

4.5 Recursos Municipales

Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

En esta apartado se describen cada uno de los recursos específicos que dispone el municipio para hacer frente a las políticas locales en materia de vivienda.

REMSER
RPITE Jerez
RPMDVP
OIMD
EMUVIJESA
ARRUS

4.5.1 Registro Municipal de Solares - RMSER

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER) en un instrumento del Servicio Disciplina, del Área de Urbanismo, del Ayuntamiento de Jerez.

Su objeto, es la identificación de:

- Edificaciones en estado ruinoso** o con deficiente estado de conservación, que exigen la ejecución de obras para su rehabilitación o conservación.
- Solares** sobre los que se debe realizar una edificación ajustada al Plan General de Ordenación Urbana.

Tiene como objetivo principal hacer cumplir los deberes urbanísticos que impone La LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) a los propietarios de los terrenos y edificaciones. No obstante para ello es necesario, en primer lugar, depurar las titularidades de los mismos en los correspondientes Registros de la Propiedad. Esta labor en muchas ocasiones resulta complicada dada la antigüedad de las inscripciones, ya que la mayoría de estas edificaciones son antiguas de vecinos con transmisiones no inscritas, etc.

Procedimiento:

El Ayuntamiento solicita a los propietarios de los inmuebles el cumplimiento voluntario de sus derechos urbanísticos mediante la ejecución de las obras procedentes. En caso de que se mantengan dichos incumplimientos, la Administración incoa un procedimiento administrativo mediante el que, tras el preceptivo plazo de alegaciones, se declara formalmente el incumplimiento de deberes urbanísticos así como la inclusión de la finca en el RMSER, concediendo un último plazo de un año (seis meses en caso de tramitación de urgencia), para que los propietarios soliciten la preceptiva licencia municipal de edificación o rehabilitación.

Transcurrido este último plazo legal sin que se haya procedido a solicitar la preceptiva licencia municipal para la edificación o rehabilitación del inmueble, la finca se coloca por ministerio de la Ley, salvo que se acuerde la expropiación, en situación de ejecución por sustitución (venta forzosa), debiendo la Administración en los seis meses siguientes y previa valoración del inmueble por los servicios técnicos municipales, a la convocatoria de concurso público, es decir, a subasta.

- 1) Apertura de expediente.
- 2) Análisis jurídico y trámite administrativo.
- 3) Comprobación de la situación de cada finca en los Registros de la Propiedad (cambios en las titularidades registrales, caducidad de anotaciones marginales, existencia de titulares de cargas reales sobre las fincas, etc.).
- 4) Toma de decisiones.

Debido a la crisis del mercado inmobiliario el año 2012 se convocó la última licitación pública sobre una finca incluida en el mismo. En 2018 el Ayuntamiento, a fin de evitar una situación de inseguridad jurídica, ha reactivado el RMSER, y lo ha dotado de nuevas herramientas a través del Servicio de Informática Municipal.

Actualmente tiene abiertos un total de 175 procedimientos, de los cuales más de un centenar corresponden a solares o edificios ruinosos del Centro Histórico de la ciudad.¹

¹ Datos tomados del Artículo *La lista del REMSER* de Diario de Jerez (https://www.diariodejerez.es/jerez/lista-RMSER_0_1276372738.html)

