



**vipasa**  
*es tu casa*

**MEMORIA DE ACTIVIDAD**

**2017**





# ÍNDICE

<b>PAG 4</b> <b>SALUDA DE LA CONSEJERA DE SERVICIOS Y DERECHOS SOCIALES</b>  <b>1</b>	<b>PAG 8</b> <b>INFORMES DE GESTIÓN</b>  <b>2</b>	<b>PAG 14</b> <b>SERVICIOS DE ACCESO A VIVIENDA</b>  <b>3</b>	<b>PAG 38</b> <b>PROGRAMAS DE FOMENTO DEL ALQUILER</b>  <b>4</b>
<b>PAG 46</b> <b>INNOVACIÓN E INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS</b>  <b>5</b>	<b>PAG 54</b> <b>COLABORACIÓN CON AYUNTAMIENTOS</b>  <b>6</b>	<b>PAG 64</b> <b>ANEXOS</b>  <b>7</b>	



**SALUDA  
DE LA CONSEJERA**

**1**

## Saluda de la Consejera



Pilar  
Varela Díaz

CONSEJERA DE SERVICIOS  
Y DERECHOS SOCIALES

**U**n año más es para mí muy grato presentar las actuaciones de VIPASA en su objetivo de gestionar eficazmente el parque público de viviendas autonómicas y ofrecer un buen servicio a las personas que tienen mayores dificultades para acceder a un hogar.

En 2017, hemos conseguido que 468 familias pudiesen tener un contrato de alquiler en una vivienda pública, 62 de las cuales han accedido a nuevas promociones entregadas este año en Langreo y Vegadeo, tras una inversión regional de 3,5 millones de euros. El resto, corresponden a viviendas que han quedado vacantes, y que VIPASA reparó para ponerlas a disposición de nuevos inquilinos e inquilinas.

En este sentido, se ha intervenido directamente en 1.662 viviendas, en las que han acometido reparaciones de diversa índole. Este trabajo por mantener el parque público en buenas condiciones quedó reflejado en los 1,8 millones de euros que se han dedicado a las labores de mantenimiento y reparación a lo largo del ejercicio.

El compromiso que esta Consejería tiene con la ciudadanía para facilitar el acceso a la vivienda a quienes tienen mayores dificultades quedó también patente en los 9 millones de euros que han sido invertidos para que 6.650 familias accedieran en este ejercicio a las ayudas de alquiler, ayudas que gestiona año tras año VIPASA y que se ha traducido en 2017 en la tramitación de 8.182 solicitudes.

Les he detallado algunas cifras que pueden parecer frías, pero tras ellas está el trabajo intenso del equipo de personas que integra esta empresa pública, y que cada día se esfuerza por atender las necesidades de vivienda de miles de personas en Asturias. Para ellos mi agradecimiento desde estas líneas.

Por último, quiero poner en valor uno de los aspectos con el que estamos comprometidos en política de vivienda en esta legislatura y es la colaboración que estamos llevando a cabo con los ayuntamientos asturianos a través del Grupo de Trabajo Permanente en Materia de Vivienda Pública, impulsado por la Dirección General de Vivienda y en el que también participa VIPASA.

Un grupo que se creó en esta legislatura para lograr adjudicaciones más ágiles y adecuadas a las expectativas de las potenciales personas adjudicatarias, desde una visión integral y transversal de la política de vivienda como eje de inclusión y vertebración social. Grupo que también actúa como foro estable de intercambio de ideas e iniciativas innovadoras en este ámbito.

Mesas interdisciplinarias de trabajo para resolver problemas diversos en barrios, visibilización de la gestión de vivienda pública a través de la convocatoria del primer Premio de Buenas Prácticas en Vivienda Pública, o intervenciones con carácter socioeducativo en comunidades de inquilinos, son algunas de las iniciativas puestas en marcha durante el año 2017.



EN 2017, HEMOS CONSEGUIDO QUE 468 FAMILIAS PUDIESEN TENER UN CONTRATO DE ALQUILER EN UNA VIVIENDA PÚBLICA, 62 DE LAS CUALES HAN ACCEDIDO A NUEVAS PROMOCIONES ENTREGADAS ESTE AÑO EN LANGREO Y VEGADEO, TRAS UNA INVERSIÓN REGIONAL DE 3,5 MILLONES DE EUROS”.

Esta cooperación ha generado importantes consecuencias para las administraciones implicadas y especialmente para las personas: una mayor eficacia al mejorar el proceso de adjudicación de vivienda a la ciudadanía, reducir tiempos de espera y reparar viviendas en función de la demanda, una mayor adecuación entre la oferta y la demanda de vivienda, y un mayor conocimiento por parte de los ayuntamientos sobre las necesidades de vivienda de su población. Así mismo, ha incrementado la transparencia, al disponer las distintas administraciones de la información necesaria para una buena planificación y gestión.

Pretendemos con este modelo de colaboración entre la propia Dirección General de Vivienda, VIPASA y los ayuntamientos asturianos, impulsar un cambio en la manera de entender la política de vivienda, que nos permita planificar con coherencia y por tanto dar las respuestas adecuadas a las necesidades de vivienda en Asturias. En este objetivo seguiremos trabajando.



**INFORME DE  
GESTIÓN**

**2**





una sesión con toda la plantilla en el mes de diciembre, y suponen un avance importante para convertir VIPASA en un referente de gestión de vivienda pública.

Continuando con el ámbito interno, este año ha estado marcado por la incorporación de una nueva herramienta informática de gestión, que se hizo efectiva en el mes de junio. Una herramienta que automatiza buena parte de tareas repetitivas, y sobre la cual podrá construirse todo un sistema de información tanto interno, como externo, de cara a los inquilinos e inquilinas del parque.

## **FOMENTO DEL ALQUILER**

Vivienda pública en alquiler, y alquiler a precios asequibles constituyen los pilares sobre los que se asienta la política de vivienda del gobierno del Principado de Asturias, y que VIPASA se encarga de llevar a la práctica. Ayudas al alquiler, reparación y puesta a disposición de vi-



viendas vacantes para su posterior adjudicación, así como el programa de intermediación en el mercado del alquiler son tres de las iniciativas más importantes para conseguir este objetivo.

Durante el año 2017, 468 personas con necesidades habitacionales han podido beneficiarse de un contrato de alquiler para acceder a vivienda pública, nueva o reparada previamente por VIPASA. Una cifra que se incrementa hasta las 1.170 personas, si tenemos en cuenta las unidades familiares a las que representan.

Por otro lado, la convocatoria de ayudas al alquiler que año tras año gestiona VIPASA, ha alcanzado los 8.182 solicitudes de ayuda, de la cual se han beneficiado 6.650 familias. Cambios introducidos en la propia convocatoria, así como en el proceso de tramitación de las ayudas, han permitido simplificar los trámites para los solicitantes, al tiempo que una mayor agilidad en la gestión.

El programa de intermediación en el mercado del alquiler, que pretende impulsar el mercado de viviendas en alquiler a un precio asequible, ha cerrado el ejercicio con un total de 25 viviendas de propietarios privados, con precios de alquiler asequibles.

## **COLABORACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN REGIONAL Y LOCAL**

Durante 2017 se ha consolidado el Grupo de Trabajo Permanente en Materia de Vivienda Pública, en el que están representados los 78 municipios asturianos. Este Grupo fue creado a principios de 2016 con el objetivo de profundizar en la consideración de la vivienda como eje central de la inclusión y vertebración social, y la incorporación de criterios de gestión, planificación, coordinación, seguimiento y evaluación en el sistema de adjudicación de vivienda. Una mayor coordinación entre administraciones, una mejor conexión entre la oferta y la demanda de vivienda pública, una mayor transparencia al disponer las distintas administraciones de la información necesaria para una buena planifi-



cación y gestión, así como la visibilización de la política de vivienda, como eje central de vertebración e inclusión social, son algunos de los resultados que se han obtenido gracias a esta colaboración.

## **PARTICIPACIÓN EN AVS**

En el mes de mayo, coincidiendo con la Asamblea General de la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, VIPASA es designada como vocal para participar en la Comisión Permanente y Comisión Ejecutiva de AVS. De esta forma, VIPASA refuerza una presencia activa en una institución indispensable, no sólo como entidad que representa los intereses de los gestores públicos de vivienda a nivel nacional, sino también como foro de aprendizaje e intercambio de experiencias. El conjunto de los miembros de AVS gestionan un parque de 250.000 viviendas en alquiler, promueven viviendas para la venta y el alquiler tanto en nueva construcción como rehabilitadas, y realizan, entre otras, múltiples actuaciones de renovación urbana y rehabilitación.

