



En Albacete, siendo las 09:25 horas del 1 de diciembre de 2023, se reúne en segunda convocatoria en la Sala de Juntas de la Delegación Provincial de Fomento de Albacete, la Comisión Provincial de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Albacete contando con la presencia de los miembros siguientes:

Presidente: D. Julen Sánchez Pérez, delegado provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Vocales: D<sup>a</sup>. María José Gil Pérez, jefa del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D<sup>a</sup>. Llanos Sánchez Collado, en representación de la Diputación Provincial de Albacete.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Dolores Serrano Gutierrez, en representación de la Delegación Provincial de Igualdad en Albacete

D<sup>a</sup>. Lucía Mira Aparicio, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Albacete.

D. Nieves Roncero Heras, en representación de la Unión de Consumidores de Albacete.

Secretaria: D<sup>a</sup> Lourdes Alonso Guervós, secretaria provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

Invitados: D<sup>a</sup> D. Augusto García López, jefe de sección del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.

D<sup>a</sup> María Molina Villalba, D<sup>a</sup> María Rosario Ruiz Gómez y D<sup>a</sup> Rosario Madrona Mondéjar, de TRAGSA

D<sup>a</sup> Carmen López Callejas, técnica del Servicio de Vivienda.

Inicia la sesión el presidente de la Comisión que, tras saludar y agradecer la presencia de los miembros, pasa al examen del siguiente Orden del Día:

1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 1 DE DICIEMBRE DE 2022.

El acta de la sesión anterior celebrada el día 1 de diciembre de 2022 es conocida previamente por los asistentes, por lo que el presidente propone que si no hay dudas o preguntas al respecto se le otorgue directamente su aprobación. Con la conformidad de todos los asistentes se aprueba el acta por unanimidad.

2.- APROBACIÓN DE LISTAS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA ELABORADAS POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE BIENESTAR SOCIAL Y POR EL INSTITUTO DE LA MUJER DE ALBACETE.

Informa el jefe de sección distinguiendo:

1- Grupo de familias con mujeres víctimas de violencia de género (VVG):

Se informa al respecto que al inscribirse en el Registro hacen mención de su pertenencia a este grupo. Cuando se considera que es posible que se les pueda adjudicar una vivienda próximamente, se solicita al INSTITUTO DE LA MUJER que justifique su pertenencia al mismo.

2- Grupo de familias priorizadas por la Consejería de Bienestar Social:

Se informa al respecto que trimestralmente se envía un listado de aquellas familias priorizadas por la Delegación Provincial de Bienestar Social, ordenados de mayor a menor grado de priorización.

En el listado de septiembre de 2023, se han priorizado a nivel provincial 10 familias:

- Una por los Servicios Sociales de Albacete. Familia de cinco miembros.
- Una por los Servicios Sociales de Mahora. Familia con cuatro miembros.
- Una por los Servicios Sociales de San Pedro. Familia de cinco miembros.
- Tres por los Servicios Sociales de Almansa. Una familia de seis miembros y dos de un miembro.
- Cuatro por los Servicios Sociales de Villarrobledo. Una de cinco miembros, una de un miembro y dos de dos miembros.





Han solicitado vivienda en los siguientes municipios:

- Albacete capital.
- Almansa.
- Villarrobledo.
- Uno de ellos en cualquier municipio de Albacete provincia.

Añade que de este último listado no se ha adjudicado vivienda a ninguna familia priorizada por Servicios Sociales. En el año 2023 se han adjudicado viviendas a dos familias priorizadas en marzo de 2023 (Elche de la Sierra y Madrigueras) y que una familia rechazó la vivienda.

La Comisión se da por enterada y da su aprobación.

3.- APROBACIÓN DE LISTAS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA INSCRITOS EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA.

El jefe de sección informa a los miembros de la comisión que estas listas se confeccionan en función de los grupos prioritarios establecidos en el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha.

Las listas de integrantes del Registro de Demandantes de Viviendas (RDV) se realizan por localidad y se confeccionan cuando existe una vivienda vacante para adjudicar y son las que se utilizan a la hora de efectuar llamamientos para las viviendas vacantes.