1	ASTA Nº 12	27	HONSARIO Nº 15	50	POZO DEL OLIVAR Nº 15
2	BARRANCO Nº 11	28	JUAN DE TORRES Nº 12	51	PRIETA Nº 4
2	BARRANCO Nº 13	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 10	52	PUERTO Nº 5
3	BIZCOCHEROS Nº 3	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 12	53	PLAZA BELEN Nº 4
3	BIZCOCHEROS Nº 31	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 13	54	PLAZA CARRIZOSA Nº 4
4	CABEZAS Nº 12	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 17	55	PLAZA COCHERAS Nº 8
5	CAMPANA Nº 12	30	JUSTICIA Nº 18	56	PLAZA DEL CUBO Nº 1 - SALADO Nº 14
5	CAMPANA Nº 33	30	JUSTICIA Nº 20	57	PLAZA DEL MERCADO Nº 11
5	CAMPANA Nº 35	30	JUSTICIA Nº 42	58	PLAZA PEONES Nº 3
5	CAMPANA Nº 37	30	JUSTICIA Nº 44	59	PLAZA SAN LUCAS Nº 1 (SAN HONORIO Nº 4)
5	CAMPANA Nº 39	31	LEALAS Nº 14	60	QUINTOS Nº 4 (JUAN SANCHEZ Nº 12)
5	CAMPANA Nº 46	31	LEALAS Nº 31	61	RENDONA Nº 19
5	CAMPANA Nº 48 (Acceso por PAÑUELO Nº 5)	31	LEALAS Nº 63	61	RENDONA Nº 22
6	CAMPANILLAS Nº 1	32	LECHUGAS Nº 16	61	RENDONA Nº 27
7	CARACUEL Nº 4	33	LIEBRE Nº 14	61	RENDONA Nº 28
7	CARACUEL Nº 12	34	LUIS PEREZ Nº 6	62	ROMPECHAPINES Nº 6
8	CATALANES Nº 3	34	LUIS PEREZ Nº 9 (RENDONA Nº 32)	63	RUI-LOPEZ Nº 10
9	CENIZA Nº 3	34	LUIS PEREZ Nº 12	64	SAN AGUSTIN Nº 3
10	CLAVEL Nº 27	34	LUIS PEREZ Nº 14	65	SAN ANTON Nº 11
11	COMPAÑIA DE MARIA Nº 4	35	MARIMANTA Nº 6	65	SAN ANTON Nº 14
12	CONSISTORIO Nº 14	36	MARIÑIGUEZ Nº 15	65	SAN ANTON Nº 15
13	CUESTA DE LA ENCARNACION Nº 2	36	MARIÑIGUEZ Nº 17	66	SAN BLAS Nº 6
14	CUESTA DE ORBANEJA Nº 4	36	MARIÑIGUEZ Nº 17D	66	SAN BLAS Nº 8
15	CURTIDORES Nº 5	37	MARMOL Nº 1	66	SAN BLAS Nº 10
16	DOCTRINA Nº 29	38	MERCED Nº 14	66	SAN BLAS Nº 12
16	DOCTRINA Nº 8	38	MERCED Nº 16	67	CENIZA Nº 5
16	DOCTRINA Nº 10	39	MOLINEROS Nº 18	68	SAN CRISTOBAL Nº 16
17	DOLORES Nº 5	40	MORAL Nº 1	69	SAN HONORIO Nº 2
18	DOÑA FELIPA Nº 6	41	MORENOS Nº 5	70	SAN MIGUEL Nº 14
20	DUENDE Nº 3	42	MORLA Nº 1	70	SAN MIGUEL Nº 17
21	EMPEDRADA Nº 1	43	NORANJAS Nº 22	71	SAN PEDRO Nº 1
21	EMPEDRADA Nº 9	44	NUEVA Nº 47	72	SAN TELMO Nº 4
21	EMPEDRADA Nº 27	44	NUEVA Nº 49	73	SANTA ANA Nº 1
22	ESPIRITU SANTO Nº 7	45	PADRE TORRES SILVA Nº 24	74	SANTA MARIA DE LA MERCED Nº 12
23	FRANCOS Nº 14	46	PAJARETE Nº 9C	75	SANTA CLARA Nº 16
23	FRANCOS Nº 29	47	PEDRO NOLASCO Nº 2	76	SOL Nº 17
24	GALVAN Nº 9	48	PONCE Nº 7	77	TAXDIRT Nº 5
25	GUADALETE Nº 29	48	PONCE Nº 27	77	TAXDIRT Nº 15
26	GUARNIDOS Nº 12	49	PORVENIR Nº 32	78	ZARZA Nº 16
				79	RINCON MALILLO Nº 3

Tabla 1: Solares inscritos en el RMS. Fuente: RMS disciplina urbanística Ayto. Jerez, año 2017