## **INNOVACIÓN**

Vipasa está incorporando la innovación como uno de los elementos distintivos de su actividad. Una innovación que tiene lugar a múltiples niveles. Innovación en procesos, para hacerlos más ágiles y que redunden en un mejor servicio a las personas inquilinas; innovación en las iniciativas sociales que desarrolla en torno a la vivienda, como muestra la puesta en marcha del programa de intermediación comunitaria en 65 viviendas de Siero, o la consolidación de la iniciativa Housing First, que se ha extendido en el presente ejercicio a los municipios de Oviedo y Gijón, llegando a las 14 personas. Asimismo, La DGV y VIPASA participan en el Reference Site, un reconocimiento concedido por



la Comisión Europea a nuestra región en el marco de la iniciativa estratégica European Innovation Partnership on Active Healthy Ageing (EIP-AHA), como lugar de referencia por la tarea que está realizando en el ámbito del envejecimiento activo y saludable. En este marco, VIPASA está llevando a cabo un proyecto de monitorización de viviendas, principalmente aplicado a la medición variables de consumo energético y habitabilidad. Sus resultados permitirán obtener información para mejorar el confort de personas mayores inquilinas de viviendas del parque público. La colaboración de vivienda compartida en ámbito rural con la Fundación EDES, iniciada en 2016, a través de la cual se fomenta la autonomía de un grupo de jóvenes con diversidad funcional, está asimismo teniendo un impacto importante en la mejora de la calidad de vida de estos jóvenes.

Toda esta actividad es el reflejo de un año intenso, un año de cambios y transformación, y también de logros, que se hace posible gracias al equipo de personas que trabajan en VIPASA, día tras día, al servicio de las personas asturianas con más dificultades de acceso a la vivienda.





**SERVICIOS DE  
ACCESO A VIVIENDA  
PÚBLICA EN ALQUILER:  
USO, DISFRUTE Y  
MANTENIMIENTO**

**3**





## NUEVOS INQUILINOS/AS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

**V**IPASA gestionó en 2017 un parque público de 9.720 viviendas (136 en régimen de venta por amortización diferida), y presta servicios relacionados con el acceso, el uso, y el mantenimiento de la vivienda, así como con la gestión de comunidades y la mejora de la convivencia.

El perfil de los arrendatarios se corresponde con personas de ingresos muy bajos, con una media anual de 6.750€, una unidad familiar de 2,4 miembros. Buena parte de los inquilinos del parque llevan residendo en la vivienda más de 10 años, lo que viene a confirmar la estabilidad en el uso de las viviendas. La renta está calculada en función de sus ingresos, no superando nunca el 20% de estos. En este sentido, en 2017 la renta media ha sido de 83,53 euros. Aún contando con rentas ponderadas y dado que las circunstancias de los inquilinos/as pueden variar, durante 2017 se realizaron 99 reducciones de rentas (el 82,5% de las solicitadas).



Durante el año 2017, 468 personas han podido beneficiarse de un contrato de alquiler para acceder a una vivienda pública, un número que asciende a 1.170 personas si tenemos en cuenta las unidades familiares que representan.

NUEVAS ADJUDICACIONES	RENTA MEDIA	ADJUDICACIONES DE VIVIENDA NUEVA
<b>468</b>	<b>83,53€</b>	<b>62</b>

De manera añadida a las viviendas reparadas y recuperadas, se han entregado en este ejercicio dos nuevas promociones, una en Vegadeo, con 20 viviendas, y otra en Langreo, con 45.





Para cada una de las 468 adjudicaciones, VIPASA se ha trasladado a cada uno de los municipios de procedencia de los adjudicatarios, con el fin de hacer entrega de las llaves y resto de documentación, entre la que se incluye el “Manual de uso de la vivienda” (derechos y obligaciones), un documento informativo que recoge aspectos básicos y prácticos sobre el adecuado mantenimiento de la vivienda, y que ha sido actualizado en 2017. Una breve charla informativa completa las sesiones de entrega de llaves a los adjudicatarios.



## **PLAN DE COMERCIALIZACIÓN**

Con el fin de mejorar el nivel de ocupación de las viviendas de protección autonómica, se llevó a cabo un análisis exhaustivo sobre los inmuebles en alquiler que comercializa VIPASA, especialmente de aquellos con una ocupación inferior al 75%. Se realizó un estudio comparativo de precios de mercado y m<sup>2</sup>, un análisis económico, así como la revisión de precios de alquiler y el planteamiento de un plan de comercialización a corto y medio plazo. Este plan de optimización de activos, elaborado por un equipo de personas de diferentes departamentos, se presentó al Consejo de Administración en mayo, que decidió aprobar la propuesta de bonificación de las rentas con el fin de incrementar la ocupación del parque de viviendas. Una medida que permite facilitar el acceso a las mismas a un colectivo de personas más amplio. Al cierre de este ejercicio, después de los primeros seis meses de aplicación, el plan comenzaba a dar sus frutos, produciéndose un progresivo aumento del nivel de ocupación en dichas promociones.

**EL ACCESO A VIVIENDA, EN IMÁGENES.**























## **MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE LAS VIVIENDAS**

El proceso a través del cual se desarrolla la actividad de Mantenimiento y Reparaciones (MyR) ha sido revisado durante 2017, con el objetivo de prestar un mejor servicio a los inquilinos e inquilinas. Una mayor comunicación con éstos, la disminución del tiempo de atención de incidencias o una coordinación más estrecha con las empresas proveedoras del servicio de reparaciones, han sido algunos de los cambios introducidos en la gestión del mantenimiento y reparaciones. Una gestión siempre compleja, por la dispersión de las viviendas a lo largo de toda la geografía asturiana, así como por los distintos ámbitos de reparación y número de

empresas reparadoras con las que VIPASA colabora. En 2017 han sido 40 empresas, 8 de las cuales vinculadas a labores de mantenimiento general, y 32 a empresas mantenedoras de instalaciones, fundamentalmente. Asimismo, durante el año 2017 se inició un estudio estadístico con el envío de formularios de satisfacción por el servicio de reparación de averías, muestreo que refleja el interés por la mejora continua.

En este apartado, la atención de averías urgentes supuso un refuerzo añadido a la infraestructura técnica formada por las empresas de reparación, que tiene entre sus objetivos intervenir en casos de pérdida de habitabilidad de las viviendas por causas accidentales y responde a la necesidad de dar respuesta a los avisos que reciben los inspectores de VIPASA durante los fines de semana, fundamentalmente.

En cuanto al mantenimiento preventivo de las instalaciones centralizadas, obligatorio según Normativa técnica, se realizó la coordinación precisa con el Área de Comunidades, ya que en la atención de averías de salas de calderas, ascensores, equipos de protección contra incendios, grupos de bombeo, portones de garaje e instalaciones de alumbrado de zonas comunes intervienen habitualmente los Administradores de fincas, sobre los que recae el seguimiento de ese mantenimiento obligatorio de los edificios.

Haciendo una síntesis en cuanto al número de expedientes gestionados, en viviendas se tramitaron 3.097 incidencias, siendo de los siguientes tipos:

- > Avisos de averías.
  
- > Inicio de expedientes de viviendas vacantes por renunciaciones de inquilinos.
  
- > Solicitudes de autorizaciones de obras.
  
- > Otras solicitudes y peticiones de información.

En anexo a este informe se recogen las incidencias tramitadas por cada grupo de viviendas.



*Juan José Lastra, Director Técnico de VIPASA y Fermín Bravo, DG de vivienda, visitando el estado de reparaciones en una comunidad de Siero.*

## EL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE LAS VIVIENDAS, EN DATOS

La inversión total según el tipo de viviendas se muestra en el siguiente cuadro:

TIPO DE VIVIENDAS	IMPORTE (€)	%
VIVIENDAS VACANTES	1.003.618,27	54,68
VIVIENDAS OCUPADAS	572.877,37	31,21
ZONAS E INSTALACIONES COMUNES	259.039,86	14,11
<b>TOTAL:</b>	<b>1.835.535,5</b>	<b>100,00</b>

La actividad de mantenimiento y reparación en las viviendas se centra fundamentalmente en dos tipos de obras:

### - Viviendas vacantes.

Durante el ejercicio 2017, se han reparado entre VIPASA y la Dirección General de Vivienda 500 viviendas que han sido recuperadas para su puesta a disposición de los Ayuntamientos.