El orden de los grupos prioritarios en la lista de integrantes es:

1. Grupo de familias de mujeres víctimas de violencia de género (VVG). Al inscribirse en el Registro hacen mención de su pertenencia a este grupo. Cuando es factible que se les pueda adjudicar una vivienda en breve, se solicita al INSTITUTO DE LA MUJER que justifique su pertenencia a ese grupo.
2. Grupo de familias priorizados por Servicios Sociales (SS). Los integrantes de este grupo son facilitados por la Delegación Provincial de Bienestar Social en Albacete.
3. Grupo de familias con Desahucio Hipotecario (DH). Los integrantes de este grupo son facilitados por la Oficina de Intermediación hipotecaria.
4. Grupo de Dependientes/Movilidad Reducida (D y MR). Los datos son contrastados con la Sección de Dependencia y con el Centro Base de la Delegación Provincial de Bienestar Social en Albacete.
5. Grupo de Familias Numerosas (FN) que sean jóvenes (J)
6. Grupo de Familias Numerosas (FN) que no sean jóvenes.
7. Grupo de Jóvenes (J) (menores de 36 años).
8. Grupo de Separados o Divorciados (SoD)

Dentro de cada uno de los grupos, el orden seguirá también los criterios establecidos en el artículo 29 bis del Decreto 109/2008, de 29 de julio, de medidas para la aplicación del pacto por la vivienda en Castilla-La Mancha, es decir, por la pertenencia a otro grupo y por antigüedad de inscripción.

- Total inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda en la provincia de Albacete: 3.310 (a 26/10/2023)
- Total inscritos solicitantes de Viviendas de Protección Oficial y Promoción Pública: 3.165 (a 26/10/2023)

La comisión se da por enterada y le da su aprobación.

POR COLECTIVOS PRIORITARIOS ALQUILER VPP:	VVG	SS	DH	D/MR	FN	J	RESTO	TOTAL
ALBACETE (CAPITAL)	97	0	40	75	320	1	991	2.470
ALMANSA	14	1	5	7	35	55	109	226
CAUDETE	13	0	2	2	29	39	47	132
ELCHE DE LA SIERRA	8	1	2	2	15	19	24	71
LA GINETA	8	0	4	3	20	29	32	96





HELLÍN	14	0	6	6	76	84	93	279
MADRIGUERAS	6	0	3	2	22	18	29	79
TARAZONA DE LA MANCHA	6	1	2	1	12	22	25	69
TOBARRA	8	2	3	1	19	18	14	65
VILLAMALEA	5	0	3	2	15	9	21	55
VILLARROBLEDO	17	3	4	6	35	49	42	156

4.- DACIÓN DE CUENTAS DE REPARACIONES EFECTUADAS EN VIVIENDAS VPP.

El jefe de sección informa en este punto que el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas de protección Pública (D.O.C.M. 23/01/2004) establece en su artículo 49) el alquiler como uno de los tres sistemas de acceso a las viviendas de protección pública promovidas por la Junta, y en su artículo 77.1) determina que entre las funciones de los delegados provinciales de la Consejería estará *“el administrar y controlar el patrimonio inmobiliario en viviendas de esta naturaleza, autorizando la ejecución de obras en las viviendas cedidas en régimen de alquiler”*.

Lo anterior queda reforzado por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 21: que señala que *“El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario (...)”*

En consecuencia, se atiende y tramitan los avisos de urgencia y solicitudes formuladas por los inquilinos-adjudicatarios de reparaciones en viviendas particulares, así como las reparaciones y mejoras que se hayan de realizar en las zonas comunes de los diferentes grupos con el fin de mantener las condiciones de habitabilidad de las viviendas patrimonio de la Junta.

A principios del año 2022, se licitó la contratación de la “Reforma, reparación, conservación y mantenimiento integral en viviendas, locales, garajes y edificios adscritos al patrimonio de la Dirección General de Vivienda”, este contrato dividía la provincia de Albacete en tres lotes:

- Lote nº 1: AB-Albacete: 247 viviendas, 6 locales y 60 garajes.
- Lote nº 2: AB-Hellín: 287 viviendas y 16 locales.
- Lote nº 3: AB-Almansa y Caudete: 221 viviendas y 21 garajes.