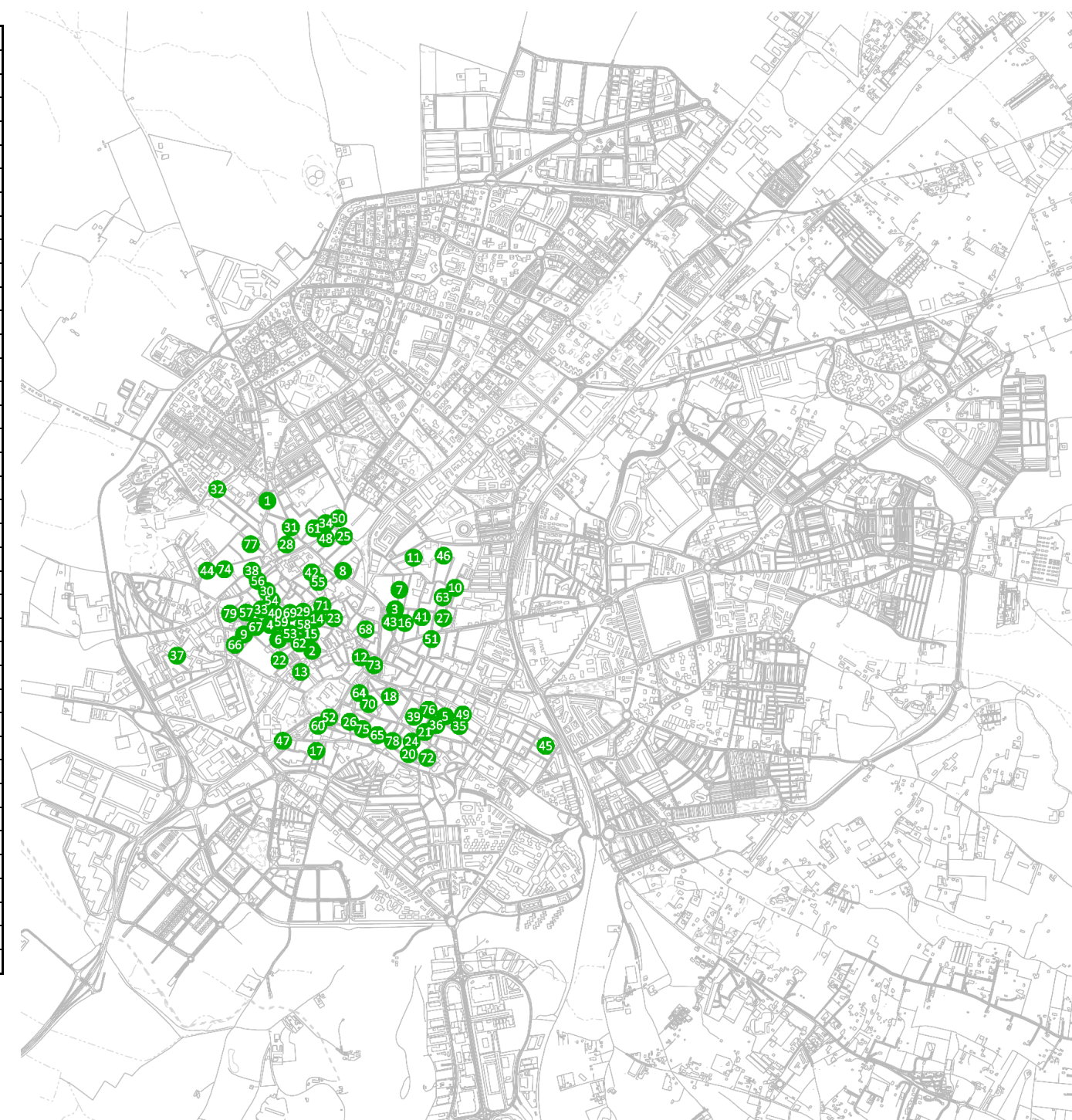


Imagen 1: Situación Solares inscritos en el RMS. Fuente: Elaboración propia, 2017

4.5.2 Registro Público de la Inspección Técnica de Edificios - RPITE

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una obligación que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones de Andalucía de realizar una inspección de sus inmuebles y presentar en un registro público, un informe al respecto. El informe es expedido por un Técnico competente, visado por su Colegio Profesional y dirigido a determinar el estado de conservación de cada inmueble objeto de la inspección. Esta obligación está regulada por unas Ordenanzas Municipales² que a su vez vienen derivadas de las atribuciones que otorga el artículo 156 de la LOUA³ a los municipios para la inspección periódica de construcciones y edificaciones que ayude al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación requerido en el art 155 la citada Ley.

Las edificaciones sujetas a inspección son:

- Las que tengan una antigüedad superior a 20 años desde su fecha de terminación.
- Las que se encuentren catalogadas o protegidas por el PGOU, Catálogos u otras figuras de planeamiento.

Los informes de Inspección Técnica se archivan en el Registro Público que a tal efecto tienen la Delegación de Urbanismo. La gestión del mismo está encargada al Servicio de Disciplina del Área de Urbanismo, del Ayuntamiento de Jerez que tiene además por encomienda la función inspectora del proceso urbanístico.