### - Viviendas ocupadas.

Durante el ejercicio 2017, se han reparado un total de 1.162 viviendas ocupadas con cargo al presupuesto de VIPASA.



Las intervenciones por averías que reclaman los inquilinos se clasifican en tres tipos, debiendo considerarse en cada una de ellas las obras que se autorizan por parte del Departamento de Mantenimiento y Reparaciones, a cargo del titular de la vivienda, para la mejora de ciertos acabados y equipamiento interior.

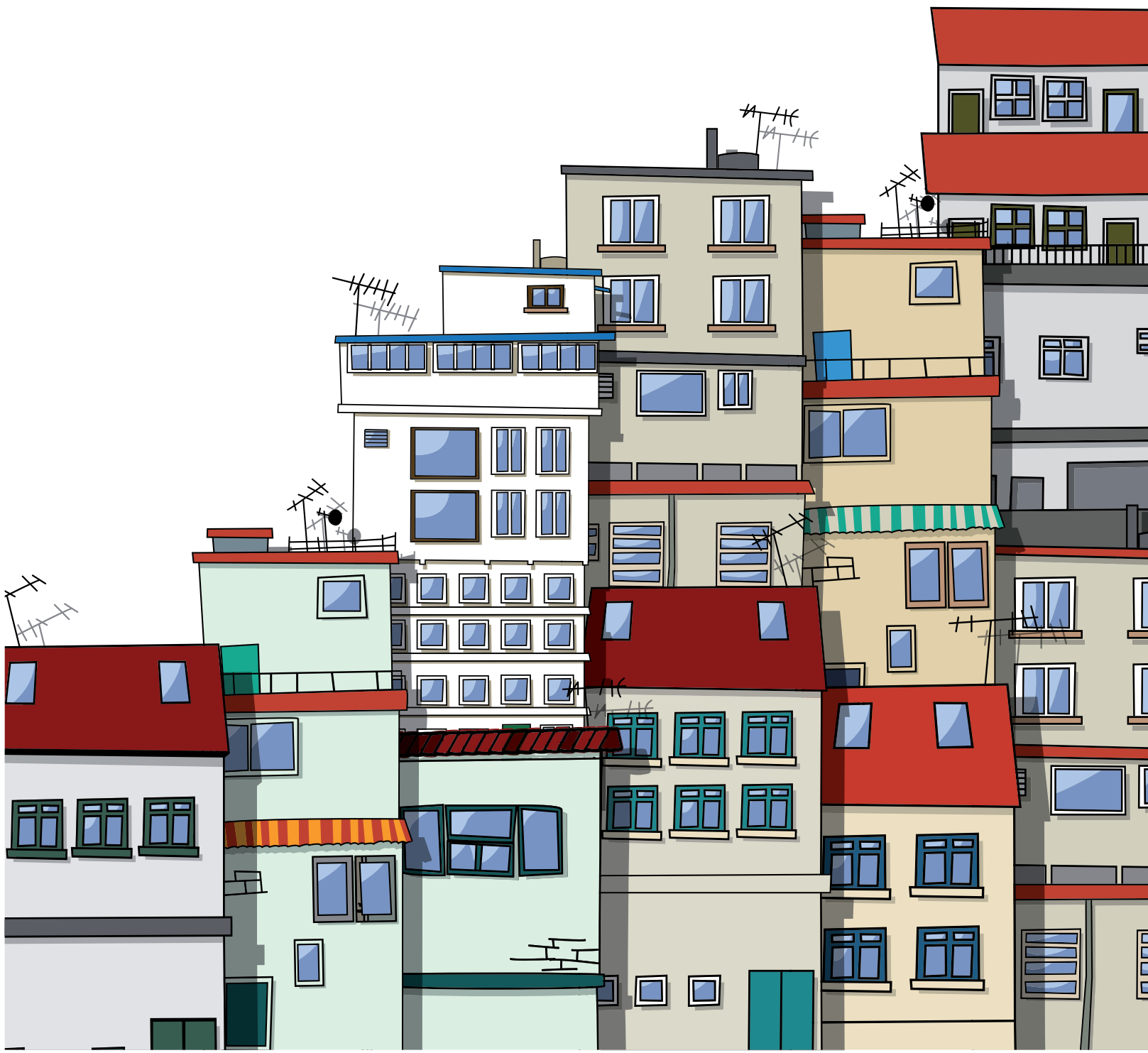
En resumen, el valor del servicio prestado en el ámbito del mantenimiento de las viviendas se pone de relieve con la extensión del territorio cubierto, siendo 1.662 las viviendas reparadas, pertenecientes a 65 municipios que han requerido algún tipo de intervención en 2017. El beneficio para los inquilinos del parque y la sociedad en general es evidente, disponiendo de un parque de vivienda social en condiciones dignas de ocupación en cualquier rincón de Asturias. VIPASA da respuesta a las necesidades de mantenimiento de las viviendas distribuidas por toda la geografía asturiana, lo que le permite estar presente en más del 90% de los concejos asturianos. La distribución es extensa e



*Jóvenes de IMENA (empresa de inserción laboral del Hogar de San José) reparando una vivienda para su posterior adjudicación. VIPASA reserva un porcentaje del contrato de mantenimiento y reparaciones a empresas de inserción.*

intensa, pues estamos hablando de un parque de viviendas amplio, el segundo mayor a nivel nacional por número de habitantes, cuyas características constructivas, estado de conservación y antigüedad son muy dispares.

Gracias al refuerzo de la coordinación entre VIPASA y la Dirección General de Vivienda, a lo largo de 2017 se ha podido intervenir en 131 edificios, distribuidos en 43 municipios asturianos. Intervenciones que han contribuido a mejorar el entorno y las zonas comunes, y a las que se han dedicado un total de 259.000 €.





## ATENCIÓN DE SOLICITUDES DE CAMBIO DE VIVIENDA

En el año 2017, la variada casuística que se presenta en las comisiones de cambio de vivienda y fruto del aprendizaje de sus miembros, se concreta en los criterios recogidos en las Instrucciones sobre la Comisión de Cambios de Vivienda y la interpretación de las situaciones reguladas en el artículo 25 del Decreto 25/2013 de 28 de febrero de 2017.

Las instrucciones tienen como finalidad dotar a la Comisión de Cambios y otros intervinientes en el ámbito de la vivienda pública del Principado de Asturias de los criterios de interpretación del art. 25, incrementando la seguridad jurídica y la transparencia también respecto de las unidades familiares afectadas. Así, se trata de velar por ofrecer a los inquilinos del parque público una vivienda adecuada a las necesidades a veces cambiantes que tienen las personas a lo largo de su vida.

A lo largo del ejercicio, la Comisión de Cambios valoró 243 solicitudes, y aprobó el cambio de vivienda para 67 unidades de convivencia, lo que supone el 27,6 % de las peticiones. A su vez fueron examinadas 8 solicitudes de permuta de vivienda por mutuo interés entre inquilinos, de las que se aprobaron 5.



Las causas que motivaron los 67 cambios de vivienda, se repartieron entre los siguientes supuestos previstos en la norma:

> **Barreras arquitectónicas** y discapacidad con limitación funcional: 16 casos, el 23,8 %.

> **Variación en el número de miembros** de la unidad de convivencia, por lo que se precisa una vivienda mayor o de más dormitorios: 26 cambios realizados, el 38,8%.

> Mujeres víctimas de **violencia de género**: se incluyen 8 solicitantes, el 11,9%.

> Por existencia de una **causa social** que haga aconsejable el cambio, han sido resueltas favorablemente 12 solicitudes, el 17,9%.

> Por **inhabitabilidad sobrevenida** de la vivienda, se han resuelto 5 expedientes, lo que supone el porcentaje más bajo de los casos, un 7,4%.

### CAMBIOS DE VIVIENDA

● Barreras arquitectónicas ● Variación número de miembros ● Violencia de género  
● Causa social ● Inhabitabilidad sobrevenida





## CONVIVENCIA Y GESTIÓN COMUNITARIA.

Durante el 2017 ha dado un impulso definitivo para proporcionar a los inquilinos de VIPASA mayores niveles de autonomía y transparencia. Una gran mayoría residen en las viviendas durante mucho tiempo, con frecuencia toda su vida (un 38% de los inquilinos residen en las viviendas desde hace más de 10 años, y un 37% entre 5 y 10 años). Este es uno de los principales motivos que lleva a VIPASA a promover de forma activa su autonomía, responsabilidad y participación con respecto a los asuntos comunitarios. Los inquilinos e inquilinas acuden a las reuniones de comunidad, votan los presupuestos y aprueban las cuentas. Entre ellos, se eligen los representantes a modo de presidentes de la comunidad y tienen total autonomía para decidir los servicios que quieren contratar. Estos representantes también tienen posibilidad de consultar la cuenta bancaria de la comunidad y ver en todo momento los gastos e ingresos de la misma. La gestión de la comunidad es, así, transparente.

