

PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

EJERCICIO 2026

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS
SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A.**

2026



INGRESOS PREVISTOS

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
1 Ventas de Viviendas/Plazas de Aparcamiento/Locales	108.000,00
2 Arrendamiento de Viviendas/Parkings/Trasteros/Locales	348.914,12
3 Arrendamiento Local C/Jaén, nº 1 (Deleg.Fomento)	16.194,83
4 Arrendamiento Local Plza Mercado,16 (Deleg.Serv.Operativos)	4.729,34
5 Arrendamiento Locales Aguas de Lucena, S.L. (Avda.Luis Alberto de C.)	14.215,44
6 Préstamo ICO-22 Alojamientos- Subsidicación Junta de Andalucía	15.858,50
7 Aportación Municipal Excmo. Ayuntamiento	227.296,53
8 Arrendamiento Local C/ Jaén, nº 3 (Atención Temprana)-Deleg.Salud-	9.863,28
9 Arrendamiento Local nº 10 P.P.Oeste-1 (Deleg. Serv.Operativos)	2.612,00
10 Subvenciones explotación recibidas Ayuntamiento incorporadas	95.788,85
TOTAL INGRESOS PREVISTOS.....	843.472,89

GASTOS PREVISTOS

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
1 Préstamo UNICAJA P.P.Oeste1	70.816,20
2 Préstamo ICO- 22 Alojamientos protegidos	40.341,06
3 Préstamo BBVA	64.474,28
4 Gastos de Personal (nóminas y seg.social)	154.928,98
5 Otros gastos de personal (productividad, formación, ayudas médicas,...)	5.429,59
6 Dietas Consejeros	2.811,25
7 Gastos por Cuotas de Comunidades	66.480,03
8 Impuestos (IVA, IRPF, Sociedades)	54.515,69
9 Otros Gastos de Explotación	79.310,71
10 IBI-2025	44.570,93
11 EPREMASA	405,87
12 Amortizaciones	58.925,22
13 Dotación provisión de insolvencias (Morosidad)	104.674,24
14 Proyecto de Ejecución y Dirección de Obra PERI-FUENSANTA	95.788,85
TOTAL GASTOS PREVISTOS.....	843.472,89

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS 2026			
Tabla de ponderación de ingresos y gastos 2026			
INGRESOS PREVISTOS		Importe previsto	Porcentaje
Ventas en general		108.000,00	12,80
Arrendamientos en general		348.914,12	41,37
Arrendamientos Ayuntamiento/Otros Organismos		47.614,89	5,65
Subsidios financieros		15.858,50	1,88
Subvenciones explotación incorporadas a Rtdos.		95.788,85	11,36
Aportación Municipal		227.296,53	26,95
		843.472,89	100
GASTOS PREVISTOS		Importe previsto	Porcentaje
Préstamos (deudas y gastos financieros)		175.631,54	20,8224286
Gastos de Personal		163.169,82	19,3449987
Gastos Comunidades		66.480,03	7,88170323
Impuestos		54.515,69	6,46324152
Otros gastos de explotación (gasto corriente)		124.287,50	14,7352098
Amortizaciones		58.925,22	6,98602417
Provisión insolvencias		104.674,24	12,4099116
Proyecto Ejecución y Dirección Obra VPO PERI-FUEN		95.788,85	11,3564824
		843.472,89	100

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS, Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN. - EJERCICIO 2026-.

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda es el organismo público instrumental del Excmo. Ayuntamiento de Lucena para garantizar el derecho a la vivienda, desarrollando una actividad social, innovadora y primordial con los principios contenidos en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y las Directrices de la Unión Europea resumidas en la Resolución del Parlamento Europeo sobre la vivienda social de 11 de junio de 2013.

Desde sus comienzos esta Empresa Municipal de la Vivienda ha mantenido su marcado carácter social e integrador, siendo su eje fundamental el de promover vivienda protegida en régimen de alquiler, alquiler con opción compra o venta. Su principal política ha sido la de prestar un servicio básico y necesario a la ciudadanía lucentina, el de acceso a la vivienda. Actualmente nuestra ciudad necesita más vivienda en régimen de alquiler o alquiler con opción compra, puesto que las cifras de demanda son altas, según datos de demandantes inscritos en la bolsa municipal de vivienda social en alquiler y de demandantes inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Lucena; de los cuales nuestra Empresa Municipal es responsable y conocedor de la actual demanda existente.

Para el próximo 2026 esta Empresa Municipal va a seguir con la gestión y mantenimiento de su parque público de vivienda protegida, locales y plazas de aparcamiento. Asimismo, y al igual que en años anteriores, se ha establecido el reto de poder realizar el mayor número de ventas de inmuebles correspondiente a arrendatarios en régimen de opción compra, promovándose política de incentivos a la compra por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, y poder de esta manera optimizar la liquidez de la empresa.

