



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

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA  
EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDAS DE PUERTO REAL, S.A.  
(P.A.I.F.) EJERCICIO 2026**

-

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS PARA 2026**

C/ Ancha 54, Puerto Real  
A11262144

Tlf: 856212222 / 856212223

epsuvi.com @epsuvi



## I.- INTRODUCCIÓN

En el Título VI, Capítulo I del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, se desarrollan las normas en materia de Presupuesto y gasto público de las entidades locales.

El Art.162, define los presupuestos generales de las entidades locales, estableciendo, además, la inclusión en los mismos de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente.

Según el Art. 164 en su apartado 1.c) se integrarán en el presupuesto general los estados de previsión de gastos e ingresos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local.

Además, se unirán al presupuesto general, (artículo 166, en su apartado 1.b), los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario la entidad local.

El Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación (en adelante PAAIF) es la previsión de inversiones reales y financieras a efectuar en el ejercicio, así como las fuentes de financiación de las inversiones, los objetivos a alcanzar y las rentas que se esperan generar y la memoria de actividades que se van a realizar (artículo 114 Real Decreto 500/1990 de 20 de abril).

Los rasgos distintivos del PAAIF son principalmente:

- Un documento informativo y no vinculante.
- Se circunscribe al año presupuestario.

Recogen la actividad de la Sociedad Mercantil y resulta, en definitiva, la "norma de funcionamiento del período".

La Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A (EPSUVISA) como sociedad mercantil, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Puerto Real, debe remitir al mismo sus previsiones de ingresos y gastos, así como los programas anuales de actuación inversiones y financiación. El Presupuesto para el ejercicio 2026, estructura de forma precisa las previsiones y su ordenación económica, con los estados de previsión de ingresos y gastos (artículo 113.1 R.D. 500/1990 de 20 de abril).



EPSUVISA presenta el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación de la Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real, S.A. (P.A.I.F.) con los siguientes datos:

- o Los estados de previsión de gastos e ingresos con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.
- o La Memoria de las Actividades que vayan a realizarse en el ejercicio.
- o El estado de inversiones, reales y financieras a efectuar durante el ejercicio.
- o El estado de las fuentes de financiación de las inversiones.
- o Anexo de personal

## II.-ANTECEDENTES

La “Empresa Pública de Suelo y Viviendas de Puerto Real, S.A.” (en adelante EPSUVISA) se constituyó por un periodo de tiempo indefinido el 01 de agosto de 1991, cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Puerto Real. 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.

El Ayuntamiento de Puerto Real, a través de EPSUVISA, ejerce la gestión directa de la política municipal de vivienda y rehabilitación como servicio público, amparado en las competencias del artículo 25 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, que señala las competencias propias de los municipios en materia de promoción y gestión de vivienda de protección pública, así como en la conservación y rehabilitación de la edificación. Estas competencias deben ejercerse en consonancia con la legislación estatal y autonómica, garantizando sostenibilidad financiera y coordinación con otras administraciones públicas.

La Ley 5/2010, de Autonomía Local para Andalucía, en su artículo 9.2, establece que los municipios andaluces tienen competencia propia para la planificación, programación y gestión de viviendas, y participación en la planificación de la vivienda protegida. Esto incluye la



promoción y gestión de vivienda, elaboración y ejecución de planes municipales de vivienda, y la colaboración con la Junta de Andalucía en la gestión de planes autonómicos de vivienda y suelo.

Entre otras facultades, los municipios pueden realizar:

- La promoción y gestión directa de viviendas protegidas.
- Elaboración y gestión de planes municipales de vivienda adaptados a su realidad.
- Participación en planes autonómicos de vivienda y suelo.
- Gestión de la rehabilitación y conservación del parque público de viviendas.
- Participación en programas de eficiencia energética y fomento del alquiler de viviendas.
- Gestión y adjudicación de viviendas protegidas.

Estas competencias buscan garantizar que la política municipal atienda eficazmente las necesidades de vivienda local, asegurando la coordinación con las políticas regionales y estatales.