## LAS COMUNIDADES EN DATOS

Nº TOTAL COMUNIDADES EN LAS QUE VIPASA ESTA PRESENTE	COMUNIDADES EN LAS QUE EL 100% SON INQUILINOS DE VIPASA	COMUNIDADES EN LAS QUE CONVIVEN PROPIETARIOS E INQUILINOS DE VIPASA	Nº DE ADMINISTRADORES DE FINCAS CON LOS QUE SE TRABAJA
1.220	638	582	28

La gestión de las comunidades que desarrolla VIPASA se ha centrado en 2017 en tres tipos de actividades principales:

- Mejor coordinación con los administradores de fincas:** estos se encargan de todas las labores administrativas y actúan como enlace entre las personas inquilinas y VIPASA. Elaboran los presupuestos anuales, calculan las cuotas, presentan las cuentas al menos una vez al año, y convocan las juntas ordinarias y extraordinarias que sean necesarias. Para la elaboración del presupuesto anual se solicitan ofertas (limpieza, mantenimientos etc). Además, velan por el buen funcionamiento de los servicios comunes, manteniendo contacto con las empresas mantenedoras de ascensores, extintores, luz..., e informan a VIPASA cuando exista alguna avería fuera del alcance de los contratos de mantenimiento. A lo largo de 2017 se han incrementado las reuniones con administradores de fincas, con el fin de mejorar la coordinación con VIPASA, en aras de una mejor atención al inquilino.
- Mayor agilidad en las transferencias y cobro de cuotas, suministros y liquidaciones:** representan el grueso de las tareas administrativas para el cobro de las cuotas de comunidad, los suministros y las liquidaciones. Una labor que en 2017, después de varios ajustes, se ha simplificado gracias a la implantación de la nueva herramienta de gestión, y que anteriormente se desarrollaba de manera prácticamente manual por vivienda.

• **Incremento de la participación en reuniones de comunidad:** se ha incrementado en 2017 la participación de VIPASA en las reuniones de comunidad, con el fin de atender las opiniones y demandas de los inquilinos, lo que contribuye a aumentar la confianza y la satisfacción con VIPASA. En este sentido, se ha participado en 15 reuniones de comunidad.

Por otro lado, a lo largo de 2017 se han llevado a cabo 4.215 inspecciones de vivienda, para realizar un adecuado seguimiento del cumplimiento de las obligaciones, en relación al contrato de arrendamiento que han firmado. Todo ello en aras de garantizar una adecuada convivencia y respeto a las obligaciones contraídas.

*Parte del equipo de VIPASA, en una sesión de evaluación de objetivos, en diciembre de 2017.*



## RECAUDACIÓN, NEGOCIACIÓN Y ORIENTACIÓN EN EL PAGO DE LA RENTA.

- **Adecuación de la renta a las circunstancias económicas de las unidades de convivencia.**

Con el fin de facilitar el pago de la renta a las personas con mayores dificultades, y adecuar la renta a la situación económica de las unidades familiares, los inquilinos tienen opción de acogerse tanto a reducciones de renta, si sus ingresos han disminuido, como a acuerdos de pago. En este sentido, durante 2017 se han realizado 99 reducciones de rentas (el 82,5% de las solicitadas), y 901 acuerdos de pago. Durante el ejercicio 2017, VIPASA ha recaudado la cantidad de 9.499.323,79 euros.

*Personal de VIPASA participante en un taller formativo.*





**PROGRAMAS DE  
FOMENTO DEL  
ALQUILER**

**4**





## AYUDAS AL ALQUILER

**E**l proceso de gestión de la convocatoria de ayudas al alquiler de vivienda que anualmente convoca la Consejería de Servicios y Derechos Sociales, ha incorporado diversas mejoras, con un doble objetivo. Desde un punto de vista del solicitante, aligerar la burocracia en la presentación de la ayuda; desde un punto de vista interno, reducir el tiempo de gestión y tramitación de la convocatoria.

Con este planteamiento se ha analizado de manera exhaustiva el proceso de gestión de ayudas, y se han eliminado pasos repetitivos. Asimismo, se han reorganizado las funciones de las personas que se dedican a esta labor, para ganar no solo en eficacia, sino también en eficiencia.

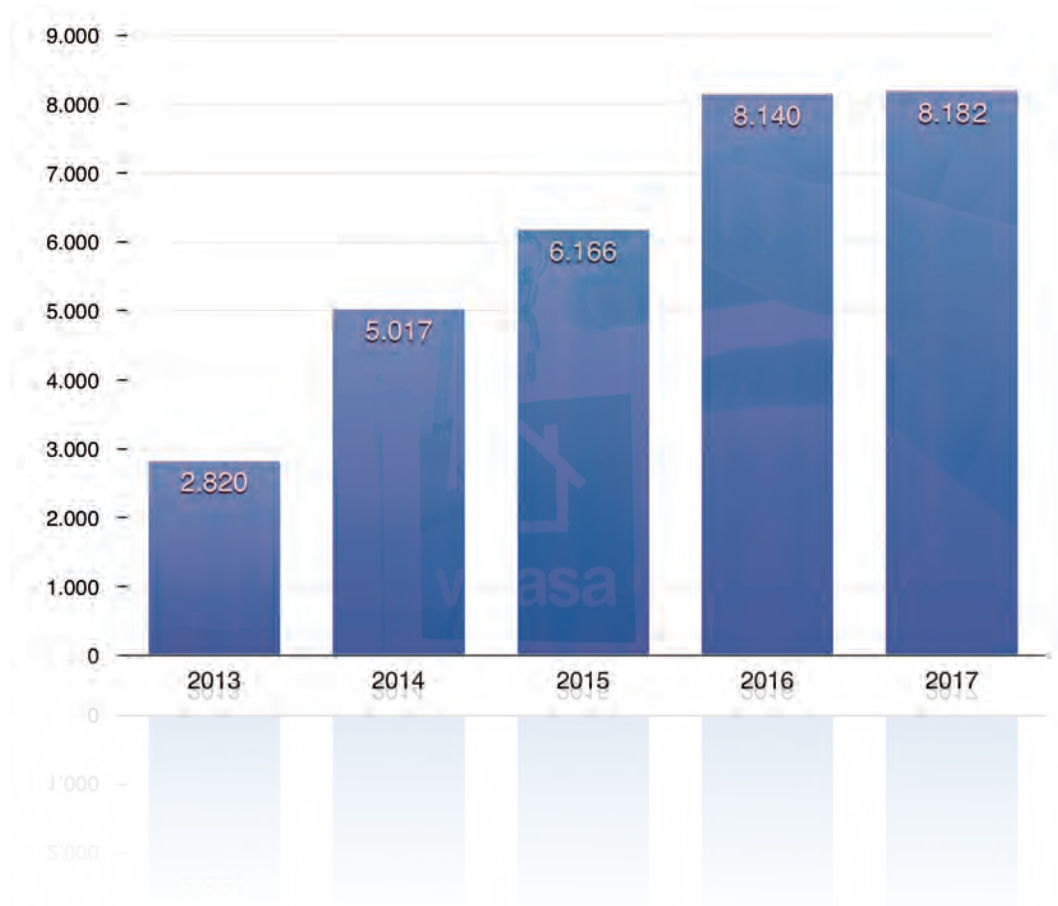
Asimismo, se puso a disposición de los usuarios un sistema de cita previa, que comenzó con la atención presencial en el área de ayudas, con el fin de acortar los tiempos de espera de los usuarios, y mejorar la planificación del trabajo interno.



De esta forma, 8.182 solicitudes de ayuda han sido tramitadas en 2017, de las cuales 6.650 familias se han beneficiado de una subvención del 40% en su recibo de la renta. Para ello, se han invertido 9 millones de euros.