En 2026 se seguirá realizando un especial seguimiento y se actuará firmemente para reducir el gran problema de morosidad que esta Empresa Municipal está teniendo desde hace ya varios años a la hora de proceder a la recaudación de los alquileres de su patrimonio de vivienda protegida, garajes y locales. Durante el pasado ejercicio 2025 no se procedió a la reclamación de deudas de inquilinos morosos. No obstante, es la intención de esta Empresa Municipal continuar decididamente con la regularización de todos aquellos vecinos en situación de incumplimiento de sus obligaciones contractuales, al objeto de poder mejorar los índices de morosidad y por ende la liquidez de la empresa municipal.

El compromiso social de nuestra empresa hace que su intervención en el mercado propicie la reconducción de la política de vivienda protegida hacia



actuaciones que favorezcan el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o alquiler con opción compra. La oferta actual de vivienda protegida de SUVILUSA, es insuficiente para satisfacer las necesidades de demanda, aún teniendo en cuenta la rotación temporal que existe en el parque de viviendas en alquiler de esta sociedad municipal. Por este motivo, la Empresa Municipal necesita de un proceso de reactivación con nuevas promociones de vivienda social en régimen de alquiler y alquiler con opción compra a efectos de dar oportuna respuesta a la demanda existente; ya sea mediante la compra de activos inmobiliarios o mediante cesión de suelo municipal a la Empresa Municipal para nuevas promociones de VPO.

El actual Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento, bajo la vigencia de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo aprobado su formulación y redacción mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de junio de 2017. Dicho PMVS fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de marzo de 2019 y tiene una vigencia de cinco años. Como consecuencia de la necesaria actualización de dicho Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y con el objetivo de armonizar y adaptar las nuevas circunstancias del municipio a la normativa autonómica, en este próximo ejercicio 2026 finalizarán los trabajos de formulación y revisión del nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo para la ciudad de Lucena (Córdoba).

La intención y la voluntad de esta Empresa Municipal de la Vivienda debe ir encaminada al aprovechamiento de todos nuestros recursos disponibles, de una colaboración estrecha con el Excmo. Ayuntamiento sobre la disponibilidad de cesión de suelo municipal para la construcción de nuevas viviendas protegidas; así como la incorporación de viviendas vacías al parque de vivienda social de esta Empresa Municipal. De esta forma, se podrá lograr adjudicar nuevas viviendas a familias con recursos limitados, reforzando el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. En esta línea de actuación, se pretende acometer para este próximo ejercicio 2026, la contratación y realización de proyecto básico, proyecto de ejecución, proyecto de telecomunicaciones, proyectos de instalaciones, estudio y coordinación de seguridad y salud, dirección de obra, y dirección de ejecución y asistencia técnica de una nueva promoción de 29 viviendas protegidas, plazas de aparcamiento y trasteros en la Parcela B, Manzana 2 del PERI Fuensanta.

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda realiza la gestión y tramitación del **Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** del municipio de Lucena (Córdoba), de obligada implantación para todos los municipios andaluces. Dicha labor se está realizando por encomienda de gestión del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lucena a Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda. Con este Registro Municipal se pretende regular la adjudicación de viviendas protegidas, tanto de iniciativa pública como privada, de modo que el acceso a cualquier VPO requerirá la inscripción en este registro público. Con este nuevo Registro Público Municipal se permitirá conocer de una forma más certera las

necesidades de vivienda protegida en Lucena, el perfil de los demandantes y la tipología de vivienda que prefieren, una información que resulta útil para elaborar una política más acertada de vivienda.

No obstante, convendría señalar que estamos realizando una actuación previsional de ingresos y gastos, pudiéndose presentar situaciones ajenas e imprevisibles que provocarían desviaciones en el resultado presupuestario que para el ejercicio 2026 se pretende acometer.

El presupuesto y previsión de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2026, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en particular, en todo lo que no contradiga el R.D. anterior, se encuentra nivelado y equilibrado.

A nivel de clasificación económica, en la PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS / ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS, procede destacar los siguientes capítulos:

1. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

Gastos de Personal y Productividad.

La partida de sueldos y salarios presenta un importe estimado previsto neto total para este próximo ejercicio 2026 de 154.928,98 Euros; así como una partida de gastos anuales por asistencia de dietas de consejeros de 2.811,25 Euros. El próximo ejercicio 2026 apunta a una subida vinculada a la inflación probablemente acompañada de mejoras en los complementos y con efectos de 1 de enero. No obstante, el porcentaje exacto y el alcance final dependerán de las negociaciones en los PGE y de la capacidad económica de la Administración. Se incluye en esta partida una subida del 2,6% para este próximo 2026.

En el apartado de dietas de Consejeros, se ha tenido en cuenta el gasto correspondiente a la composición del Consejo de Administración, para el próximo 2026, de 7 Consejeros, 5 consejeros no liberados y 2 consejeros liberados.