Procedimiento

En las disposiciones adicionales de las citadas ordenanzas municipales se establece la implantación sucesiva de las ITE en un periodo que comprende los 20 primeros años desde su aprobación. Se ha previsto que todos los inmuebles de la ciudad pasen su primera inspección en estos primeros 20 años y una vez conseguido esto se iniciará un segundo periodo de la ITE. En este segundo periodo, los inmuebles volverán a pasar segundas, terceras y sucesivas inspecciones de manera cíclica.

Para la implantación de los primeros 20 años, la disposición transitoria de las referidas ordenanzas prevé una aplicación programada según un calendario previsto en función de criterio de antigüedad de las edificaciones y en concierto con la Oficina de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico.

Tramitación

La oficina de la ITE estimaba en 2008 un volumen de tramitación anual de 2.000 inspecciones, lo que representaba un montante global de entre 40.000 y 45.000 inspecciones para todo el conjunto edificatorio del término municipal⁴.

Repercusiones económicas

Debido a la coyuntura socio-económica, el calendario de implantación de la ITE ha ido con retraso respecto a los plazos previstos. Sin menoscabo del deber de conservación y mantenimiento que tienen los propietarios de las fincas y el de la administración por velar de su cumplimiento, la implantación de las inspecciones ha representado, sin duda, un impacto social considerable en la economía de la ciudad. Los propietarios de los inmuebles tienen que sufragar una inspección cada 10 o 15 años con un coste estimado de 50.0000 € de media por edificio, incluyendo gastos de proyectos y tasas administrativas. Y todo ello independientemente de cuál sea su nivel de renta. Debido a que las viviendas más antiguas están ubicadas en el centro histórico y en este enclave hay un alto índice de vecinos con nivel de rentas bajas, para la administración local ha sido muy difícil compaginar obligación de la ITE, con el deber y garantía del derecho a una vivienda digna que tienen esos mismos ciudadanos. Y consecuentemente no ha sido posible facilitarles el acceso a programas de ayudas o subvenciones para efectuar estas reparaciones debido al riguroso plan de ajuste municipal. Por ello, los departamentos dedicados a la policía edificatoria que se encargan de la observancia de estos deberes, han actuado fundamentalmente por denuncias o en casos de emergencia, de oficio para el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, estanqueidad, estabilidad y ornato público, obligando a los propietarios a realizar las obras necesarias para la correcta conservación de sus inmuebles⁵. En este sentido la ITE ha sido un refuerzo de la misión de la administración. En la actualidad, la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento tiene como objetivo el relanzamiento de este servicio de inspección.