### **III.- OBJETIVOS A ALCANZAR EN EL EJERCICIO 2026**

Para el ejercicio 2026, la Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI) tiene como objetivo culminar el proceso de saneamiento financiero de la entidad. Con este propósito, se prevé la obtención de ingresos extraordinarios procedentes de la venta de la parcela del antiguo campo de fútbol, así como la conciliación de las deudas y créditos existentes con el Ayuntamiento de Puerto Real, mediante la incoación de un procedimiento administrativo de revisión de oficio que permita el reconocimiento formal de una deuda que tiene su origen en obras y servicios ejecutados en ejercicios anteriores y pendientes de compensación contable.

Asimismo, durante 2026 se pretende la formalización de la encomienda de gestión en materia de vivienda del Ayuntamiento de Puerto Real a la entidad, ya que la misma desde su creación hace más de treinta años, ha desarrollado de forma ininterrumpida la promoción de viviendas de protección oficial, la conservación y mantenimiento del parque público de viviendas, la tramitación de ayudas a la rehabilitación y la evaluación de situaciones de necesidad social, esta trayectoria ha consolidado a la empresa como el instrumento más eficiente y especializado de que dispone el Ayuntamiento de Puerto Real para la ejecución de sus políticas públicas de vivienda, pero sin un marco jurídico-formal plenamente definido ni con una financiación suficiente, lo que ha generado una situación de infrafinanciación estructural que se pretende



regularizar con el fin de garantizar la estabilidad, la continuidad y la sostenibilidad económica del servicio público de vivienda.

De forma complementaria, y con el objetivo de mejorar la capacidad operativa y técnica de la administración local, se prevé la creación de una Oficina de Proyectos y Obras al servicio del Ayuntamiento de Puerto Real. Esta oficina tendrá la finalidad de impulsar y dar salida a los expedientes actualmente paralizados en materia urbanística, especialmente los relativos a los procedimientos de regularización de edificaciones Asimiladas a Fuera de Ordenación (AFO), así como de coordinar la gestión y ejecución de todas las ayudas y proyectos concedidos al Ayuntamiento de Puerto Real. Asimismo, se promoverá activamente la búsqueda de nuevas líneas de financiación y subvenciones que contribuyan al desarrollo urbano, social y económico del municipio.

#### IV.- PREVISIONES DE INGRESOS Y GASTOS DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL, SA PARA 2026

##### 1. DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS DEL EJERCICIO

###### 1.1 INGRESOS

###### 1.1.1 Ingresos por los Alquileres Sociales:

Importe correspondiente a las rentas recibidas por el alquiler de viviendas sociales gestionadas por EPSUVI:

| INGRESOS POR ALQUILERES                 | IMPORTE           |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>- Alquileres propiedad de EPSUVI</b> |                   |
| Alquileres C.Amargura                   | 18.610,94         |
| Alquileres C.Ribera del Muelle          | 58.454,96         |
| Alquileres C. Ubrique                   | 28.317,61         |
| Alquileres C.Miguel Delibes (CH)        | 20.043,10         |
| Alquileres C. Cruz de la Degollada      | 44.100,00         |
| <b>- Alquileres propiedad de EPSUVI</b> |                   |
| Alquileres C.Vaqueros                   | 6.666,24          |
| Alquileres C.Ancha                      | 6.544,69          |
| Alquileres C.Rosario                    | 5.158,32          |
| Alquileres C.Lazareto                   | 4.115,07          |
| <b>Total</b>                            | <b>192.010,93</b> |

Debido a la situación social y económica de los inquilinos de dichas viviendas, los cuales poseen ingresos inferiores al SMI anual, la morosidad en el pago de sus alquileres es muy alta estimándose en un 30%, teniendo que establecer un control exhaustivo de la situación de cada uno de ellos, dirigiendo a Servicios Sociales a las personas vulnerables y presentando demandas judiciales a aquellos inquilinos que no cumplen con los protocolos internos.

Todas las viviendas sociales se adjudican por el Registro Municipal de Viviendas de Puerto Real, que marca un límite de ingresos entre otros, y excepcionalmente por situaciones de exclusión social marcadas por Servicios Sociales. Para este ejercicio se pretende conseguir una mayor implicación desde la U.A de Servicios Sociales para que abonen los alquileres de aquellos inquilinos que no puedan hacer frente a los mismos por su situación económica y social,

Además, se prevé la adjudicación de unas viviendas de la Calle Cruz de la Degollada a partir del segundo trimestre del año, por lo que se aumentan los ingresos a obtener de dichas viviendas que se formalizarán con alquileres asequibles.

