (Cobrado)	Impagos recibos anuales	Cobrado Total en el año	Pagos a cuenta deuda	deuda 12/2025
149.515,09 €	123.915,21 €	25.599,88 €	133.242,59 €	9.327,38 €	496.473,91 €
17,12%					

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

Se sigue impulsando 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. 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 Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** ha seguido siendo objeto de actualización continua, cumpliendo así con su función de reflejar de manera fiel y actualizada las necesidades habitacionales de la ciudadanía de Puerto Real.

A fecha de cierre de 2025, el número total de inscripciones activas asciende a 599 personas. El análisis comparativo entre los ejercicios 2024 y 2025 pone de manifiesto una tendencia creciente en la demanda de acceso a la vivienda en régimen de alquiler, especialmente motivada por el encarecimiento generalizado del mercado inmobiliario y el aumento del coste de la construcción, factores que dificultan el acceso a la propiedad.

Los datos segmentados según el tipo de acceso solicitado son los siguientes:

Datos correspondientes al ejercicio 2024:

- **385** solicitantes para acceder a **viviendas en alquiler**.
- **386** solicitantes para **alquiler con opción a compra**.
- **299** solicitantes para acceder a **viviendas en régimen de compra**.

Datos correspondientes al ejercicio 2025:

- **396** solicitantes para acceder a **viviendas en alquiler**.
- **443** solicitantes para **alquiler con opción a compra**.
- **464** solicitantes para acceder a **viviendas en régimen de compra**.

Este crecimiento es especialmente notable en la modalidad de **alquiler**, que ha experimentado un **incremento superior** respecto al año anterior. Este dato refleja no solo una tendencia generalizada a nivel nacional, sino también la creciente dificultad de acceso a la propiedad entre la población joven y con ingresos medios o bajos.

EPSUVI continúa utilizando esta herramienta como base para la planificación de futuras promociones de vivienda pública, ajustando la oferta a la demanda real del municipio.

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 públicas, entre los que se encuentran:

- Eléctrica de Puerto Real
- Grupo Energético de Puerto Real (GEN).
- EPRESA Energía.

No obstante, los encargos a “medio propio personificado”, vienen siendo una fuente de ingresos complementarios para la cobertura del presupuesto de la entidad, han experimentado un descenso, incrementándose en cambio, las consultas y solicitudes de colaboración sin la correspondiente formalización de encargos remunerados.

En este sentido, se considera necesario reforzar la concienciación, tanto a nivel técnico como político, sobre el papel de EPSUVI como instrumento instrumental y prolongación operativa del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, de manera que los encargos formalizados y debidamente remunerados no solo contribuyen al equilibrio económico de la entidad, sino que redundan directamente en una mejor gestión de los recursos públicos municipales, al ejecutarse bajo criterios de sostenibilidad, eficacia, eficiencia y rentabilidad económica.

Con este objetivo, se ha puesto de manifiesto la conveniencia de impulsar la creación de una oficina técnica de proyectos, capaz de prestar servicio tanto al propio Ayuntamiento como a la entidad, permitiendo anticipar y dar respuesta a futuras necesidades, especialmente aquellas vinculadas a la captación de subvenciones que requieren la elaboración previa de estudios, anteproyectos o proyectos técnicos. Esta herramienta permitiría, además, mejorar la planificación estratégica, optimizar recursos y reforzar la capacidad de respuesta ante oportunidades de financiación externa.

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 la formalización de 4 escrituras de las viviendas actualmente pendientes de escriturar (15 viviendas de autoconstrucción en el Barrio Jarana, un cumplimiento de pago del 90% de la totalidad de las cuotas devengadas.
- **Alquiler Bar La Cantina.** - En relación con el alquiler del Bar La Cantina, se ha llevado a cabo un seguimiento y control continuo del cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas del contrato, encontrándose al corriente el pago de las mensualidades devengadas.
Durante el ejercicio 2025, se ha autorizado, por parte de la entidad, el traspaso del establecimiento a nuevos inquilinos, formalizándose un nuevo contrato de arrendamiento en el que se han actualizado las condiciones económicas del mismo. Como consecuencia de dicha operación, la renta ha experimentado un incremento del 20% respecto a la cuantía anteriormente establecida, sin que se haya contemplado periodo de carencia o moratoria en el pago, conforme a lo pactado entre las partes en el nuevo acuerdo contractual.
- **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.** – Se encuentra pendiente de iniciarse un procedimiento de revisión de oficio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 106.1 de la Ley 39/2015, en línea con lo ya señalado en ejercicios anteriores, con el objeto de que se declare la nulidad de aquellos actos administrativos mediante los cuales se realizaron encargos de obras por parte del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real sin la tramitación del procedimiento legalmente establecido.

Asimismo, mediante dicho procedimiento se pretende el reconocimiento del derecho de EPSUVI a ser indemnizada por las cantidades soportadas en la ejecución de las referidas actuaciones, al amparo del principio de prohibición del enriquecimiento injusto y conforme a la normativa legal, contable y presupuestaria vigente.

Este cauce se configura como la única vía jurídica actualmente disponible que permitiría a la entidad recuperar, total o parcialmente, los costes económicos asumidos por actuaciones cuya realidad material y destino a uso público resulta notorio e indiscutido, si bien adolecen de cobertura formal desde el punto de vista administrativo.

No obstante, la puesta en marcha y tramitación de este procedimiento se ve condicionada y retrasada en el tiempo por la limitación de recursos económicos disponibles que puedan destinarse a 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 las rentas 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, bastantes satisfactorios en términos económicos, y de concienciación de los inquilinos de la necesidad de hacer frente a la renta mensual en base a sus posibilidades.