1	ALCAIDESA Nº 8	26	ESPIRITU SANTO Nº 7	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 14	53	PLAZA DEL CUBO Nº 2
1	ALCAIDESA Nº 15	27	ESTERERO Nº 6	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 16	54	PLAZA DEL MERCADO Nº 2
2	ALTOZANO Nº 3	27	ESTERERO Nº 9	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 18	54	PLAZA DEL MERCADO Nº 6
3	ASTA Nº 12	27	ESTERERO Nº 11	39	MEDINA Nº 37	54	PLAZA DEL MERCADO Nº 11
4	BARJA Nº 10	27	ESTERERO Nº 5	40	MERCED Nº 16	55	PLAZA PEONES Nº 3
4	BARJA Nº 14	28	FRANCOS Nº 14	40	MERCED Nº 24	56	PLAZA SAN LUCAS Nº 1
5	BARRANCO Nº 6	28	FRANCOS Nº 29	40	MERCED Nº 28	57	PLAZA SAN MATEO Nº 11D
5	BARRANCO Nº 8	28	FRANCOS Nº 35	40	MERCED Nº 30	58	POLLO Nº 3
5	BARRANCO Nº 11	29	GALVAN Nº 3	41	MOLINO DE VIENTO Nº 8	59	POZO DEL OLIVAR Nº 5
6	BENAVENTE ALTO Nº 6	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 6	41	MOLINO DE VIENTO Nº 16	59	POZO DEL OLIVAR Nº 9
7	BIZCOCHEROS Nº 35	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 7	42	MORAL Nº 4	59	POZO DEL OLIVAR Nº 11
7	BIZCOCHEROS Nº 44-46	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 11	43	MORENOS Nº 5	60	RAMON DE CALA Nº 4
8	CABEZAS Nº 12	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 15	43	MORENOS Nº 7	60	RAMON DE CALA Nº 13
9	CALDEREROS Nº 6	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 17	43	MORENOS Nº 13	61	RENDONA Nº 7
10	CAMPANILLAS Nº 1	31	GUARNIDOS Nº 5	43	MORENOS Nº 15	61	RENDONA Nº 9
11	CANTARERIA Nº 5	32	HONSARIO Nº 3	43	MORENOS Nº 18	61	RENDONA Nº 16
11	CANTARERIA Nº 8	32	HONSARIO Nº 4	43	MORENOS Nº 19	61	RENDONA Nº 18
11	CANTARERIA Nº 10	32	HONSARIO Nº 5	43	MORENOS Nº 20	61	RENDONA Nº 19
12	CARMEN Nº 10	32	HONSARIO Nº 7	43	MORENOS Nº 21	62	RINCON MALILLO Nº 1
13	CENIZA Nº 3	32	HONSARIO Nº 8	43	MORENOS Nº 23	62	RINCON MALILLO Nº 3
14	CERROFUERTE Nº 2	32	HONSARIO Nº 9	44	MURO Nº 17	62	RINCON MALILLO Nº 5
15	CLAVEL Nº 7T	32	HONSARIO Nº 12	44	MURO Nº 26	63	ROMPECHAPINES Nº 6
15	CLAVEL Nº 12	32	HONSARIO Nº 14	45	NUJEA Nº 12	64	RUI-LOPEZ Nº 4
15	CLAVEL Nº 13	32	HONSARIO Nº 16	45	NUJEA Nº 16D	64	RUI-LOPEZ Nº 5
15	CLAVEL Nº 28	32	HONSARIO Nº 22	45	NUJEA Nº 21	64	RUI-LOPEZ Nº 8
16	CONOCEDORES Nº 9	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 6	45	NUJEA Nº 25	64	RUI-LOPEZ Nº 10
16	CONOCEDORES Nº 10	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 10	45	NUJEA Nº 29D	64	RUI-LOPEZ Nº 11
16	CONOCEDORES Nº 11	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 12	45	NUJEA Nº 40	64	RUI-LOPEZ Nº 13
16	CONOCEDORES Nº 12	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 15	45	NUJEA Nº 49	64	RUI-LOPEZ Nº 15
16	CONOCEDORES Nº 13	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 17	45	NUJEA Nº 57	64	RUI-LOPEZ Nº 16
16	CONOCEDORES Nº 15	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 19	46	PALOMAR Nº 4	65	SALADO Nº 14
16	CONOCEDORES Nº 18	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 22	46	PALOMAR Nº 12	66	SALAS Nº 6
16	CONOCEDORES Nº 20	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 24	46	PALOMAR Nº 13	67	SALVADOR Nº 4
16	CONOCEDORES Nº 22	34	JUSTICIA Nº 4	46	PALOMAR Nº 16	68	SAN ANTON Nº 5
17	CONSISTORIO Nº 14	34	JUSTICIA Nº 14	46	PALOMAR Nº 22	68	SAN ANTON Nº 9
18	CUESTA DE LA ENCARNACION Nº 2	34	JUSTICIA Nº 18	46	PALOMAR Nº 23	69	SAN HONORIO Nº 2
19	CUESTA DE ORBANEJA Nº 4	34	JUSTICIA Nº 20	47	PLAZA BASURTO Nº 2	69	SAN HONORIO Nº 4
20	CURTIDORES Nº 5	34	JUSTICIA Nº 32	47	PLAZA BASURTO Nº 4	70	SANTA CLARA Nº 5
21	DOCTOR LILLO Nº 4	34	JUSTICIA Nº 42	48	PLAZA BECERRA Nº 2	70	SANTA CLARA Nº 7
21	DOCTOR LILLO Nº 6	34	JUSTICIA Nº 44	49	PLAZA BELEN Nº 4	71	SANTA MARIA DE LA MERCED Nº 12
22	DOCTRINA Nº 15	35	LAUREL Nº 3	49	PLAZA BELEN Nº 9	72	SECTOR IV "SAN MIGUEL"
22	DOCTRINA Nº 25	36	LIEBRE Nº 2	50	PLAZA CARRIZOSA Nº 4	73	TAXDIRT Nº 6
23	DON JUAN Nº 17	36	LIEBRE Nº 13	51	PLAZA COCHERAS Nº 8	73	TAXDIRT Nº 7
24	DUENDE Nº 1	36	LIEBRE Nº 14	52	PLAZA DEL ARROYO Nº 16	73	TAXDIRT Nº 15
24	DUENDE Nº 3	37	LUIS PEREZ Nº 14	52	PLAZA DEL ARROYO Nº 29	73	TAXDIRT Nº 17
25	ENCARAMADA Nº 13	37	LUIS PEREZ Nº 22	52	PLAZA DEL ARROYO Nº 42	73	TAXDIRT Nº 27
26	ESPIRITU SANTO Nº 5	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 8	53	PLAZA DEL CUBO Nº 1	73	TAXDIRT Nº 29
						74	ZARZA Nº 13