#### 1.1.2 Venta de propiedades:

No se contemplan ingresos derivados de venta de propiedades ya que en la actualidad los activos de la entidad son edificios y viviendas destinados al alquiler social.

#### 1.1.3 Ingresos por otros alquileres:

Se recogen los ingresos de alquileres, fuera del ámbito de la vivienda:

- Importe anual fijado por el arrendamiento del local situado en el Campo de Fútbol "Sancho Dávila".
- Alquiler del espacio privativo para la colocación de vallas publicitarias.

| INGRESOS POR OTROS ALQUILERES    | IMPORTE          |
|----------------------------------|------------------|
| - Alquileres propiedad de EPSUVI |                  |
| Local bar la Cantina             | 7.145,40         |
| Vallas publicitarias             | 4.183,20         |
| <b>Total</b>                     | <b>11.328,60</b> |

#### **1.1.4 Ingresos por encargo técnicos:**

Corresponden a los ingresos previstos de trabajos técnicos por encargos de medios propios, tanto del Ayuntamiento de Puerto Real como de las empresas públicas dependientes, relativos a la prestación de los siguientes servicios:

- o Colaboración con empresas públicas en la redacción de informes, redacción de proyectos de obra y Estudios de Seguridad, Mediciones en fase de proyectos, Control, Dirección y Seguimiento de obras.

En esta anualidad solo se prevén la prestación de servicios técnicos a la empresa pública Grupo Energético de Puerto Real por la realización de informes técnicos y otros.

#### **1.1.5 Gestión de Servicios Públicos**

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

##### **1.1.5.1 Encomienda de gestión en materia de vivienda y urbanismo**

Teniendo en cuenta que EPSUVI ha desarrollado de forma ininterrumpida, desde su creación hace más de 30 años, la promoción de viviendas de protección oficial, la conservación y mantenimiento del parque público de viviendas, la tramitación de ayudas a la rehabilitación y la evaluación de situaciones de necesidad social, se recoge en esta anualidad la formalización de la encomienda de gestión en materia de vivienda y urbanismo, ya que estos servicios se han venido prestando sin un marco jurídico-formal plenamente definido ni con una financiación suficiente, lo que ha generado una situación de infrafinanciación estructural que ha derivado en:

- Deficiencias graves en el mantenimiento del parque público de viviendas.
- Retrasos en las reparaciones y rehabilitaciones necesarias para poner en uso las viviendas actualmente vacías.

- Incremento del número de viviendas desocupadas pendientes de intervención, pese a la elevada demanda social existente.
- Riesgo de comprometer la sostenibilidad financiera de la empresa pública y de ralentizar la respuesta municipal ante necesidades urgentes.

Por todo lo anterior, se considera imprescindible regularizar esta situación mediante la aprobación de una encomienda formal y la correspondiente modificación presupuestaria, con el fin de garantizar la estabilidad, la continuidad y la sostenibilidad económica del servicio público de vivienda, que recoge la prestación de las siguientes funciones:

- Promoción de viviendas de protección oficial en el municipio, impulsando la construcción de viviendas tanto por empresas privadas como públicas, atrayendo capital privado y gestionando recursos públicos, impulsando la creación de cooperativas de viviendas, el establecimiento de nuevas formas de convivencia como los modelos Cohousing y viviendas de alojamiento temporal. Gestionará y buscará subvenciones públicas destinadas a la construcción de viviendas que puedan costear parte de promoción municipal.
- Gestión del parque público de viviendas de protección oficial tanto en compra como en alquiler, gestionando todas las adjudicaciones de viviendas y toda la documentación necesaria. Además con respecto a las viviendas en alquiler se llevará a cabo tanto un control exhaustivo de los contratos y sus moradores, y una intervención social y comunitaria a las familias.

Esta gestión incluirá las reparaciones que no le correspondan a los inquilinos por el uso de la vivienda, y el manteamiento de los edificios destinados a tal fin y la puesta a punto y habitabilidad de las viviendas para nuevas adjudicaciones, no se contempla la rehabilitación de los edificios, sólo el mantenimiento de los mismos para el uso convenido.

- Elaboración y/o participación en la redacción de Planes de Suelo y Vivienda.
- Fomento de la rehabilitación y conservación de las edificaciones mediante la información y búsqueda de subvenciones tanto sobre el parque público de vivienda como sobre viviendas o edificios privados, además impulsará la creación de programas de ayudas que faciliten dicha necesidad.

