



EMROQUE, S.A.

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A.
Plaza Espartero, 10 Telf.: 956 780 891 Fax: 956 694 133 11360 San Roque (Cádiz)

PRESUPUESTO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A., (EMROQUE, S.A.), PARA LA ANUALIDAD DE 2024

INTRODUCCIÓN.-

Las circunstancias del sector de la viviendas públicas en España a decaído muchísimo, apenas se construye un 10% de las que se levantaban en 1997. La última década, tras la crisis de 2008, ha supuesto un auténtico declive y que la **nueva ley de Vivienda** publicada Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda pretende impulsar las viviendas públicas.

Los datos del **Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana** permiten ver cómo en 1997 se levantaron más de 84.000 viviendas protegidas, frente a las apenas 9.200 del pasado 2022. La nueva Ley argumenta que en estos momentos "existen **importantes desequilibrios** entre la nueva construcción y la actividad de **rehabilitación** y entre la tenencia de vivienda en propiedad y en **alquiler**". A ello se suma -dice la norma- el hecho de que "los parques públicos de vivienda en alquiler sean **del todo insuficientes** para atender la necesidad de aquellas personas y hogares que tienen más dificultades para acceder al mercado por sus escasos medios económicos", también apunta la nueva el concepto de **vivienda asequible incentivada**, "como figura necesaria para incrementar la oferta a corto plazo". "Se trata de un novedoso concepto que se suma a la vivienda protegida como mecanismo efectivo para incrementar la oferta de vivienda a precios asequibles".

Centrándonos en nuestro Municipio San Roque, el Ayuntamiento de San Roque aprobó el Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el año 2018, con un horizonte de 5 + 5 años, contemplándose una reducción de impuestos locales (ICIO e IBI) para este tipo de actuaciones.

La Presidencia de nuestra Empresa, sensibilizándose con la demanda existente de viviendas accesibles de nueva planta, viene aplicando distintas acciones tendentes a la búsqueda de soluciones que haga viable la promoción de nuevas viviendas públicas.





EMROQUE, S.A.

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A.
Plaza Espartero, 10 Telf.: 956 780 891 Fax: 956 694 133 11360 San Roque (Cádiz)

En este año 2023, Emroque ha iniciado el desarrollo de dos actuaciones de vivienda de nueva planta:

- 6 viviendas unifamiliares adosadas en c/Gardenias de Taraguilla.
- 10 viviendas en bloque con garajes y trasteros en Avda Tierno Galván de Guadiaro.

El primer proyecto, al día de la fecha se encuentran adjudicado e iniciado las obras y el segundo iniciada y en construcción, con fecha prevista de finalización en 2024.

La inversión global de ambas actuaciones será de aproximadamente 1,9 millones de Euros, de los cuales un porcentaje se realizará en 2023 y el resto en 2024.

Las viviendas se acogerán al Régimen de Precio Limitado en Venta y sujetas al tipo de IVA del 10%. Dependiendo del mercado, no es descartable, que para la comercialización de dichas viviendas sea necesaria, si no existen otras ayudas, que la propia empresa tenga que realizar descuentos comerciales sobre los precios, no obstante, una vez licitadas las obras y con estudios económicos definitivos, será el Consejo de Administración de la Empresa el que apruebe, en su caso, dichas actuaciones.

Ademas de las actuaciones propuestas en materia de vivienda en venta de nueva planta, los objetivos de nuestra Sociedad para el 2024, pasarán por acometer las actuaciones imprescindibles para el mantenimiento y funcionalidad de nuestro patrimonio y muy especialmente el del parque de viviendas en alquiler, actualmente 357 vv.

Aunque la edad media de nuestro parque de viviendas en alquiler es de unos 13 años, (los grupos más antiguos tienen unos 23 años, mientras que los más recientes 12), en su mayoría presenta una envolvente térmica mejorable, por lo que la mejora de eficiencia energética en líneas generales, serían tendentes a la reducción del consumo eléctrico, por cambio de luminarias, impermeabilizantes, producción de energía solar, etc...

Por otra parte, pese a al escasa antigüedad de nuestros edificios, el estado en el que se encuentran las zonas comunes de algunos grupos, es





EMROQUE, S.A.

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A.
Plaza Espartero, 10 Telf.: 956 780 891 Fax: 956 694 133 11360 San Roque (Cádiz)

muy deficitaria. El vandalismo supera con creces nuestra capacidad inversora en el mantenimiento. Deberá ser por tanto un objetivo para el 2024 resolver en la mayor medida posible dicha disfuncionalidad, intentando buscar la financiación necesaria en los Planes de vivienda.

En la actualidad la demanda de vivienda en nuestro municipio asciende a 543 a fecha de Septiembre de 2023.

La ley Estatal tiene por objeto regular las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles.

Dado que las políticas públicas deben favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo.

Actualmente la empresa Emroque ha sido preseleccionada para Actuaciones en edificios públicos

OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO DE 2024.-

Los principales objetivos de la Empresa para el ejercicio de 2024, al margen del inicio de las promociones antes reseñadas, son los siguientes:

- Conservación y administración del patrimonio.
- Incentivar las ventas y alquileres de los activos financieros.
- Adjudicación ágil de viviendas vacantes, manteniendo el ratio inmejorable, ya obtenido en 2023, de vivienda vacante CERO.
- Incentivar la creación de actividad privada, mediante ofrecimiento público de los locales de negocio vacantes, en las formulas que se estimen mas convenientes.
- Administración de los Planes de Autonómicos de Rehabilitación.
- Administración del Programa del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia: Plan Eco Vivienda, en el que estamos preseleccionados para una subvención en villa Victoria Puente Mayorga, que actuará sobre los bloques de Avenida Colonia número 40,42,44 y 46, por un importe de 817.570,70 €.





EMROQUE, S.A.

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SAN ROQUE, S.A.
Plaza Espartero, 10 Telf.: 956 780 891 Fax: 956 694 133 11360 San Roque (Cádiz)

- Adquisición de viviendas y bienes inmuebles para aumentar el parque de alquiler y venta para jóvenes, de acuerdo con la demanda existente.
- Actuar como entidad colaboradora en el Plan "Alquila".
- Explotación y administración de los grupos de viviendas en régimen de alquiler (6 grupos con 287 vv) y alquiler con opción a compra (62 vv), así como de los locales y garajes arrendados.
- Comercialización de locales y garajes vacantes, tanto en régimen de alquiler como en venta.
- Administración de las comunidades de los grupos de alquiler.
- Continuar con el programa de ayudas para el pago de alquiler de viviendas a colectivos vulnerables, financiado con fondos propios y un importe máximo de 36.000 €.
- Colaborar con el Ayuntamiento en la implantación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo
- Coordinar con las distintas administraciones los programas o planes de vivienda que pudieran surgir y especialmente los de ayuda a arrendatarios
- Mantener y administrar el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.
- Otras actuaciones que, en temas de nuestra competencia, nos sean requeridas por el Consistorio.
- Culminar los procesos judiciales y extrajudiciales de recobro de alquileres impagados (mas de 100 judiciales en curso), intentando recuperar durante el ejercicio una cifra inicialmente estimada en unos 58.000 €.
- Buscar, en la medida de lo posible, el equilibrio presupuestario.
- Iniciar la contratación de proyectos en nuevas ubicaciones de todo el término para la construcción de vivienda pública.
- Compra de viviendas asequibles para ampliar nuestro parque de viviendas, por un importe de 1.419.004,98 €.

San Roque, a 24 de Octubre de 2023

Ana Ruiz Domínguez
Concejala de Vivienda