Tabla 2: Fincas en mal estado. Fuente: Dpto. Disciplina Urbanística Ayto. Jerez, 2017

² Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera (http://www.jerez.es/ayuntamiento/administracion_local/normativa_municipal/ordenanzas_municipales/)

³ Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (Boja 31 diciembre 2002)
⁴ Informe del técnico de Juan Manuel Peña Salas. Memoria ITE Departamento del Control de la Edificación e ITE. Ayto. Jerez, 18 de junio 2008

⁵ Id.



Imagen 2: Fincas en mal estado. Fuente Dpto. disciplina Urbanística. Ayto. Jerez, 2017

4.5.3 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida – PRMDVP



El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero de titularidad y ámbito municipal y de carácter público, que está previsto para el tratamiento de los datos de los usuarios, para facilitar la organización de la demanda y la adjudicación de las viviendas protegidas. Dentro de las competencias del área de vivienda del Ayuntamiento la gestión y administración del RPMDVP corresponden a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. (EMUVIJESA), en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto, tiene atribuidas en virtud de sus estatutos y mediante la propia encomienda de gestión del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que se realiza mediante este Reglamento. Sus principales competencias son:

- Proporcionar información actualizada sobre la demanda de vivienda, permitiendo a las Administraciones Local y Autonómica adecuar sus políticas de vivienda y suelo para satisfacer las necesidades exigentes.
- Establecer las bases para la adjudicación de Viviendas Protegidas en el ámbito municipal.

Procedimiento

Los demandantes de Vivienda Protegida se inscribirán en el registro mediante solicitud, facilitando sus datos personales y mantendrán una comunicación fluida con el mismo para mantener actualizados sus datos. El registro recabará certificaciones de los organismos competentes de la administración pública a efectos de verificar los datos presentados. El registro seleccionará a los adjudicatarios de las viviendas protegidas en virtud a los criterios de adjudicación de viviendas establecidos y a petición de los promotores de vivienda pública, facilitará un listado de los adjudicatarios de las mismas.

Además, los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se ponen a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los efectos de coordinar una base de datos común. También podrá comunicar datos no personales a entidades promotoras de vivienda protegida y a agentes económicos y sociales, para adecuar sus promociones a la demanda existente.

4.5.4 Oficina Municipal de Intermediación de desahucios - OMID



La Oficina Municipal de Intermediación de Desahucios (OMID) es un servicio gratuito del Ayuntamiento de Jerez que tiene por objeto prestar asesoramiento y asistencia integral a todos los ciudadanos residentes que se puedan ver afectados por un desahucio derivado por una ejecución hipotecaria o de la resolución judicial de un contrato de arrendamiento.

La oficina depende orgánica y funcionalmente del área de vivienda del ayuntamiento y está enclavada en las dependencias de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. en coordinación con los Servicios Técnicos de la Delegación de Acción Social y en colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jerez. (ICAB Jerez)

La OMID trabaja en la articulación de soluciones adaptadas a la problemática singular de cada caso.

- Analiza la naturaleza del problema considerando las circunstancias económicas de los afectados.
- Presta asesoramiento jurídico directo a través del ICAB Jerez
- Presenta asistencia social a través de los Servicios Técnicos de la Delegación de Acción Social
- Intermedia con las entidades bancarias que han concedido las pertinentes hipotecas.
- Intermedia con los propietarios de las viviendas en alquiler que adeudan mensualidades sin pagar.
- Localiza una alternativa habitacional en caso de que finalmente los afectados tenga que abandonar la vivienda que ocupan.

AÑO	EXPTES DE INTERVENCIÓN
2016	63
2017	48
2018	51
2019	46
2020	27

Tabla 3: Intervenciones de la OMID. Fuente: OMID Ayto. Jerez, 2020

Para los casos de residentes fuera de las competencias territoriales municipales, la oficina informa, colabora y deriva su tratamiento al **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios** que es otro

instrumento disponible para la política de intermediación de desahucios, en este caso con competencias y acción en todo el territorio andaluz. (<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/pra-saiamd.html>)

4.5.5 Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. - EMUVIJESA



El objeto social de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.**, como sociedad mercantil local, es la gestión directa de la prestación del servicio público y de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado que comprenderá:

- a) El planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos.
- b) La promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, tanto de nueva planta como de rehabilitación.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas, edificios y locales.
- d) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o cuya propiedad o derecho de uso le sean cedidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación, Ayuntamiento, o cualquier otra persona, jurídica o física.
- e) Gestionar los programas de construcción, promoción, rehabilitación y autoconstrucción de inmuebles propios y ajenos.