En las previsiones para el próximo ejercicio 2026, se incluye el gasto correspondiente al puesto de trabajo correspondiente con la oferta de empleo vacante de dicha plaza de puesto de Vigilante-Supervisor, con un coste total de 35.095,73 Euros (salario y seguridad social). Dicho puesto de trabajo que se encuentra incluida en la RPT, actualmente se encuentra en fase de convocatoria pública en BOE.

Asimismo, hay que considerar para este próximo ejercicio 2026 un complemento de productividad y de gastos para formación, cursos, ayudas

médico-farmacéuticas, etc; que asciende previsiblemente a un montante total anual de 5.429,59 Euros, conforme al Reglamento de Productividad aprobado por el consejo rector de esta Empresa Municipal, y para todo el personal de esta Empresa Municipal.

- Cursos y formación... 1.200,00 Euros.
- FLC (Fundación Laboral de la Construcción).... 329,59 Euros.
- Productividad..... 2.400,00 Euros.
- Ayudas médico-farmacéuticas 1.500 Euros.

RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

PERSONAL LABORAL

- 1.- Asesora Jurídica.
- 2.- Jefe de Administración y Contabilidad.
- 3.- Trabajador/a Social. VACANTE.
- 4.- Vigilante-Supervisor. VACANTE. *En proceso de convocatoria y publicación BOE.

TOTAL PUESTOS: 4

FUNCIONES

Asesora Jurídica.

- Secretaría del Consejo de Administración y Junta General.
- Estudiar, proponer, analizar y asesorar en materia de vivienda protegida.
- Gestionar el parque público de viviendas.
- Coordinar y supervisar el área de mantenimiento.
- Coordinar el área de trabajo social.
- Cualquier otro cometido propio en la materia que sea encomendado por el Presidente/a o Consejero/a Delegado/a.

Jefe de Administración y Contabilidad.

Bajo la dependencia directa de la Presidencia o Consejero/a Delegado/a, le corresponden las funciones de supervisar, coordinar, ejecutar y controlar las actividades asignadas en materia especializada de vivienda protegida, de acuerdo con las indicaciones recibidas a fin de que se adecuen a los objetivos perseguidos, responsabilizándose de la debida ejecución de los trabajos económico-financieros, contabilidad, gestión, facturación, subvenciones, recaudación y tesorería, tributación y gestión administrativa. En resumen, tareas especializadas en materias de gestión administrativa, contabilidad, económico-financiero, tributario-fiscal, auditoría, régimen presupuestario y de tesorería.

Trabajador/a Social.

- Informar, valorar y orientar sobre los recursos sociales disponibles en relación a materia de vivienda y del derecho de acceso a los mismos, para responder a las necesidades y demandas planteadas.
- Participar en los procesos de adjudicación y posterior seguimiento social de las personas y/o unidades de convivencia.
- Mediar y resolver conflictos para lograr el bienestar social de la comunidad.
- Facilitar la obtención de una solución habitacional definitiva.
- Velar y defender los intereses de la Empresa Municipal.

Vigilante-Supervisor. Ordenanza.

- Vigilancia del parque público de vivienda protegida.
- Detección de daños, control de arrendatarios.

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

- Reparación de pequeños daños de albañilería, electricidad, fontanería, carpintería, etc...en inmuebles propiedad de la Empresa Municipal.
- Visita y control de los inmuebles para su puesta a disposición de arrendatarios.
- Atención al público en oficina.

Finalmente, y en resumen, se contempla para 2026 un gasto en la partida de personal, que asciende a un total de 163.169,82 Euros. El número medio de empleados estimados para el ejercicio 2026 asciende a 3.

Gastos corrientes y otros gastos de explotación.

Entre estos otros gastos de explotación se encuentran los siguientes gastos corrientes de: reparaciones, conservación y mantenimiento de las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, aparcamientos, locales comerciales y trasteros; así como de los parkings convenidos con la Junta de Andalucía-AVRA; gastos de conservación y mantenimiento de la empresa en general; notaría y registro, gestoría y asesoría, primas de seguros (Responsabilidad, civil, RC Administradores y Consejeros, Comunidades, oficina, vehículo); servicios de profesionales independientes, arquitectos y profesionales técnicos, suministros de luz y agua; otros servicios (material de oficina, comunicaciones, prevención riesgos laborales, tasas, programa informático,...); gastos de comunidades, IBI y Basura,etc.

Dichos gastos corrientes y otros gastos de explotación van a tener una previsión para este próximo ejercicio 2026 de 245.283,23 Euros.