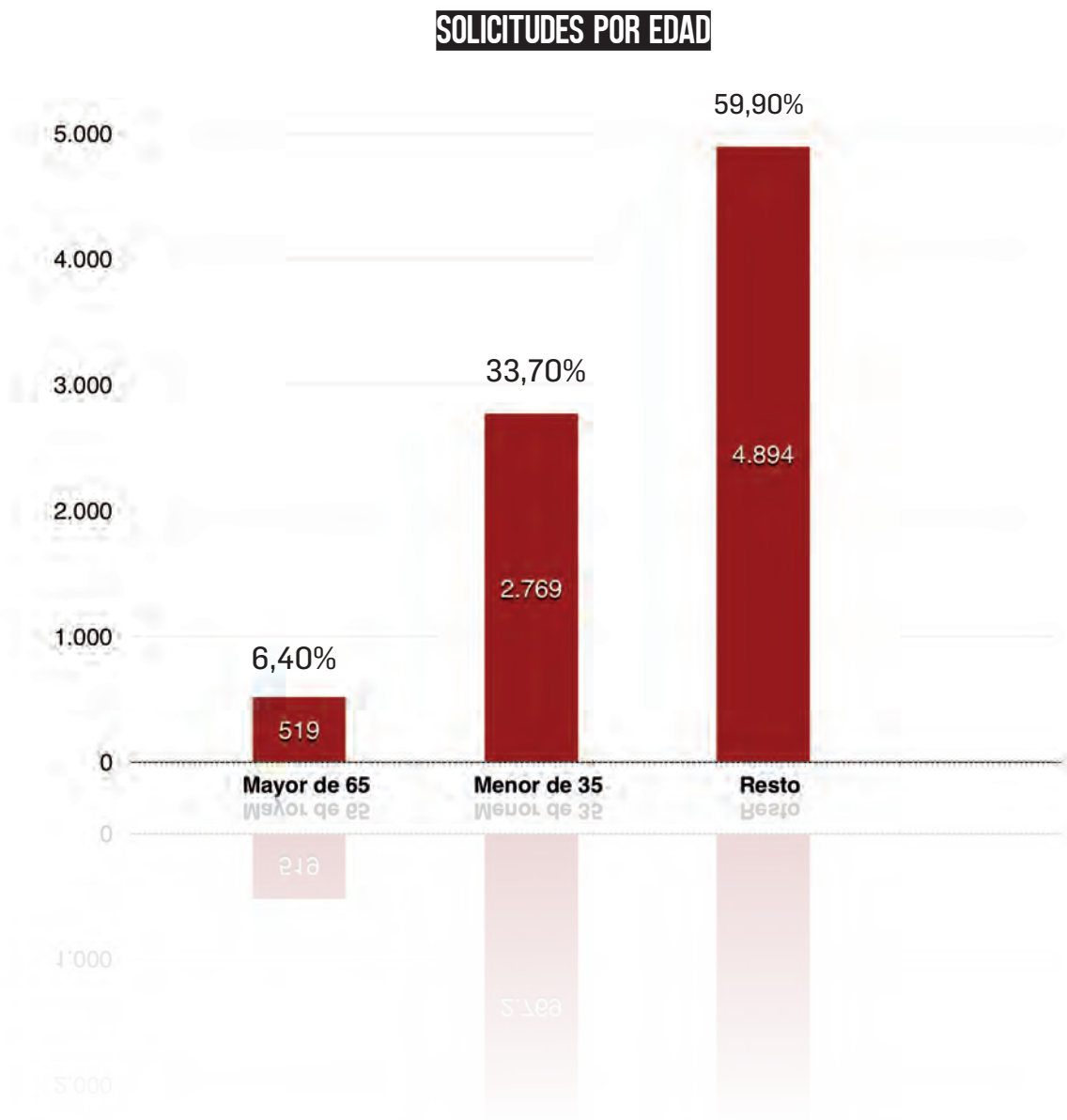
A continuación, se reflejan los principales indicadores de las ayudas al alquiler de vivienda correspondientes al ejercicio 2017, así como la comparativa con años anteriores.

### SOLICITUDES POR ANUALIDAD

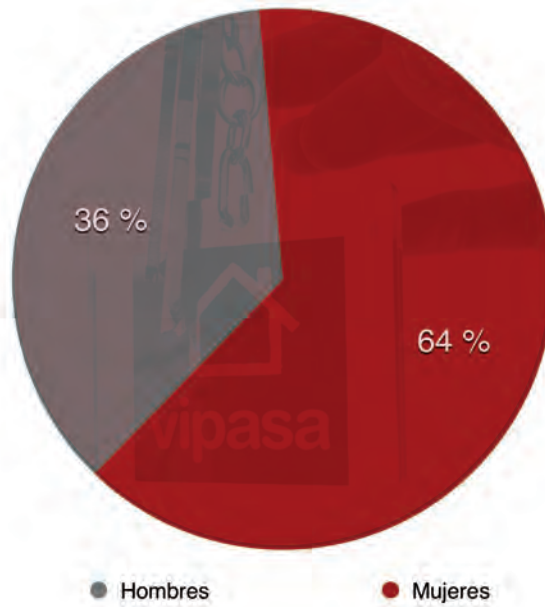




Los siguientes datos muestran una radiografía del perfil de solicitante de ayudas al alquiler.