La Sociedad actuará en proyectos de interés público y con total respeto a los principios de la libre competencia, en el marco de los principios económicos y sociales consagrados en la Constitución y en la legislación comunitaria.

La sociedad como medio propio y servicio técnico de la Administración del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en los términos reflejados en la normativa de contratación pública y de régimen local, llevará a cabo los trabajos que se le confíe o encargue por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y sus entidades y organismos públicos, referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente integrantes de su objeto social, en los términos que para cada uno de ellos se establezca. Esta condición de medio propio le impide participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargarse la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

Una trayectoria consolidada

La empresa se constituyó en 1991 con el nombre de Gestión Municipal de Viviendas S.A. en anagrama GMUVISA y empezó su andadura real en 1993 con un capital social de 10 millones de pesetas (60.101,21 €). Nació en un momento en el que todos los entes territoriales, tanto el Estado, Comunidades Autónomas, como Diputaciones y Municipios se estaban planteando una nueva forma de intervención en el sector inmobiliario. La coyuntura histórica requería abandonar los antiguos Patronatos de Vivienda para dar luz a modernas empresas o sociedades que, con mayor agilidad, pudiesen actuar en el mencionado sector para la consecución de los fines marcados y además fueran capaces de autofinanciarse para cumplir su labor. La fórmula planteada de estas entidades fue exitosa y generó la proliferación de entidades de promoción de viviendas en muchos municipios del país. Posteriormente, se creó la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) y, la empresa cambió su denominación a *Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. EMUVIJESA*

Las primeras funciones las realiza prestando colaboración para la oficina de Rehabilitación de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en el desarrollo de programas de ayudas en esta materia. Paralelamente gestiona la conservación y mantenimiento del parque de viviendas municipal, promovido por la Gerencia de Urbanismo. Posteriormente obtiene financiación externa, adquiere solares y en el año 1993 inicia la construcción de las primeras promociones de viviendas.

Por entonces la promoción de vivienda protegida en la ciudad es muy escasa, los promotores privados habían desestimado la oferta pública aduciendo escasos márgenes de rentabilidad o carestía de suelo. La aprobación en noviembre de 1984 del Plan General de Ordenación Urbana había sacado al mercado mucho suelo destinado a vivienda protegida que no estaba aún en desarrollo. La decisión de promover ese suelo por parte de la entonces GMUVISA atrajo el interés de la oferta hacia este nicho de mercado.

En marzo de 1995 entrega su primera promoción inmobiliaria de 27 viviendas. A partir de ese momento se inicia un proceso de crecimiento y consolidación de la empresa en el mercado local. El eco de esta experiencia exitosa produce como efecto que la iniciativa privada también se sume a la oferta de la promoción protegida y las VPO experimentan un crecimiento notable en la ciudad.

Después de más de 27 años de singladura en el desarrollo de los programas de los Planes Estatal y Andaluz de viviendas, EMUVIJESA ha promovido un total de 96 promociones y ha puesto a disposición de la ciudadanía 5.060 viviendas. De este total, 2.750 viviendas han sido promovidas en protección oficial en venta, 1.389 viviendas en arrendamiento, 398 viviendas de promoción pública, 89 viviendas en régimen de autoconstrucción de promoción pública y 444 en régimen de alquiler con opción a compra.

TIPOLOGÍA PROMOCIONES	Nº DE PROMOCIONES	VIVIENDAS EJECUTADAS
VENTA	48	2.750
ALQUILER	32	1.389
PROMOCIÓN PÚBLICA	7	398
ALQUILER- VENTA	5	444
AUTOCONSTRUCCIÓN	4	89
TOTAL	96	5.060

Tabla 4: Gestión de Emuvijesa en promociones. Fuente Emuvijesa, 2020

Además de la promoción de viviendas EMUVIJESA ha rehabilitado a lo largo de estos años 3.677 viviendas a través del programa de **Municipio de Actuación Preferente (MAP)** en rehabilitación y del plan de rehabilitación estatal. También ha desarrollado durante años una labor como agencia de intermediación de alquiler de viviendas.⁶

Actuaciones recientes

- Rehabilitación de edificios en la barriada La Constancia.
- Convenio firmado con *Building Center* para la gestión de viviendas de alquiler.
- Estudio, consecución y gestión del *Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRU)* para la barriada de La Constancia.
- La implicación para la Consecución del *Área de Rehabilitación Concertada (ARC)* para el barrio de San Mateo.⁷
- Programas de transformación de *infravivienda en el centro histórico*.