Dichos gastos se desglosan de la siguiente manera:

• Reparaciones, Conservación y Mantenimiento.....	24.397,23 €.-
• Servicios profesionales independientes (notaría/registro/...)	3.338,85 €.-
• Gestoría y asesoría	2.371,54 €.-
• Seguros.....	26.365,29 €.-
• Suministros (luz, agua).....	1.840,58 €.-
• Material de oficina.....	1.340,70 €.-
• Combustible.....	326,44 €.-
• Telefonía/Comunicaciones	1.568,43 €.-
• Protección de datos LOPD.....	194,94 €.-
• Prevención Riesgos Laborales.....	993,89 €.-
• Arquitectos y profesionales técnicos.....	7.797,60 €.-
• Mantenimiento informático, dominios, licencias, antivirus...	861,84 €.-
• Mantenimiento fotocopiadora	1.539,00 €.-
• Gastos varios (correos, agua, certificados,etc)	407,98 €.-
• ITP/AJD Junta Andalucía.....	998,47 €.-
• Asociación Promotores Públicos (AVS) Cuotas.....	2.235,65 €.-
• Aplicaciones informáticas de gestión.....	2.732,28 €.-
• Otros Tributos: Basura EPREMASA.....	405,87 €.-
• Otros Tributos : IBI (Contribución Urbana)	44.570,93 €.-
• Gastos de cuotas de comunidades.....	66.480,03 €.-
• Impuestos.....	54.515,69 €.-

Asimismo se prevé en este capítulo, una partida de gasto correspondiente al proyecto de ejecución y dirección de obra de 29 VPO en PERI-FUENSANTA, correspondiente a una primera estimación contractual correspondiente al 45% del valor total estimado del contrato administrativo de prestación de servicios, por importe de 95.788,85 Euros.

Provisión por insolvencias de operaciones comerciales.-

Para este próximo ejercicio 2026, se seguirá realizando un especial seguimiento y se actuará firmemente para reducir el gran problema de la morosidad que esta Empresa Municipal está teniendo desde hace ya varios años a la hora de proceder a la recaudación de los alquileres de su patrimonio de vivienda protegida. Durante el presente ejercicio 2025 no se ha realizado ninguna reclamación de deudas de inquilinos morosos. Es la intención de esta Empresa Municipal continuar decididamente con la regularización de todos aquellos vecinos en situación de incumplimiento de sus obligaciones contractuales, al objeto de poder mejorar los índices de morosidad y por ende la liquidez de la empresa municipal. Dichas actuaciones son necesarias de manera que se pueda alcanzar una normalidad contractual y situación ocupacional de los arrendatarios. En este próximo ejercicio se prevé realizar la contratación de un servicio de defensa jurídica ("igualda jurídica").

Con respecto al deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales, para el próximo ejercicio 2026, se ha previsto dotar provisión en base a los antecedentes y estimaciones globales realizadas al cierre de esta previsión. Dicha estimación o corrección valorativa sobre el total de prestación de servicios por alquiler corresponde a una estimación global del riesgo de fallidos existentes en los saldos de clientes, sobre un porcentaje estimado de insolvencia de un 30%. La dotación por insolvencias correspondiente a la morosidad estimada de clientes, asciende previsionalmente para 2026, a 104.674,24 Euros.

Gastos financieros.

Los gastos financieros corresponden fundamentalmente a los intereses originados por los préstamos hipotecarios y de garantía personal (Unicaja, BBVA e Instituto de Crédito Oficial ICO) de las promociones de viviendas, registrándose los mismos, en base al criterio del devengo, según se establece en las normas establecidas por el Nuevo Plan General Contable.

Las cuotas financieras de los diferentes préstamos que se encuentran en vigor: ICO 22 Alojamientos, Unicaja Banco, S.A. y BBVA Banco S.A., previstas para 2025, se desglosa de la siguiente manera:

Préstamo Unicaja.....	70.816,20 Euros.
Capital	49.319,88 Euros
Intereses	21.496,32 Euros
Préstamo ICO 22 Alojamientos.....	40.341,06 Euros.
Capital	27.897,16 Euros
Intereses	12.443,90 Euros
Préstamo L/P BBVA	64.474,28 Euros.
Capital	56.666,64 Euros
Intereses	7.807,64 Euros
Total	175.631,54 Euros.

Amortizaciones.

La dotación por depreciación del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias previstas para 2026 asciende a un total de 58.925,22 Euros. No hay previsión de cancelación de inmovilizados y se aplican coeficientes de amortización lineales conforme a tablas fiscales.

Información adicional sobre compromisos de pago de deudas.

Para el próximo ejercicio 2026, se estima conforme al calendario y programación prevista de aplazamientos/fraccionamientos un abono de cantidades comprometidas con la Hacienda Local correspondiente a fraccionamientos/aplazamientos de IBI de ejercicios anteriores, por importe de 44.570,93 Euros.

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos de la actividad de SUVILUSA previstos para 2026 son fundamentalmente los procedentes de la actividad de alquiler de viviendas de promoción pública y alojamientos protegidos, alquiler de locales comerciales, alquiler de plazas de garaje y trasteros, y alquiler opción compra de viviendas protegidas no vendidas.