### PORCENTAJE DE SOLICITANTES POR SEXO

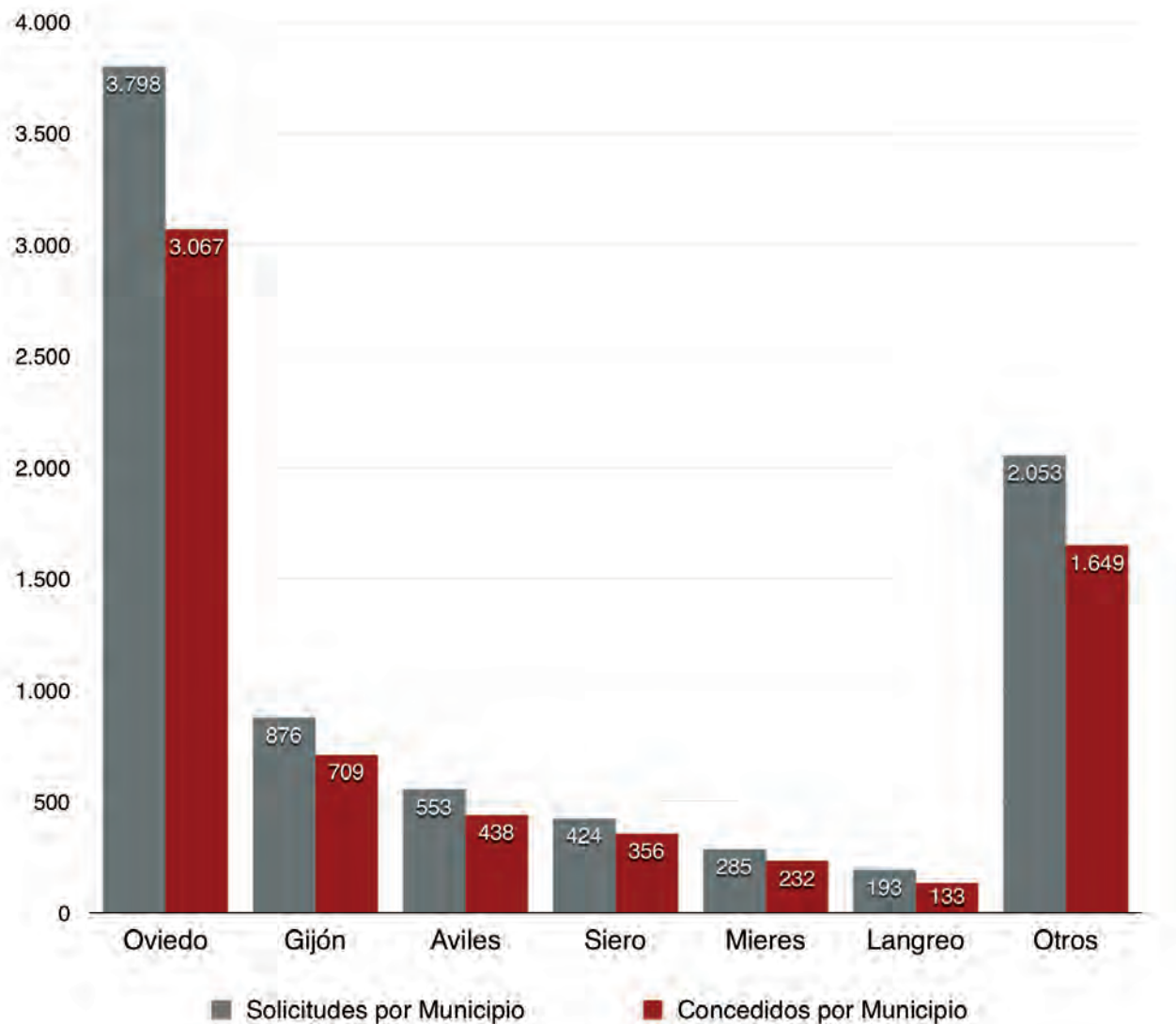


### TIPOLOGÍA DEL HOGAR



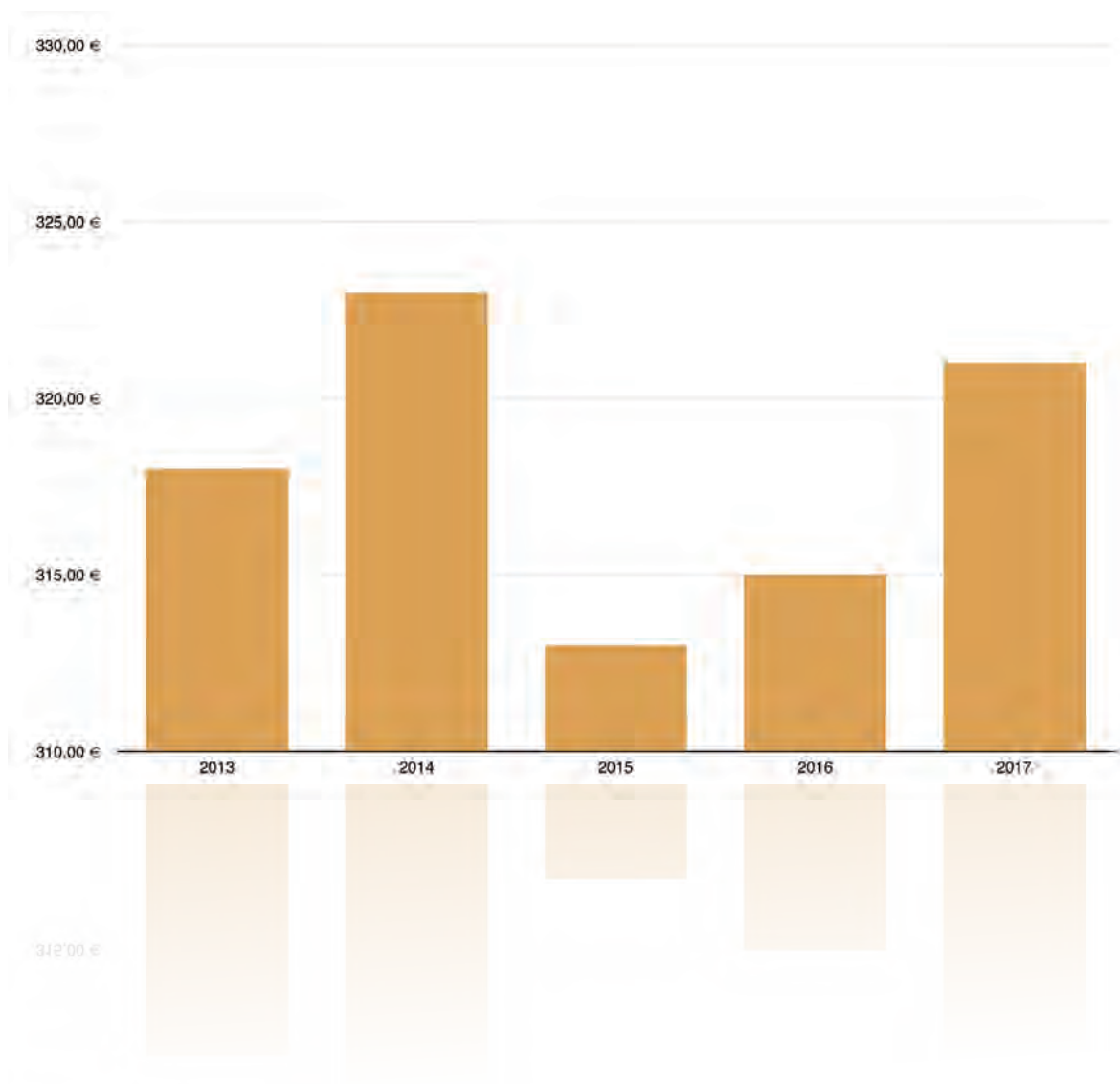
En relación a la procedencia de los solicitantes, se concentran principalmente en la zona centro:

### SOLICITUDES Y CONCESIONES



Las variaciones de la renta media que pagan los solicitantes de ayudas al alquiler entre el año 2013 y el 2017 se reflejan en el siguiente gráfico:

**SOLICITUDES Y CONCESIONES**









**INNOVACIÓN E  
INTERCAMBIO DE  
EXPERIENCIAS**

**5**

## INNOVACIÓN

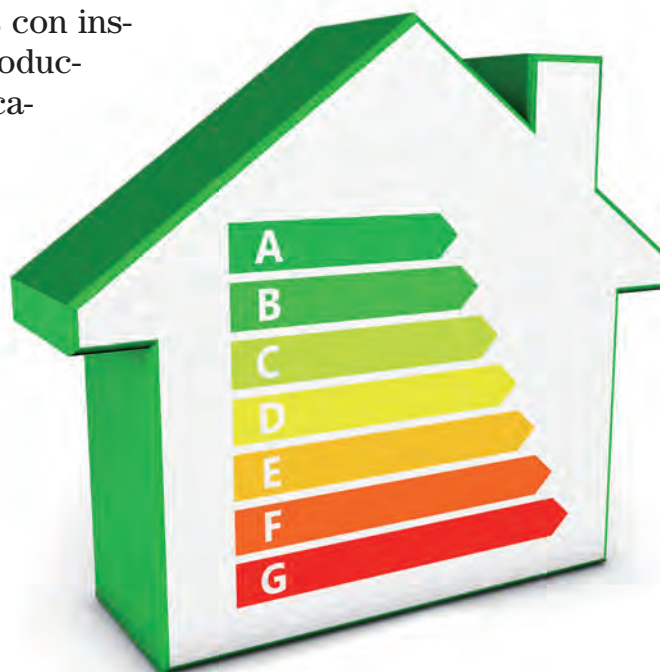
### - Eficiencia energética.

La reparación y modernización de instalaciones térmicas de viviendas, sustituyéndolas por otras más eficientes, supone la respuesta de VIPASA a la demanda de los inquilinos y la sociedad para la mejora de la eficiencia y ahorro energético, además de la lucha contra el cambio climático, promocionando el desarrollo de una economía baja en carbono.

La mejora en la eficiencia energética es una constante en el trabajo realizado y tiene su foco de atención en los edificios con instalaciones centralizadas de producción de agua caliente sanitaria y calefacción y viviendas antiguas.

Durante el 2017 se ha trabajado en un plan de acción con varios proyectos de investigación:

> Estudios para la mejora de la eficiencia energética de las viviendas y



reducción del consumo de energía, iniciando con la colaboración de la Fundación CTIC los trabajos de **monitorización de parámetros higrotérmicos y energéticos** en nueve viviendas del barrio de Lada, Langreo, pertenecientes al parque de viviendas antiguo del Principado de Asturias. Gracias a esta iniciativa será posible obtener datos relacionados con la influencia que tiene sobre el consumo energético aspectos como la orientación de la casa, la altura, la ventilación o el tipo de cerramiento. Las condiciones ambientales, iluminación, energía térmica, radiación solar, humedad y la dirección y velocidad del viento, entre otros, son los factores sobre los que se realiza la monitorización. Los resultados de este análisis permitirá extraer información que se pueda utilizar para planificar próximas actuaciones de rehabilitación y mejora del confort, y su aplicación a una mayor escala.

> Colaboración con el Laboratorio Asturiano de Calidad de la Edificación, LACE, organismo dependiente de la Dirección General de Vivienda, que un año más se mantiene aportando valiosas **mediciones y datos sobre las condiciones de transmitancia térmica y de estanqueidad** al paso del aire en el interior de varias viviendas. Los sistemas de medición mediante instrumentos sofisticados son hoy en día fundamentales para diseñar las obras de rehabilitación de las envolventes térmicas, caracterizadas por la elevada inversión económica que precisan.



### **- Participación en el Reference Site.**

VIPASA participa en el Reference Site, un reconocimiento concedido por la Comisión Europea a nuestra región como lugar de referencia por la tarea que está realizando en el ámbito del envejecimiento activo y saludable.