- Evaluación de situaciones de necesidad social con intervenciones sociales y comunitarias sobre las familias inquilinas de las viviendas municipales en colaboración con la UA Servicios Sociales convocando las reuniones de las Comisiones de Vivienda.
- Gestión, Mantenimiento y Actualización del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Puerto Real (RMDV) donde se señalan los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida, con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia exigidos en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

#### **1.1.5.2 Encomienda de gestión de Oficina de Proyectos y Obras**

De forma complementaria, y con el objetivo de optimizar la capacidad operativa y técnica de la administración local, se proyecta crear una Oficina de Proyectos y Obras al servicio del Ayuntamiento de Puerto Real. Esta unidad se encargará de agilizar y dar respuesta a los expedientes urbanísticos actualmente paralizados, especialmente aquellos vinculados a los procedimientos de regularización de edificaciones Asimiladas a Fuera de Ordenación (AFO). Asimismo, coordinará la gestión y ejecución de las ayudas y proyectos concedidos al Ayuntamiento de Puerto Real que se prevén para este ejercicio y posteriores. Prestará servicios especializados como la redacción de informes, elaboración de proyectos de obra y estudios de seguridad, mediciones en fase de proyectos, así como el control, dirección y seguimiento de las obras en coordinación con la oficina técnica y la U.A de Urbanismo.

| <b>GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>                   | <b>IMPORTE</b>    |
|--------------------------------------------------------|-------------------|
| - Encomienda de gestión en materia de vivienda y suelo | 619.998,00        |
| - Encomienda de Oficina de Proyectos y obras           | 160.994,94        |
| <b>Total</b>                                           | <b>780.992,94</b> |

### 1.1.6 Subvenciones Corrientes:

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

## 1.2 GASTOS

### 1.2.1 Gastos de personal.

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados de todos los puestos vigentes en la entidad según Anexo de Personal (\*1)

| GASTOS DE PERSONAL    | IMPORTE           |
|-----------------------|-------------------|
| Sueldos y Salarios    | 262.190,10        |
| Cargas sociales       | 89.144,63         |
| Otros gastos sociales | 11.500,00         |
| <b>Total</b>          | <b>362.834,73</b> |

### 1.2.2 Variación de existencias

No se contemplan variaciones de existencias, ya que la única existencia que posee en la actualidad la sociedad es la parcela del Campo de Fútbol, y dado que el valor estimado de venta coincide con el valor contable actualmente registrado en existencias, se estima que dicha operación no supondrá un impacto económico en el resultado del ejercicio, aun cuando su ejecución permitirá culminar el proceso de saneamiento patrimonial y financiero de la entidad.

### 1.2.3 Servicios Exteriores

Se incluyen en esta partida gastos tales como:

- Arrendamiento y cánones: realojos de inquilinos por problemas transitorios de habitabilidad y otras situaciones o arrendamiento de maquinaria para el desarrollo de trabajos de oficina.
- Reparaciones y conservación: gastos del mantenimiento y reparación de las promociones en alquiler social propiedad de la entidad, y otros gastos de reparación de activos de la entidad.
- Suministros: energía, agua, etc. Sobre todo de los gastos necesarios de las comunidades de las viviendas sociales.
- Servicios profesionales: asesoramiento laboral, fiscal, jurídico, técnico etc, sobre todo en materia de legislación de arrendamientos.
- Servicios bancarios: básicamente, comisiones por la gestión de recibos.
- Publicidad y campañas para la promoción de ayudas de las viviendas y promociones de viviendas.
- Primas de seguro: de responsabilidad civil, de promociones, construcciones, etc.
- Otros gastos, incluyéndose en esta partida conceptos tales como material de oficina, comunicaciones propias, mensajería, limpieza, gastos de correos, protección de datos, etc.
- Tributos: Incluye diferentes tributos devengados: IBI de inmuebles y diferentes impuestos.

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



existentes, y un aumento de los gastos de puesta en valor de la Oficina de Proyectos y Obras, sobre todo relacionados con gastos de servicios técnicos y de construcción.