Los **ingresos de explotación** (importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación) previsto para el ejercicio 2026 asciende a la cantidad de 504.529,01 Euros. Dicha cantidad proviene, de la previsión de venta de 15 plazas de garaje de nuestro patrimonio empresarial; de los alquileres de viviendas de los grupos de 80 P.P.Oeste y Zarpazo, de los alquileres de plazas VPO de C/ Sevilla y Málaga, grupo de 6 VPP de calle José Nieto Muñoz; C/ Maestro Luis Rivas; alquiler opción compra de las viviendas en régimen de propiedad del de aparcamiento y trasteros en calle



Sevilla, Iznájar, Paseo de Rojas, PP.Oeste1 y Zarpazo; del alquiler de 22 alojamientos protegidos en C/ Corazón de Jesús, y del alquiler de locales comerciales en Calle Rute, Plaza del Mercado, y P.P.Oeste1; así como aportación municipal para sufragar gastos de gestión corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento a la sociedad municipal.

El total de **viviendas** en régimen de alquiler/ alquiler opción compra se detalla de la siguiente manera:

- Promoción de 27 VPO C/ Sevilla-Málaga..... 27 viviendas.
- En C/ José Nieto Muñoz..... 6 viviendas.
- En C/ Maestro Luis Rivas..... 1 vivienda.
- En C/ Corazón de Jesús..... 22 viviendas.
- En Plan Parcial Oeste 1 (Avda. Joan Margarit).....23 viviendas.
- En PAU-1 Zarpazo (C/ Jilguero).....22 viviendas.
- En C/ Sevilla-Málaga, *convenio de gestión AVRA*..... 53 viviendas.

El total de **garajes, trasteros y locales** propiedad de esta Empresa Municipal, se detalla de la siguiente manera:

- Dos locales ubicados en C/ Jaén nº 1 y C/ Jaén, nº 3 (cedido).
- Un local en planta sótano en Plaza del Mercado nº 16.
- Un local comercial sito en PAU-1 Zarpazo.(C/Jilguero, 1)
- Un local comercial en Avda. de la Guardia Civil (cedido).
- Un local en C/ Iznájar-Rute.
- 13 Trasteros en C/ Iznájar, C/ Sevilla, y PAU-1 Zarpazo.
- 175 Plazas de garaje/trastero en C/ Iznájar, C/ Sevilla, P.P.Oeste1 y PAU-1 Zarpazo.
- 7 locales comerciales en Avda. Joan Margarit (P.P.Oeste1); dos alquilados y uno cedido.

El detalle desglosado de la previsión de ingresos de explotación para el próximo ejercicio 2026 es la siguiente:

- | | |
|--|------------------|
| a) Ventas de inmuebles: | 108.000,00 Euros |
| b) Arrendamientos de inmuebles: | 348.914,12 Euros |
| c) Arrendamiento Locales al Excmo. Ayuntamiento: | 33.399,45 Euros |
| • Delegación de Fomento | 16.194,83 € |
| (Local C/Jaén nº1) | |
| • Delegación de Servicios Operativos..... | 4.729,34 € |
| (Local interior Plaza del Mercado, nº 16) | |
| • Delegación de Servicios Operativos..... | 2.612,00 € |
| (Local nº 9 Avda. Joan Margarit) | |
| • Delegación de Salud..... | 9.863,28 € |
| (Local C/ Jaén, nº3) | |
| d) Arrendamiento Locales a Aguas de Lucena SL..... | 14.215,44 Euros. |

Finalmente, se incluyen como **otros ingresos**: el subsidio correspondiente al préstamo de la promoción de 22 Alojamientos Protegidos de C/ Corazón



de Jesús, por importe de 15.858,50 Euros; y una partida de subvención para gastos de capital por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por importe total de 227.296,53 Euros. Esta partida de subvención se irá solicitando e ingresando trimestralmente.

Conforme al artículo 2 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales; en la disposición adicional novena de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local y redimensionamiento del sector público local, se establece:

"1. Las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley y los organismos autónomos de ellas dependientes no podrán adquirir, constituir o participar en la constitución, directa o indirectamente, de nuevos organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste. Las entidades mencionadas en el párrafo anterior durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste no podrán realizar aportaciones patrimoniales ni suscribir ampliaciones de capital de entidades públicas empresariales o de sociedades mercantiles locales que tengan necesidades de financiación. Excepcionalmente las Entidades Locales podrán realizar las citadas aportaciones patrimoniales si, en el ejercicio presupuestario inmediato anterior, hubieren cumplido con los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad."

3. INVERSIONES, OBJETIVOS Y ALCANCE PRESUPUESTARIO.

En el próximo ejercicio 2026 se pretende acometer la contratación y realización de proyecto básico, proyecto de ejecución, proyecto de telecomunicaciones, proyectos de instalaciones, estudio y coordinación de seguridad y salud, dirección de obra, y dirección de ejecución y asistencia técnica de la promoción de edificación de 29 viviendas protegidas, plazas de aparcamiento y trasteros en la Parcela B, Manzana 2 del PERI- Fuensanta. Asimismo, y en relación a dicha nueva promoción, serán necesarias acometer contratos administrativos correspondientes a los servicios de: estudio geotécnico y levantamiento topográfico, así como los de organismo de control técnico.