El **objetivo del Reference Site Asturias** es facilitar a las personas mayores recursos y herramientas para mejorar su vivencia de la vejez, la calidad y prolongación de su vida activa, la mejora de su hábitat y creación de entornos y relaciones amigables, la prevención de las situaciones de dependencia asociadas a la edad, y cualquiera otras que contribuyan a la mejora del bienestar, participación, autonomía y envejecimiento saludable de las personas mayores de nuestra Comunidad Autónoma.

En el marco del Reference Site, VIPASA está llevando a cabo un proyecto de monitorización de viviendas, principalmente aplicado a la medición variables de consumo energético y habitabilidad: humedad, temperatura, dióxido de carbono, iluminación, electricidad, energía térmica, dirección y velocidad del viento y radiación solar. A medio plazo, se analizarán los resultados obtenidos y se estudiarán otros usos de la monitorización, aplicados a la mejora del confort de personas mayores en las viviendas del parque público. Asimismo, VIPASA pone a disposición del reference site un extenso "laboratorio" de viviendas para la realización de estudios y proyectos.

*María Montes, Directora Gerente de VIPASA, presentando la empresa ante un grupo de emprendedores tecnológicos en el Centro Europeo de Empresas e Innovación (CEEI), en el marco de una actividad del Reference Site celebrada el 13 de junio.*





## INTERCAMBIO DE EXPERIENCIAS

### - Intercambio de experiencias con la empresa Viviendas Municipales de Bilbao.

Con ocasión de la participación de José M<sup>a</sup> Escolástico, responsable del área jurídica de viviendas municipales de Bilbao, como jurado del I Premio de Buenas Prácticas en materia de Vivienda del Principado de Asturias en representación de AVS, se celebró una reunión con representantes de la Dirección General de Vivienda y personal técnico de VIPASA. Una reunión en la que se trataron temas relacionados con la gestión de comunidades, aspectos jurídicos de las relaciones contractuales entre la propiedad y las personas inquilinas, y proyectos innovadores con alto impacto social.

*Reunión con José M<sup>a</sup> Escolástico, representante de Viviendas Municipales de Bilbao, con el equipo de VIPASA y DGV.*



## - Participación en AVS.

La Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) tiene entre sus fines facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna, adecuada y sostenible. Igualmente, AVS defiende los intereses del Sector Público Instrumental y la participación como grupo vertebrado y organizado en la política que llevan a cabo las distintas Administraciones Públicas de todos los ámbitos, relativa a la vivienda y suelo. Cuenta actualmente con más de 100 miembros repartidos por todo el territorio nacional, entre los que gestionan un parque de en torno a 250.000 viviendas de alquiler, que benefician a cerca de 500.000 personas.

En mayo de 2017, coincidiendo con la celebración de la Asamblea anual de AVS, que tuvo lugar en Santander, VIPASA fue nombrada representante en la Comisión Permanente y la Comisión Ejecutiva de las 26 entidades territoriales que no tiene una sección propia.

*Los miembros de AVS, con Gema Igual, alcaldesa de Santander con ocasión de la celebración de la Asamblea Anual 2017.*



**- Jornadas “La vivienda, agente de la cohesión social y convivencia ciudadana”.**

Durante los días 26 y 27 de octubre, y organizadas por AVS, se celebraron en Zaragoza las jornadas “La vivienda, agente de cohesión social y convivencia ciudadana”. Un encuentro al que asistieron más de un centenar de técnicos de vivienda de toda España, y en las que VIPASA fue invitada a exponer su experiencia piloto de intervención socioeducativa en una comunidad de inquilinos de Siero, para mejorar la convivencia y favorecer la resolución pacífica de conflictos.



*Emilio Pérez-Requeijo, presentando en Zaragoza la iniciativa de intervención socioeducativa de Siero.*





**COLABORACIÓN  
CON  
AYUNTAMIENTOS**

**6**

## COLABORACIÓN CON AYUNTAMIENTOS

**E**l Grupo de Trabajo Permanente en Materia de Vivienda Pública, creado por la Dirección General de Vivienda a principios de 2016, y en el que participan los 78 municipios asturianos, así como los equipos de servicios sociales territoriales, se ha ido consolidando con el paso del tiempo como un foro estable de colaboración para desarrollar un sistema de adjudicación de vivienda más ágil, más participativo y más adecuado a las expectativas a la ciudadanía que demanda vivienda pública, con una mayor coordinación entre los distintos niveles de la administración y VIPASA. Asimismo, representa un espacio de intercambio de ideas y propuestas que contribuyen a mejorar la gestión de vivienda pública.

*Reunión del Grupo de Trabajo en Materia de Vivienda Pública.*





Entre las principales iniciativas generadas en este marco durante 2017, destacan las siguientes:

- Diseño y puesta en marcha del protocolo de impagos: basado en una colaboración eficaz entre ayuntamientos, VIPASA y DGV, el protocolo de impagos representa una acción coordinada y coherente por parte de las distintas Administraciones Públicas que permita garantizar la adecuación de las condiciones económicas de los contratos de arrendamiento en viviendas del parque público, y evitar la cronificación de los impagos. Desde su puesta en práctica, en marzo de 2017, se han realizado 100 valoraciones sociales siguiendo los criterios de este protocolo.

- Constitución de mesas interdisciplinares para resolver conflictos vecinales del parque público. A lo largo de 2017 se constituyeron las siguientes:

- Barrio de Santullano (Mieres): Se trata de una iniciativa que tiene como objetivo mejorar la convivencia en el barrio, a través de la implicación y colaboración de agentes diversos con capacidad de intervención en la problemática que se plantea, capaces de aportar perspectivas diferentes, que permitan abordar esta situación con un enfoque integral. La primera reunión de la mesa se convocó en enero de 2017, y en ella participaron, además de la Dirección General de Vivienda, Ayuntamiento y VIPASA, las asociaciones vecinales, progreso Gitanos, policía local, guardia civil, cruz roja, etc. Como resultado de las reuniones, se elaboró un informe de diagnóstico sobre el barrio, se acordó la realización



de una serie de actividades, entre las que destacan actividades formativas, y una jornada de convivencia, que tuvo lugar el 21 de octubre. La realización de todas estas actividades han contribuido a trasladar una imagen más positiva del barrio. Y representan también un punto de partida para continuar en esta línea.

- Barrio de Colloto: constituida para hacer frente a una problemática similar, la primera reunión tuvo lugar el 26 de junio. Asociaciones de vecinos, policía local y guardia civil, participaron en esta reunión, para analizar distinta problemática de convivencia en el barrio y aportar soluciones entre cada uno de los participantes.

*Participantes en la jornada de convivencia en el Barrio de Santullano, el 21 de octubre de 2017.*





- Barrio de La Corredoria: como en los anteriores, representantes del ayuntamiento, asociaciones de vecinos, Dirección General de Vivienda y VIPASA estrecharon la colaboración para resolver problemas de diversa índole, relacionados con situación de zonas comunes, y temas puntuales de convivencia vecinal.

- Desarrollo de iniciativas para colectivos específicos: Housing First, en colaboración con los ayuntamientos de Oviedo, Gijón y Avilés, que benefician actualmente a 14 personas con las que se ha suscrito un contrato de arrendamiento de vivienda. La previsión es extenderlo durante el futuro a 25.



*Poema escrito por un sintecho, en una visita a estas personas en Gijón con la Asociación "Mar de Niebla".*



*Fermín Bravo, Eva Illan y José Antonio García Santaclara, de la Fundación Siloé, en la entrega de llaves del programa Housing First a los primeros beneficiarios de Gijón.*

Asimismo, en 2017 se sentaron las bases de un programa con jóvenes extutelados, convirtiéndolos en inquilinos del parque público a través de la firma de un contrato con las personas beneficiarias.

- Programa piloto de intermediación comunitaria en el municipio de Siero: en una comunidad formada por 65 viviendas distribuidas en 6 portales, y con problemas de convivencia, se ha desarrollado una iniciativa en colaboración con Emaús, ofreciendo acompañamiento socioeducativo con las familias que así lo precisen. Al mismo tiempo, facilita mediante talleres y charlas, la sensibilización y formación de



los inquilinos para un mejor uso de sus viviendas y zonas comunes. El éxito de esta iniciativa, que ha conseguido transformar no sólo la percepción de los inquilinos, sino también el cuidado de los elementos comunes, ha hecho que se plantee su extensión a otras comunidades en el futuro.