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.

8) INICIO DE TRAMITES PARA LA GESTION Y DESARROLLO DEL POLIGONO IA.

Se han iniciado los primeros avances orientados a la gestión del Polígono IA mediante el sistema de cooperación, conforme a lo establecido en el PGOU de Puerto Real. Tras haberse constatado la inviabilidad de la gestión promovida por la asociación constituida para el impulso del citado ámbito, y con el objetivo de promover el desarrollo de una zona del término municipal que permanece pendiente de ejecución desde hace al menos 12 años, se plantea la necesidad de establecer las bases que permitan liderar el proceso de urbanización y culminación del sector.

En este sentido, EPSUVI se posiciona como agente instrumental para impulsar la gestión urbanística del ámbito, promoviendo los trabajos técnicos, administrativos y de coordinación necesarios para su desarrollo conforme al planeamiento vigente, y garantizando una actuación ordenada, coordinada y alineada con los intereses públicos municipales.

9) APROBACIÓN DE LA RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO (RPT)

Desde el ejercicio 2022, se ha venido trabajando en la elaboración y tramitación de la Relación de Puestos de Trabajo (RPT) de la entidad, con el objetivo de dotar a EPSUVI de un instrumento organizativo básico que permita estructurar adecuadamente sus recursos humanos.

La RPT se orienta fundamentalmente a la definición de los puestos existentes en la organización, la adecuada adscripción del personal a los mismos y la determinación de un sistema retributivo acorde a las funciones y responsabilidades efectivamente desempeñadas. Asimismo, constituye una herramienta esencial para la planificación de futuras necesidades de personal y la ordenación de posibles procesos de incorporación.

El proceso de elaboración de la RPT se ha llevado a cabo de manera consensuada con los trabajadores de la entidad, favoreciendo la participación y el acuerdo en la definición de los puestos y sus condiciones, lo que ha contribuido a reforzar su viabilidad y aceptación interna.

Tras los trabajos técnicos y administrativos desarrollados, dicha Relación de Puestos de Trabajo ha sido aprobada por el Consejo de Administración en fecha 12 DE DICIEMBRE DE 2025 suponiendo un avance significativo en la mejora de la organización interna, la transparencia y la eficiencia en la gestión de los recursos humanos de la entidad.

Todo ello se enmarca en el proceso de adaptación de la entidad a la normativa laboral y de empleo público aplicable al sector público instrumental, garantizando una mayor seguridad jurídica, objetividad en la gestión del personal y adecuación a los principios de igualdad, mérito y capacidad.

En este sentido, la aprobación de la RPT constituye además una herramienta clave para la planificación de futuras contrataciones, permitiendo identificar con precisión las necesidades reales de personal, definir perfiles profesionales adecuados y articular procesos selectivos conforme a los principios de publicidad, igualdad, mérito y capacidad, asegurando así una incorporación ordenada y eficiente de nuevos recursos humanos en función de las necesidades de la entidad.

ORGANIGRAMA DE LA SOCIEDAD

Como consecuencia de todo lo anterior, la estructura organizativa de la entidad ha experimentado una modificación sustancial respecto a la anualidad anterior, adaptándose a la nueva configuración definida en la Relación de Puestos de Trabajo y a las necesidades actuales de gestión.

El nuevo organigrama se articula bajo la dirección del Consejo de Administración y la Gerencia, de la que dependen dos grandes áreas funcionales: el Área Técnica y Social y el Área Económica y Jurídica. Esta estructura permite una clara diferenciación de funciones, facilitando la especialización y coordinación entre los distintos ámbitos de actuación de la entidad.

Por un lado, el Área Técnica y Social, bajo dirección técnica, integra las funciones vinculadas al desarrollo de proyectos, rehabilitación y mantenimiento del parque inmobiliario, así como la gestión del parque público de viviendas en régimen de alquiler. En este ámbito se encuadran perfiles técnicos como arquitecto, arquitecto técnico y delineante, junto con personal administrativo, lo que permite abordar de manera integral tanto la planificación como la ejecución de actuaciones. Asimismo, el área incorpora la dimensión social a través de la gestión del parque público y la atención a los inquilinos, contando con perfiles como trabajador social y personal administrativo de apoyo, reforzando así el enfoque social de la política de vivienda.

Por otro lado, el Área Económica y Jurídica, igualmente estructurada bajo dirección técnica, asume las funciones relacionadas con el asesoramiento jurídico, la contratación pública y la gestión económico-financiera y administrativa de la entidad. En este ámbito se integran perfiles como abogado, economista, contable y personal administrativo, organizados en torno a dos grandes bloques: jurídico y contratación, y económico-financiero y administrativo, este último con jefatura específica. Esta organización permite garantizar el adecuado soporte legal y económico a todas las actuaciones de la entidad, así como el cumplimiento de la normativa aplicable.

Esta reordenación organizativa permite una mayor eficiencia operativa, una mejor distribución de funciones y responsabilidades, y una mayor especialización del personal, favoreciendo la coordinación interna y la optimización de recursos. Asimismo, se alinea con los objetivos estratégicos de la entidad, reforzando su capacidad para dar respuesta a los retos presentes y futuros en materia de vivienda, urbanismo y gestión del parque público, así como para afrontar con mayores garantías la ejecución de nuevas actuaciones y proyectos.

ORGANIGRAMA ACTUAL DE LA EMPRESA TRAS LA APROBACION DE LA RPT