Como consecuencia de la necesaria actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Lucena (Córdoba), y con el objetivo de armonizar y adaptar las nuevas circunstancias del municipio a la normativa autonómica, para este próximo ejercicio 2026 se prevé la finalización de la formulación del nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo, cuyo objetivo primordial sería el de identificar y cuantificar las necesidades de vivienda no satisfecha y el potencial del municipio, estableciéndose los objetivos necesarios para poder atenderlas.

Por otra parte, y siguiendo con la política de adquisición de viviendas vacías, se estudiará la viabilidad o no de proceder en este próximo ejercicio



con nuevas adquisiciones o bien realizar estudios encaminados a la presentación de ofertas a entidades financieras de inmuebles y/o edificios residenciales, previo análisis de viabilidad económico-financiera, para su adquisición y alquiler.

Todos los esfuerzos de esta Empresa Municipal irán encaminados a mejorar la eficacia en la gestión del patrimonio empresarial, disminuyendo la morosidad, así como la recuperación efectiva de rentas de alquiler atrasadas impagadas, analizando las situaciones particulares de cada uno de los arrendatarios morosos.

Se intentará ejercer una política eficaz y eficiente de los recursos disponibles, cumpliendo firmemente con nuestros objetivos sociales más necesarios entre la ciudadanía en estos momentos.

4. RESULTADO CONTABLE DE LA PREVISIÓN 2026.

Una vez programadas las partidas de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2026, el resultado contable de la previsión de la sociedad municipal es cero, con lo cual podemos decir que nuestro presupuesto para 2026 está equilibrado. Por lo tanto, estamos ante un presupuesto nivelado en ingresos y gastos con una cifra total de 843.472,89 euros y que reúne todos y cada uno de los requisitos legales; cumpliéndose el principio de equilibrio presupuestario, estabilidad presupuestaria y regla del gasto.

En Lucena, a 11 de noviembre de 2025.

EL JEFE DE ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD

José Manuel Jiménez Luque

INFORME: Para hacer constar que las consignaciones recogidas en este documento de Previsión de Ingresos y Gastos de la Empresa Municipal de la Vivienda, Suelo y Vivienda de Lucena, S.A., para el ejercicio 2026 que asciende a un total de 843.472,89 euros, se corresponden con las necesidades existentes y son suficientes para dar cobertura al funcionamiento de los servicios de esta Empresa Municipal al nivel actual de operaciones, y de acuerdo a los planes de actuación de la misma.

LA CONSEJERA DELEGADA,

Maria Nieves Ortiz López de Ahumada



SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda **CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL 2025**

Documento F4

DEBE	2.025	HABER	2.025
A) GASTOS	843.472,89	B) INGRESOS	843.472,89
1.- Reducción existencias prod. Terminados	0,00	1.- Importe neto de la cifra de negocios.....	504.529,01
2.- Aprovisionamientos.....	0,00	a) Ventas en general	108.000,00
a) Terrenos y Solares:	0,00	b) Ingresos por arrendamientos y subarrendos	348.914,12
b) Obras y servicios realizados por terceros	0,00	c) Arrendamientos Locales (Excmo.Ayto y otras entidades)	47.614,89
3.- Gastos de personal.....	163.169,82	2.- Aumento de existencias de productos erminados y en curso de fabricación	0,00
a) Sueldos y salarios/ Seg.social	154.928,58	3.- Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	0,00
b) Dietas consejos	3.811,25	4.- Otros ingresos de explotación.....	95.788,85
c) Otros gastos sociales y de personal	5.429,99	a) Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	0,00
4.- Dotaciones amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	38.925,22	b) Subvenciones corrientes	95.788,85
5.- Variación de las provisiones de tráfico	104.674,24	c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	1.- PERDIDAS DE EXPLOTACION.	67.523,49
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	0,00	5.- Ingresos de participaciones en capital...	0,00
c) Variación de otras provisiones de tráfico.	104.674,24	c) En empresas fuera del grupo	0,00
6.- Otros gastos de explotación.....	341.072,07	6.- Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	0,00
a) Proyecto ejecución y DO VPO Peri-Fuens.	95.788,85	c) En empresas fuera del grupo	0,00
b) Resto de otros gastos de explotación	245.283,22	7.- Otros intereses e ingresos asimilados.....	0,00
II.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION.	0,00	c) Otros intereses	0,00
7.- Gastos financieros y gastos asimilados	175.631,54	d) Beneficios en inversiones financieras	0,00
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	175.631,54	8.- Diferencias positivas de cambio.....	0,00
d) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	175.631,54
e) Otras deudas comerciales	0,00	III.- PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	243.155,03
8.- Variación de las provisiones de inversiones financieras	0,00	9.- Beneficios en enajenación de inmovilizado.	0,00
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0,00	11.- Subvenciones de capital transferidas	243.155,03
III.- BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	12.- Ingresos extraordinarios	0,00
10.- Variación de la provisiones de inmovilizado	0,00	13.- Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	0,00
11.- Pérdidas procedentes del inmovilizado	0,00	IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0,00
14.- Gastos y pérdidas extraordinarios	0,00	V.- PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00
IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	243.155,03	15.- Impuestos sobre sociedades.....	0,00
V.- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	0,00	16.- Otros impuestos.....	0,00
15.- Impuestos sobre sociedades.....	0,00	VI.- RESULTADO EJERCICIO	0,00
16.- Otros impuestos.....	0,00	VI.- RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)	0,00
VI.- RESULTADO EJERCICIO (EQUILIBRADO)	0,00		