#### **1.2.4 Amortizaciones**

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

#### **1.2.5 Financieros**

Originados por la deuda bancaria y préstamos ICO formalizados por el Ayuntamiento. No se ha contemplado la amortización de las deudas pendientes de inversiones inmobiliarias en compra de suelo que se encuentran en situación de impago, sobre las cuales se está llevando a cabo negociaciones con posibles inversores para la adquisición de las propiedades y la modificación de las condiciones financieras con la entidad bancaria.

#### **1.2.6 Deterioros**

Corresponden al 27 % de los ingresos de alquiler que la experiencia nos evidencia como incobrables, independientemente de los procedimientos de recobro vigentes (ejecutiva, reclamación judicial, etc.)



| PREVISIÓN CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS                                      |   | 2026                |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------|
| <b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                             |   | <b>IMPORTE</b>      |
| <b>1. Importe de la Cifra de Negocios</b>                                     |   | <b>978.003,87 €</b> |
| a) Ventas Inmuebles terminados (existencias)                                  |   | - €                 |
| b) Ingresos por arrendamientos                                                |   | <b>192.010,93 €</b> |
| c) Prestación de servicios                                                    |   | <b>785.992,94 €</b> |
| - Encomienda de gestión en materia de vivienda y suelo(*)1                    |   | 619.998,00 €        |
| - Encomienda Oficina de Proyectos y obras(*)1                                 |   | 160.994,94 €        |
| - Encargos técnicos otras entidades                                           |   | 5.000,00 €          |
| <b>2. Variación Existencias</b>                                               |   | - €                 |
| <b>3. Trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado</b>             |   | - €                 |
| <b>4. Aprovisionamientos</b>                                                  |   | - €                 |
| <b>5. Otros ingresos de explotación</b>                                       |   | <b>11.328,60 €</b>  |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente                           |   | 11.328,60 €         |
| b) Subvención corriente Ayuntamiento actividades de interés público           |   | - €                 |
| c) Otras subvenciones de explotación                                          |   | - €                 |
| <b>6. Gastos de personal</b>                                                  | - | <b>362.834,73 €</b> |
| a) Sueldos y Salarios                                                         | - | 262.190,10 €        |
| b) Cargas sociales                                                            | - | 89.144,63 €         |
| c) Otros gastos sociales                                                      | - | 11.500,00 €         |
| <b>7. Otros gastos de explotación</b>                                         | - | <b>394.008,04 €</b> |
| a) Servicios exteriores                                                       | - | 343.951,14 €        |
| b) Tributos                                                                   | - | 50.056,90 €         |
| c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales | - | - €                 |
| d) Otros gastos de gestión corriente                                          | - | - €                 |
| <b>8. Amortización del Inmovilizado</b>                                       | - | <b>77.842,50 €</b>  |
| a) Amortización de inmovilizado intangible                                    | - | - €                 |
| b) Amortización de inmovilizado material                                      | - | 77.842,50 €         |
| c) Amortización de inversiones inmobiliarias                                  | - | - €                 |
| <b>9. Imputación de subvenciones e inmovilizado no financiero y otras</b>     |   | <b>26.831,52 €</b>  |
| <b>10. Exceso y aplicaciones de provisiones</b>                               |   | - €                 |
| <b>11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado</b>             | - | <b>51.842,95 €</b>  |
| a) Deterioro y pérdidas                                                       | - | 51.842,95 €         |
| b) Resultado por enajenaciones y otros                                        | - | - €                 |
| <b>12. Otros resultados</b>                                                   | - | - €                 |
| <b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                          |   | <b>129.635,76 €</b> |
| <b>13. Ingresos financieros</b>                                               |   | - €                 |
| <b>14. Gastos financieros</b>                                                 | - | <b>129.334,89 €</b> |
| a) Por deudas con el Ayuntamiento                                             | - | 2.652,11 €          |
| b) Por deudas con terceros                                                    | - | 126.682,78 €        |
| <b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>                                              | - | <b>129.334,89 €</b> |
| <b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                      |   | <b>300,87 €</b>     |
| 18. Impuesto sobre beneficio                                                  | - | <b>75,22 €</b>      |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                                |   | <b>225,65 €</b>     |



#### **IV.- MEMORIA DE ACTIVIDADES DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL, SA PARA 2026**

Las principales actuaciones previstas por la empresa en el ejercicio 2026 están directamente relacionadas con su objeto social y las tareas, encargos o servicios que son encomendados por el Ayuntamiento de Puerto Real.