Los adjudicatarios fueron:

- Lote nº 1: “EULEN, S.A.” por un presupuesto máximo de OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS DIEZ EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS DE EURO (85.710,24 €), (IVA incluido), y un porcentaje de baja del 30,60%, según lo ofertado por la empresa.
- Lote nº 2: “EULEN, S.A.” por un presupuesto máximo de OCHENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHO CÉNTIMOS DE EURO (86.053,08€), (IVA incluido), y un porcentaje de baja del 30,60%, según lo ofertado por la empresa.
- Lote nº 3: “EULEN, S.A.” por un presupuesto máximo de SETENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS DE EURO (77.139,22 €), (IVA incluido), y un porcentaje de baja del 30,60%, según lo ofertado por la empresa.

El plazo de ejecución del contrato es de doce meses (de 23 de agosto de 2022 a 23 de agosto de 2023). Por Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Fomento, se aprueba la prórroga de doce meses del contrato, entre el 24 de agosto de 2023 y el 23 de agosto de 2024.

AÑO 2023 (hasta 27/11/2023)





GASTOS EN REPARACIONES EJECUTADAS Y/O ADJUDICADAS:	NUMERO DE ACTUACIONES	EUROS (sin IVA)
Reparaciones en viviendas arrendadas.	79	71.623,24
Reparaciones en viviendas vacantes.	24	116.889,20
Reparaciones en zonas comunes de los edificios.	8	114.999,17
TOTAL	111	303.511,61

El número de actuaciones en viviendas separadas por lotes en el año 2023 (hasta 27/11/2023) ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	VIVIENDAS	IMPORTE €
1	ALBACETE	23	38.708,54
2	HELLIN ELCHE DE LA SIERRA	42	67.644,53
3	ALMANSA CAUDETE	37	82.159,37
TOTAL		102	188.512,44

El número de actuaciones en viviendas separadas por municipio en el año 2023 (hasta 27/11/2023) ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	VIVIENDAS	IMPORTE
1	ALBACETE	17	33.183,14
1	LA GINETA	1	3.366,00
1	TARAZONA MANCHA	1	779,36
1	VILLARROBLEDO	4	1.380,01
2	ELCHE DE LA SIERRA	16	18.228,93
2	HELLIN	23	41.620,69
2	ONTUR	1	5.924,34
2	MADRIGUERAS	2	1.870,57
3	ALMANSA	17	33.183,14
3	CAUDETE	19	46.240,64
	TOTAL	101	188.512,44

El número de actuaciones en comunidades separadas por lotes en el año 2023 (hasta 27/11/2023) ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	VIVIENDAS	IMPORTE €
1	ALBACETE	2	46.901,57
2	HELLIN	6	68.097,60





	ELCHE DE LA SIERRA		
3	ALMANSA CAUDETE	0	0
TOTAL		8	114.999,17

El número de actuaciones en comunidades separadas por municipio en el año 2023 (hasta 27/11/2023) ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	VIVIENDAS	IMPORTE €
1	ALBACETE	1	28.035,25
2	LA GINETA	1	18.866,32
3	HELLÍN	6	68.097,60
	TOTAL	101	117.999,17

Igualmente se han atendido las solicitudes de compensaciones de obras realizadas por los adjudicatarios de las viviendas, siendo 25 las autorizadas por valor de 10.156,71 euros.

En cuanto a Desratización, Desinsectación y Desinfección (DDD) en viviendas de Promoción Pública, se han realizado a través de Eulen, S.A.

Comparativa del gasto desde 2018 hasta 27/11/2023:

AÑO	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gastos en reparaciones de viviendas arrendadas	109.352,63	102.499,90	71.641,10	127.838,02	36.681,63	71.623,24
Gastos en viviendas vacantes	170.283,46	206.092,87	109.100,87	351.573,73	19.519,00	116.889,20
Gastos en actuaciones de zonas comunes de edificios	10.678,93	67.860,46	1.342,70	64.607,92	34.231,92	114.999,17
TOTAL GASTOS	291.125,91	376.453,23	194.167,67	544.019,67	90.432,55	303.511,61

Continúa informando sobre sendos Convenios de colaboración firmados con los Ayuntamientos de La Roda y Albacete:

- Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de La Roda para la gestión de los grupos de las 182 VPP:
  - En relación con el grupo de las 182 VPP de La Roda, existe un Convenio de colaboración, los gastos procedentes de la conservación del edificio son asumidos por la JCCM y los gastos por el mantenimiento del edificio y reparaciones de las viviendas a cargo del Ayuntamiento de La Roda.
  - En 2021 se acometió la sustitución de red de abastecimiento de agua y grupos de presión con una inversión de 184.560,82€.
  - El Convenio se prorrogó en julio de 2022 para dos años más.
  - En febrero 2023, se ejecutaron actuaciones de conservación de la cubierta y fachada por un





importe de 13.915€.