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda Documento FI

PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF)

Cuadro de Financiación. Presupuestos (Previsión de Ingresos y Gastos)- 2026

ESTADO DE INVERSIONES REALES		IMPORTE (Euros)	ESTADO DE FINANCIACION		IMPORTE (Euros)
1.- Recursos aplicados en las operaciones.		243.155,03	1.- Recursos procedentes de las operaciones.		58.925,22
2.- Gtos de establecimiento y form. deudas		0,00	Amortizaciones - Resultado de gestión de capital		
200 Gastos de constitución		0,00	2.- Aportaciones de los accionistas		0,00
201 Gastos de primer establecimiento		0,00			
202 Gastos de ampliación de capital		0,00	a) Para ampliación de capital		0,00
203 Gastos formalización de deudas		0,00	a1) De la Diputación		0,00
3.- Adquisiciones de inmovilizado.		0,00	a2) Otros accionistas		0,00
a).- Inmovilizaciones inmateriales		0,00			
210 Gastos de investigación y desarrollo.		0,00	b) Para compensar pérdidas		0,00
211 Concesiones administrativas		0,00	b1) De la Diputación		0,00
212 Propiedad industrial		0,00	b2) Otros accionistas		0,00
213 Aplicaciones informáticas		0,00			
219 Anticipos inmovilizaciones inmateriales.		0,00	3.- Subvenciones de capital		243.155,03
b).- Inmovilizaciones materiales		0,00			
220 Terrenos y bienes naturales		0,00	a) Del Ayuntamiento		227.296,53
221 Edificios y otras construcciones		0,00	b) De otros Organismos Oficiales (Diputación, CCAA)		15.858,50
222 Instalaciones técnicas		0,00			
23 y 234 Maquinaria y utillaje.		0,00	4.- Deudas a largo plazo		0,00
235 Mobiliario y enseres		0,00			
227 Equipos para proceso de información		0,00	a) Empréstitos y otros pasivos análogos		0,00
228 Elementos de transporte		0,00	d) De otras empresas		0,00
229 Otro inmovilizado material.		0,00	e) De proveedores de inmovilizado y otros		0,00
c) Inmovilizaciones financieras		0,00			
c 3) Otras inversiones financieras		0,00	5.- Enajenación de inmovilizado		0,00
250 Inversiones finan. permanentes en capital		0,00			
251 Valores de renta fija		0,00	a) Inmovilizaciones inmateriales		0,00
252 Créditos a largo plazo		0,00	b) Inmovilizaciones materiales		0,00
254 Créditos a largo plazo al personal		0,00	c) Inmovilizaciones financieras		0,00
256 y 2 Intereses a largo plazo		0,00	c3) Otras inversiones financieras		0,00
258 Imposiciones a largo plazo		0,00			
259 Desembolso pendiente sobre acciones		0,00	6.- Enajenación de acciones propias		0,00
260 y 2 Fianzas y depósitos constituidos		0,00			
198 4.- Adquisición de acciones propias		0,00	8.- Cancel anticipada o tras p. cp. Deudores. Ip		0,00
199 5.- Reducciones de capital		0,00			
6.- Dividendos		0,00			0,00
7.- Cancel o traspaso a corto de deuda a lp		133.883,68			
a) de empréstitos y otros pasivos análogos		0,00			
d) de otras deudas		133.883,68			
e) de proveedores de inmovilizado y otros		0,00			
8.- Provisiones para riesgos y gastos		0,00			
TOTAL INVERSION		377.038,71	TOTAL FINANCIACION		302.080,25
Exceso de financiación sobre inversión		0,00	Exceso de inversión sobre financiaciones		74.958,46
(Aumento capital circulante)			(Disminución del capital circulante)		

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA
Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda

SUVILUSA2026_F6

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS

Presupuestos 2026

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTE	CAPITULO DE INGRESOS	IMPORTE
1 GASTOS DE PERSONAL	163.169,82		
2 GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	341.072,07	3 TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
3 GASTOS FINANCIEROS	175.631,54	4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	95.788,85
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	5 INGRESOS PATRIMONIALES	474.813,23
6 INVERSIONES REALES	0,00	6 ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	243.155,03
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	133.883,68	9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00
TOTAL GASTOS	813.757,11	TOTAL INGRESOS	813.757,11