Las actuaciones previstas por EPSUVISA para 2026 pueden dividirse en tres grandes áreas:

##### **1. En materia de alquiler social**

- Gestión del parque público de VPO en compra y alquiler, controlando adjudicaciones, contratos y moradores, con intervención social y comunitaria, mantenimiento de edificios y puesta a punto de viviendas para nuevas adjudicaciones.
- Se busca mayor implicación de la Unidad de Servicios Sociales para abonar alquileres de inquilinos vulnerables.
- Finalización de la rehabilitación de 14 viviendas en la calle Cruz de la Degollada para destinarlas a alquiler asequible.
- Formalización de una encomienda de gestión con el Ayuntamiento para la promoción de viviendas de protección oficial y la gestión del parque público de viviendas, estabilizando así la financiación y continuidad del servicio público de vivienda.
- Evaluación social y acompañamiento comunitario a familias inquilinas del parque público.
- Mantenimiento y actualización del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Puerto Real, garantizando transparencia y concurrencia equitativa.
- Se gestiona el pago de ayudas sociales para alquileres de familias vulnerables, además de procurar subvenciones como las destinadas a víctimas de violencia de género o personas sin hogar.



## 2. En materia de proyectos

- Creación de una Oficina de Proyectos y Obras que se encargará de agilizar y dar respuesta a los expedientes urbanísticos actualmente paralizados, especialmente aquellos vinculados a los procedimientos de regularización de edificaciones Asimiladas a Fuera de Ordenación (AFO). Asimismo, coordinará la gestión y ejecución de las ayudas y proyectos concedidos al Ayuntamiento de Puerto Real que se prevén para este ejercicio y posteriores.
- Coordinación de la gestión y ejecución de proyectos y ayudas concedidas al Ayuntamiento.
- Promoción activa de nuevas líneas de financiación y subvenciones para el desarrollo urbano, social y económico.

## 3. En materia de impulso a la construcción de vivienda VPO (Viviendas de Protección Oficial)

- Venta prevista de la parcela del antiguo campo de fútbol, valorada en casi 3,8 millones de euros, para la construcción de unas 220 viviendas, de las cuales 56 serán VPO, 110 de renta libre y 54 viviendas sociales en alquiler asequible.
- Se busca impulsar la oferta de viviendas protegidas alineada con la legislación vigente y con el respaldo económico del Ayuntamiento.

**V.- EL ESTADO DE INVERSIONES, REALES Y FINANCIERAS Y EL ESTADO DE LAS FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES DE LA EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL, SA PARA 2026**

Como se deduce del estado de gastos del presupuesto no se prevé la realización de inversiones, ni reales ni financieras en el ejercicio 2026, a excepción de la finalización de las obras de rehabilitación de las 14 viviendas de la Degollada en aplicación de la subvención concedida en ejercicios anteriores, además se recoge la venta de la parcela del Campo de Fútbol, con un valor de venta estimado igual al contable, y sobre el cual dichos recursos se destinarán en su totalidad a reducir la deuda impagada con entidades de crédito y la reducción de otras deudas con las AAPP y sus entidades dependientes.

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACION (PAIF) EJERCICIO 2026**