- Convenio de colaboración con el Ayuntamiento de Albacete para la gestión de las 600 viviendas y Cerrico:
  - Las 600 (en la actualidad son 492 viviendas)
  - La Promoción del Cerrico son 13 viviendas.
  - En relación con el grupo de las 600 VPP Barrio de la Milagrosa, existe un Convenio de colaboración, los gastos procedentes de la conservación del edificio son asumidos por la JCCM y los gastos por el mantenimiento del edificio y reparaciones de las viviendas a cargo del Ayuntamiento de La Roda.
  - El Convenio de colaboración se renovó por resolución de 15/03/2023 hasta el 15 de enero de 2024.
  - En 2019 se ejecutó la FASE I de las obras de conservación de fachadas y cubiertas del grupo de las 600 VPP Barrio de la Milagrosa, por un importe de 247.932,08€.
  - Actualmente está en fase de estudio para ejecutar la FASE II de las obras de conservación de fachadas y cubiertas.

La arquitecta técnica continúa dando cuenta del arreglo de la cubierta de dos edificios de la promoción de 48 viviendas de Elche de la Sierra con motivo de las últimas lluvias. Señala que en febrero de 2023 finalizó la actuación en la cubierta con la reparación y rectificación de bajantes pluviales de esos edificios con la finalidad de solucionar el problema, por un importe total de 32.211,54 euros y que se arreglaron las humedades ocasionadas en las viviendas.

#### 5.- DACIÓN EN CUENTA DE LAS ADJUDICACIONES DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Se informa en este punto:

- Las viviendas VPP vacantes se adjudican por colectivos prioritarios, empezando por el grupo primero de mujeres víctimas de violencia de género (VVG), y continuando por los demás (SS, DH, MR/D, FNyJ, FN, J y General)
- Dentro de cada grupo, los integrantes están ordenados por la pertenencia a otro grupo prioritario y por su antigüedad.
- Una vez agotados los grupos anteriores, se volverá a iniciar por el grupo primero de VVG.
- Este sistema a veces se adapta a las urgencias determinadas por los grupos de VVG y SS.

Informa que a veces es necesario adaptar el sistema a determinadas necesidades urgentes como son:

- Los colectivos VVG y SS.
- El riesgo de ocupación ilegal de la vivienda VPP vacante.

Informa que resulta importante indicar que no se adapta a otras urgencias que llegan como son:

- Desahucios de alquiler o compraventa.
- Viviendas en mal estado.
- Familias en situación precaria.
- Notificaciones de Juzgados en desahucios para encontrar recurso habitacional.

Antes de llamar se comprueba el número de integrantes de la Unidad Familiar y las dimensiones y habitaciones de la vivienda. Es importante respetar el mínimo de 10m<sup>2</sup> por persona. Se sigue el siguiente baremo:

- Sin hijos: 1 habitación.
- Uno o dos hijos: 2 habitaciones.
- Tres o cuatro hijos: 3 habitaciones.
- Más de cuatro hijos: 4 habitaciones.





Antes de llamar se comprueba también que la vivienda está adaptada a la “dependencia o movilidad reducida” que presentan los miembros de la unidad familiar.

De forma habitual, antes de adjudicar las viviendas, estas se reparan convenientemente todos los desperfectos, se pintan y se dejan muy curiosas.

Sin embargo, últimamente se estaba demorando en exceso la entrega de las viviendas recuperadas, esperando a que empezara a realizar las reparaciones la nueva empresa adjudicataria.

Esto ocasiona un riesgo de ocupación ilegal importante, por lo que las últimas viviendas se han adjudicado sin realizar ninguna reparación en el momento de la entrega, dando dos opciones al adjudicatario: que realice las reparaciones compensando los gastos en recibos de alquiler o que espere a que EULEN, S.A. realice las actuaciones necesarias.