*Fermín Bravo con inquilinos de las viviendas de Siero participantes en el programa de intervención socioeducativa.*





- **Primer Concurso de Buenas Prácticas en Vivienda:** convocado en septiembre de 2017, su finalidad es visibilizar, reconocer y compartir el mayor número posible de ideas, programas, proyectos, buenas prácticas, etc. que se desarrollan en Asturias, con el objetivo de identificar las mejores soluciones a buena parte de los retos que se plantean en materia de vivienda social. A la primera edición, convocada en septiembre de 2017, se presentaron 5 candidaturas.

En la reunión del Grupo de Trabajo celebrada el 13 de diciembre, se dio a conocer el fallo del jurado, que otorgó el premio a la candidatura presentada por el Ayuntamiento de Avilés, con la iniciativa “Servicios Sociales y Vivienda: una experiencia de trabajo compartida en el Ayuntamiento de Avilés”. Asimismo, el Ayuntamiento de Mieres recibió el accésit por la propuesta “Mesa de trabajo. Dinamización de la Vega de Santullano”.



*Pilar Varela, y Fermín Bravo, con Ana Rivas y Javier Vicente, en la presentación de Housing First en Oviedo, y entrega de llaves a los primeros beneficiarios.*

## AGRADECIMIENTOS A LAS EMPRESAS QUE HAN COLABORADO CON VIPASA EN 2017





memoria de actividades 2017

## AGRADECIMIENTOS A LAS EMPRESAS QUE HAN COLABORADO CON VIPASA EN 2017



**COIMAN, S.L.**  
Servicios Integrales de Comunidades Asturianas



Informática empresarial  
**AVANTI 21**  
www.avanti21.es





ANEXOS	7
--------	---

## ANEXOS

Viviendas vacantes reparadas entre VIPASA y la Dirección General de Vivienda.

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS AÑO 2017
ALLANDE	1
ALLER	7
AVILÉS	35
BELMONTE DE MIRANDA	2
BIMENES	1
BOAL	2
CANDAMO	2
CARREÑO	2
CASO	5
CASTRILLÓN	9
CASTROPOL	5
COAÑA	6
CORVERA DE ASTURIAS	11
CUDILLERO	7
DEGAÑA	1
EL FRANCO	2
GIJÓN	123
GOZÓN	3
GRADO	9
GRANDAS DE SALIME	2
ILLAS	1
LANGREO (15 + 45*)	60
LAVIANA	13
LENA	2

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS AÑO 2017
LLANES	8
MIERES	54
NAVA	1
NAVIA	4
OVIEDO	71
PARRES	2
PILOÑA	2
PRAVIA	3
QUIRÓS	1
RIBADEDEVA	4
SAN MARTÍN DE OSCOS	1
S.M.R.A.	20
SALAS	1
SAN TIRSO DE ABRES	1
SIERO	25
SOBRESCOBIO	1
TARAMUNDI	1
TINEO	4
VALDÉS	5
VEGADEO (3 + 20*)	23
VILLAVICIOSA	18
VILLAYÓN	4
<b>Total general</b>	<b>565</b>

(\*) OBRA NUEVA



Tipo de obra en viviendas ocupadas e inversión:

<b>TIPO DE OBRA</b>	<b>(IMPORTE CON IVA)</b>
ALBAÑILERÍA Y REVESTIMIENTOS	224.846,13
ALTA DE SUMINISTROS	1.422,05
CALEFACCIÓN Y GAS	344.886,01
CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA	19.498,43
CERRAJERÍA	13.130,39
ELECTRICIDAD	33.228,90
EQUIPAMIENTO	26.787,00
FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS	66.182,74
OTRAS OBRAS	59.950,43
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS	2.884,78
PUESTA EN MARCHA DE CALDERAS	12.422,01
SANEAMIENTO	22.216,43
TELECOMUNICACIONES	4.461,93
	<b>831.917,23</b>

Nº Viviendas ocupadas reparadas.

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS AÑO 2015	Nº VIVIENDAS AÑO 2016	Nº VIVIENDAS AÑO 2017
ALLANDE	0	3	4
ALLER	8	16	20
AVILÉS	85	43	63
BELMONTE DE MIRANDA	2	1	0
BIMENES	1	1	1
BOAL	0	1	2
CABRANES	3	2	2
CANDAMO	7	7	7
CANGAS DE ONÍS	2	0	2
CARREÑO	9	6	10
CASO	3	1	2
CASTRILLÓN	12	12	32
CASTROPOL	3	4	2
COAÑA	11	5	6
COLUNGA	3	4	7
CORVERA DE ASTURIAS	20	4	23
CUDILLERO	4	5	9
DEGAÑA	2	1	2
EL FRANCO	4	3	4
GIJÓN	229	197	309
GOZÓN	0	2	2
GRADO	17	17	15
GRANDAS DE SALIME	4	2	3
ILLAS	1	1	0
LANGREO	68	61	63
LAVIANA	21	23	31
LENA	2	10	3
LLANERA	0	0	1
LLANES	19	9	5
MIERES	26	59	97
NAVA	7	15	10
NAVIA	14	10	16

▶▶

MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS AÑO 2015	Nº VIVIENDAS AÑO 2016	Nº VIVIENDAS AÑO 2017
NOREÑA	5	3	3
OVIEDO	169	195	158
PARRES	4	8	5
PEÑAMELLERA ALTA	3	4	2
PEÑAMELLERA BAJA	2	5	2
PESÓZ	1	1	0
PILOÑA	8	12	11
PRAVIA	16	9	16
QUIRÓS	3	3	0
REGUERAS (LAS)	1	0	1
RIBADEDEVA	4	2	3
RIBADESELLA	3	4	2
RIBERA DE ARRIBA	11	20	17
RIOSA	1	0	1
S.M.R.A.	50	47	49
SAN MARTÍN DE OSCOS	1	2	2
SANTA EULALIA DE OSCOS	1	0	1
SAN TIRSO DE OSCOS	0	0	3
SARIEGO	1	2	1
SIERO	51	48	51
SOBRESCOBIO	2	5	3
SOTO DEL BARCO	6	2	1
TAPIA DE CASARIEGO	0	1	2
TARAMUNDI	3	4	1
TEVERGA	1	1	0
TINEO	20	19	15
VALDÉS	20	15	24
VEGADEO	6	1	8
VILLANUEVA DE OSCOS	0	1	2
VILLAVICIOSA	17	17	25
VILLAYON	1	1	0
YERNES Y TAMEZA	1	0	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>999</b>	<b>957</b>	<b>1.162</b>

Nº comunidades en las que participa VIPASA

<b>MUNICIPIO</b>	<b>TOTAL COMUNIDADES</b>
ALLER	30
AMIEVA	1
AVILÉS	54
BELMONTE DE MIRANDA	3
BIMENES	3
BOAL	3
CABRANES	3
CANDAMO	4
CANGAS DE ONÍS	3
CANGAS DEL NARCEA	2
CARREÑO	8
CASO	3
CASTRILLÓN	39
CASTROPOL	3
COAÑA	4
COLUNGA	6
CORVERA	17
CUDILLERO	6
DEGAÑA	5
EL FRANCO	4
GIJÓN	180
GOZÓN	3
GRADO	17
GRANDAS DE SALIME	1
ILLAS	2
LANGREO	128
LAVIANA	28
LENA	11
LLANERA	1
LLANES	11
MIERES	119
MUROS DEL NALÓN	1

»»

MUNICIPIO	TOTAL COMUNIDADES
NAVA	7
NAVIA	14
NOREÑA	1
OVIEDO	221
PARRES	6
PEÑAMELLERA BAJA	1
PESOSZ	1
PILOÑA	13
PRAVIA	12
QUIRÓS	12
RIBADEDEVA	8
RIBADESELLA	15
RIBERA DE ARRIBA	1
RIOSA	7
S.M.R.A.	71
SALAS	3
SAN MARTÍN DE OSCOS	4
SAN TIRSO DE ABRES	4
SANTA EULALIA DE OSCOS	3
SARIEGO	1
SIERO	34
SOBRESCOBIO	4
SOMEDO	1
SOTO DEL BARCO	4
TAPIA DE CASARIEGO	3
TARAMUNDI	3
TEVERGA	3
TINEO	19
VALDÉS	20
VEGADEO	5
VILLANUEVA DE OSCOS	3
VILLAVICIOSA	11
VILLAYÓN	2
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.220</b>







**VIPASA**

Viviendas del Principado de Asturias  
C/ Jesús Sáenz de Miera, s/n. portal 10, bajo  
33011 Oviedo

**T** 985 20 02 78 **F** 985 22 36 20  
info@vipasa.info  
**www.vipasa.info**