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA			
Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda			
		PRESUPUESTOS 2026	<i>Documento F8</i>
1.- GASTOS DE PERSONAL		TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
Importe A3 cuenta PYG	163.169,82		
GASTOS CAPITULO 1	163.169,82	INGRESOS CAPITULO 3	0,00
2.- GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
+ Importe A8 PYG	341.072,07	+ B4 b) PYG: Subvenciones	95.788,85
+ Importe A15 PYG	0,00		
+ Importe A16 PYG	0,00		
+A2 Gtos. Aprovisionamientos PYG	0,00		
GASTOS CAPITULO 2	341.072,07	INGRESOS CAPITULO 4	95.788,85
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS PATRIMONIALES	
+ 8 Variac. Provis. PYG	0,00	+ Resultado operac. comerciales	504.529,01
+ 7 Gastos financ. y asim. PYG	175.631,54	+ B1 PYG: Imp. Nelo Cífr de negocios P	504.529,01
		- A1 Reducción existencias PYG	0,00
		+ B2 Aumento existencias PYG	0,00
		+ Result. operac. ajenas explotación	0,00
		8 Variac. Provis. PYG	-104.674,24
		- Resultados negativos PYG	0,00
		+ Resultados positivos PYG	0,00
		+/- Variac. capital circulante (disminuc)PAIF	74.958,46
GASTOS CAPITULO 3	175.631,54	INGRESOS CAPITULO 5	474.813,23
INVERSIONES REALES		ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	
+ Gastos Establecimiento PAIF	0,00	+ Apdo.5a PAIF Inmovilizaciones inmateriales	0,00
+ 3.a Inmovilizaciones Inmateriales PAIF	0,00	+ Apdo.5b PAIF Inmovilizaciones materiales.	0,00
+ 3.b Inmovilizaciones Materiales PAIF	0,00		
GASTOS CAPITULO 6	0,00	INGRESOS CAPITULO 6	0,00
		TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
		+ Apdo.3 Subvención Capital PAIF	243.155,03
		INGRESOS CAPITULO 7	243.155,03
ACTIVOS FINANCIEROS		VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	
+ 3.c. Inmovilizaciones financieras PAIF	0,00	+ Apdo.5 .c Inmov. financieras PAIF	0,00
+ 4. Adquisiciones acciones propias PAIF	0,00	+ Apdo.6 Enajenación Acc. Propias PAIF	0,00
		+ Apdo.7 Cancelac.antic.inmov.financ. PAIF	0,00
GASTOS CAPITULO 8	0,00	INGRESOS CAPITULO 8	0,00
PASIVOS FINANCIEROS		VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	
+ 5 Reducc. capital PAIF aplic.	0,00	+ Apdo.2 Aportación accionistas PAIF	0,00
+ 6 Dividendos PAIF aplic.	0,00	+ Apdo.4 Deudas C.P. PAIF	0,00
+ 7 Cancel. o traspaso a corto PAIF aplic.	133.883,68		
+ 8 Provis. riesgos y gastos PAIF aplicación	0,00		
GASTOS CAPITULO 9	133.883,68	INGRESOS CAPITULO 9	0,00

Código seguro de verificación (CSV):

B92F AF80 3277 6DDF 01AB



B92FAF8032776DDF01AB

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 21-11-2025

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 21-11-2025

Amparo González Palma, secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal "Suelo y Vivienda de Lucena, S.A.", **CERTIFICO**:

Primero.- Que en fecha catorce de noviembre de dos mil veinticinco esta Sociedad celebró reunión del Consejo de Administración de la misma, figurando como punto segundo del orden del día el siguiente:

<< Aprobación, si procede, de la previsión de gastos e ingresos para el ejercicio 2026 >>.

Segundo.- Que al tratar el referido punto, según el borrador del acta respectiva, y a reserva de los términos definitivos que resulten de su aprobación, se acordó lo que literalmente se transcribe:

<<La previsión de gastos e ingresos para el ejercicio 2026, que fue remitida a todos los consejeros junto con la convocatoria para la presente sesión, es presentada en este acto; primero, por José Manuel Jiménez Luque, empleado de la empresa y, a continuación, por la consejera delegada, María Nieves Ortiz López de Ahumada, que responde a su vez a las preguntas formuladas por diversos miembros del Consejo.

(Anexo I: previsión de gastos e ingresos para el ejercicio 2026)

Sometido el asunto a votación, el Consejo aprueba, por unanimidad, la propuesta de previsión de gastos e ingresos presentada por la consejera delegada para el año 2026, y la remisión al Pleno para su aprobación e inclusión en los presupuestos generales del Ayuntamiento>>.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente en Lucena, con el visto bueno del presidente.

Vº Bº
EL PRESIDENTE
(firmado electrónicamente)

LA SECRETARIA
(firmado electrónicamente)