| ESTADO DE INVERSIONES                                           | PRESUPUESTO         | ESTADO FUENTES DE FINANCIACION                     | PRESUPUESTO         |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------|
| <b>1.ADQUISICIONES DE INMOVILIZADO</b>                          | <b>1.369.979,81</b> | <b>1. AUTOFINANCIACION</b>                         | <b>104.899,67</b>   |
| 1.1. Inmovilizado inmaterial                                    | 0,00                | 1.1. Resultados del ejercicio                      | 225,65              |
| Aplicaciones informáticas                                       | 0,00                | 1.2. Amortizaciones                                | 77.842,50           |
| 1.2. Inmovilizado material                                      | 0,00                | 1.4. Subvenciones de capital aplicadas a resultado | 26.831,52           |
| 2.2.a) Terrenos y construcciones                                | 0,00                |                                                    |                     |
| 2.2.b) Otras inst., utillaje y mobiliario                       | 0,00                | <b>2.APORTACIONES DE CAPITAL</b>                   | <b>0,00</b>         |
| 2.2.c) Anticipo e inmovilizado en curso                         | 0,00                |                                                    |                     |
| 1.3. Inversiones Inmobiliarias                                  | 1.369.979,81        | <b>3.SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>                   | <b>1.369.979,81</b> |
| 1.4. Inmovilizado financiero                                    | 0,00                | 3.1. Subvenciones capital Ayuntamiento             | 0,00                |
|                                                                 |                     | 3.2. Subvenciones capital otros ejercicios         | 1.369.979,81        |
| <b>2.REDUCCION DE CAPITAL</b>                                   | <b>0,00</b>         |                                                    |                     |
|                                                                 |                     | <b>4.FINANCIACION AJENA A LARGO PLAZO</b>          | <b>0,00</b>         |
| <b>3.DIVIDENDOS</b>                                             | <b>0,00</b>         | 4.1. Deudas con entidades de crédito               | 0,00                |
|                                                                 |                     |                                                    |                     |
| <b>4.CANCELACION O TRASPASO A CORTO PLAZO DE DEUDA A L.P.</b>   | <b>3.843.408,59</b> | <b>5.ENAJENACION DE INMOVILIZADO O EXISTENCIAS</b> | <b>3.793.008,59</b> |
| 4.1. Deudas con entidades de crédito y otras deudas con la AAPP | 3.843.408,59        |                                                    |                     |
| <b>TOTAL INVERSIONES</b>                                        | <b>5.213.388,40</b> | <b>TOTAL FUENTES DE FINANCIACION</b>               | <b>5.267.888,07</b> |

54.499,67

En Puerto Real a 21 de octubre de 2025

Miguel Ángel López García

Gerente de EPSUVISA



Firmado digitalmente por 31227172A MIGUEL ANGEL LOPEZ (R: A11262144)  
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0027/PUESTO 1/34481/03092024075302, serialNumber=IDCES-31227172A, givenName=MIGUEL ANGEL, sn=LOPEZ GARCIA, cn=31227172A MIGUEL ANGEL LOPEZ (R: A11262144), 2.5.4.97=VATES-A11262144, o=EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL SA, c=ES  
Fecha: 2025.10.21 14:05:51 +02'00'



## ANEXO DE PERSONAL

| Nº Puesto | Denominación del Puesto                  | Categoría               | Grupo/Subgrupo | Tipo de Contrato | Jornada  | Nº Plazas | Plazas vacantes | Retribución Básica (€) | Complementos (€) |                 |                    | Coste Total Anual (€) |
|-----------|------------------------------------------|-------------------------|----------------|------------------|----------|-----------|-----------------|------------------------|------------------|-----------------|--------------------|-----------------------|
|           |                                          |                         |                |                  |          |           |                 |                        | Plus Asistencia  | Plus Dedicación | Plus Extrasalarial |                       |
| 1         | Gerente                                  | Libre Designación       | A1             | Alta Dirección   | Completa | 1         | 1               | 59.820,00 €            |                  |                 | 14.955,00 €        | 74.775,00 €           |
| 2         | Ing. De Edificación y arquitecto técnico | Titulado Medio          | A2             | Indefinido       | Completa | 1         | 0               | 35.838,45 €            | 568,95 €         | 25.551,00 €     | 1.849,80 €         | 63.808,20 €           |
| 3         | Jefe de Administración 1ª                | Titulado Superior       | A1             | Indefinido       | Completa | 1         | 0               | 19.912,50 €            | 1.867,80 €       | 9.240,90 €      | 1.851,30 €         | 32.872,50 €           |
| 4         | Trabajador Social                        | Titulado Medio          | A2             | Indefinido       | Completa | 1         | 0               | 35.799,45 €            | 568,95 €         | 3.137,25 €      | 1.848,45 €         | 41.354,10 €           |
| 5         | Auxiliar Administrativo                  | Auxiliar Administrativo | C2             | Indefinido       | Completa | 1         | 0               | 20.397,90 €            | 568,95 €         | 1.873,05 €      | 1.850,25 €         | 24.690,15 €           |
| 6         | Auxiliar Administrativo                  | Auxiliar Administrativo | C2             | Indefinido       | Completa | 1         | 0               | 20.397,90 €            | 568,95 €         | 1.873,05 €      | 1.850,25 €         | 24.690,15 €           |

**262.190,10 €**