Emuvijesa ha desarrollado, y mantiene activas, numerosas actuaciones en materia de vivienda: destacan entre otras, el mantenimiento del parque público de alquiler, la atención continuada al ciudadano, la gestión de ayudas a personas con contratos de alquiler, la rehabilitación, el asesoramiento y la gestión de comunidades, la gestión inmobiliaria, las ayudas al impago de alquileres o la intermediación hipotecaria y los desahucios⁸.

Actualmente, además del parque de alquiler propio, tiene disponibles **activos inmobiliarios** con distintas posibilidades de acceso, incluyendo compra y alquiler.

⁶ EMUVIJESA se constituyó como la primera Agencia de Fomento de Alquiler (AFA) de Andalucía. Intermedió 462 contratos de alquiler entre inquilinos y propietarios dando un impulso destacado a este régimen de acceso.

PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS ALQUILER/COMPRA
CALIPSO	135
SALADO	31
DÉDALO	59
LECHUGAS	28
LOS OLIVOS	7
TORRECERA	6
LOFT BALDERRAMAS	1
TOTAL	267

Tabla 5: Viviendas en alquiler con acceso a la compra de EMUVIJESA a 1 enero 2020. Fuente: EMUVIJESA, 2020

Promociones proyectadas

Actualmente Emuvijesa dispone de estudios para la realización de diferentes proyectos de edificación residencial. Son las siguientes promociones:

- 29 viviendas protegidas, garajes y trasteros en alquiler sita en Hijuela del Agrimensor nº 5.
- 36 Viviendas Protegidas y garajes en venta régimen general sita en Cañada de la Feria s/n
- 144 VPO y garajes en venta régimen general sita en parcela 13 del Sector 32 "Pozoalbero Norte"
- 52 viviendas protegidas, garajes y trasteros en venta régimen general sita en parcela nº 3 de la U.E. 2G.1 "Pelirón"
- 144 viviendas protegidas y garajes en alquiler sita en Bda. San Juan de Dios (III fase)
- 108 viviendas protegidas y garajes en alquiler sita en Bda. San Juan de Dios (II fase)
- 216 viviendas protegidas, garajes y trasteros en alquiler con opción a compra de régimen especial sita en Avda. De la Libertad s/n
- 84 viviendas protegidas y garajes en alquiler con opción a compra régimen especial sita en parcela 20 del Sector 30 "San José Obrero"
- 81 viviendas protegidas y garajes en venta régimen general sita en la U.E. 4G.4B "Pago Percebá" parcela D2
- 114 viviendas protegidas y garajes en venta especial en parcela sita en U.E. 2H2 Polígono Sur.
- 36 viviendas protegidas y garaje en venta general en parcela sita en U.E. 6J.1B El Retiro.

(Más información: ver anexo III)

⁷ Mediante acuerdos entre la empresa Municipal de la Vivienda, la Consejería Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía y los propietarios de casas de vecinos se rehabilitaron 75 viviendas destinadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad sus propios ocupantes con recurso

4.5.6 Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)

Como recurso municipal y herramienta de renovación y regeneración urbana la ciudad cuenta actualmente con 2 áreas declaradas como Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad.

Este programa del Plan Vive de Andalucía tiene por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social y cuenta con una línea de soporte financiero para realizar acciones encaminadas a la rehabilitación de los barrios declarados ARUA.

La ciudad desea a poder declarar también como ARUA otros barrios vulnerables de la ciudad y así poder mantener activas acciones conjuntas para evitar la degradación de los mismos.

En el anexo V: Áreas sensibles y de especial interés se pueden visualizar las preferencias de intervención de la Consejería de Fomento en Jerez.



Imagen 3: Áreas de Regeneración urbana y accesibilidad de Jerez. Fuente: Emuvijesa, 2020

limitados. Posteriormente EMUVIJESA fue encargada de la redacción del programa de actuación que motivó la declaración del ARC de San Mateo en 2004.

⁸ La empresa tiene encomendada la coordinación de las Oficinas de Intermediación Hipotecaria y de Desahucios.