La Comisión Provincial de Vivienda reitera y renueva en este punto su conformidad con el procedimiento que se sigue desde el Servicio de Vivienda de "llamada telefónica" para las adjudicaciones de viviendas de Protección Oficial y Promoción Pública, con la finalidad de agilizarlas e intentar evitar ocupaciones ilegales, quedando reflejada la llamada realizada y el resultado de la misma en el programa informático que gestiona el Registro de Demandantes de Vivienda.

AÑO 2023 (hasta 31/10/2023)

Adjudicadas y con contrato en vigor. POR MUNICIPIO:

ALBACETE	4
CAUDETE	1
ELCHE DE LA SIERRA	5
HELLÍN	2
MADRIGUERAS	2
ONTUR	1
YESTE	1
TOTAL	16

SITUACIÓN DE PROCEDENCIA DE LAS VIVIENDAS ADJUDICADAS:

- Provenientes de renunciadas: 12 (algunas de estas renunciadas proceden de expedientes de desahucio iniciados)
  - Provenientes de desahucio: 2
  - Provenientes de desalojo: 0
  - Provenientes de bajas por fallecimiento: 2
  - Provenientes de rehabilitación de viviendas destruidas: 0
- TOTAL: 16

POR COLECTIVOS PRIORITARIOS:

- Mujeres Víctimas de Violencia de Género: 3
  - Priorizados por Servicios Sociales: 4
  - Desahuciados / deudores hipotecarios: 2
  - Familia Numerosa / Joven: 2
  - Sin colectivo priorizable: 5
- TOTAL: 16

AÑO 2023 (hasta 30/10/2023)

Viviendas recuperadas pendientes de arreglar para su próxima adjudicación. Viviendas POR MUNICIPIO:





- Almansa: 6
  - Albacete: 1
  - Alpera: 1
  - Caudete: 14
  - Elche de la Sierra: 3
  - Munera: 1
  - Hellín: 2
- TOTAL: 28

Informa que, en principio, el criterio es no conceder cambios de vivienda ni permutas, ni entre viviendas del patrimonio separado de vivienda, ni con viviendas de GICAMAN o URVIAL, salvo que esta Comisión Provincial de Vivienda entienda lo contrario.

Sin embargo, en este año 2023 se ha excepcionado el criterio, efectuando dos cambios de viviendas, una por problemas de salud de menores en Ontur y otra por incendio de vivienda en Hellín.

Por otra parte, se pone en conocimiento de la Comisión, que es importante se tengan presente las actuaciones de urgencia a la hora de adjudicar viviendas con riesgo de ocupación o de adaptación de las unidades familiares al entorno, así como la imposibilidad de acceder a una vivienda promovida por la JCCM aquellos que ocupen ilegalmente viviendas facilitados por esta. Con carácter general se exige el empadronamiento de más de dos años en la localidad, salvo a las mujeres víctimas de violencia de género, a personas dependientes o con discapacidad oficialmente reconocida y familias con dependientes a su cargo. También cuando no existan solicitantes suficientes en el municipio. Igualmente, en el tema de ingresos, se deben acreditar unos rendimientos íntegros iguales o superiores a 0,5 veces el IPREM, y que no superen 2,5 veces el mismo. Sin embargo, el límite inferior en ocasiones no está respaldado por la documentación del IRPF por no presentarse declaración.

Finalmente, en cuanto al tema de la subrogación de la titularidad del contrato de arrendamiento de la vivienda en el caso de defunción del titular, la Ley de Arrendamientos, marca el plazo de 3 meses para solicitar dicha subrogación. Debido a las características de los inquilinos, a veces es necesario flexible con dicho plazo.

Informa, en cuanto a compraventa, durante el año 2023 (hasta 30/10/2023):

- Se han adjudicado 4 garajes.
  - Elevación a público de contratos de compraventa de viviendas VPP (en distintas fases en Notaria): 33
    - o 21 elevación a publico
    - o 5 rectificaciones de escritura
    - o 7 en Opción de compra
  - Elevación a público contrato de compraventa de GARAJE: 0
- Elevación a público contratos de compraventa de LOCALES COMERCIALES: 0

#### 6.- MONITORIOS.

La jefa de servicio de Vivienda da cuenta de los monitorios que se han iniciado a fin de recaudar la deuda acumulada por los usuarios de viviendas, y facilita a la comisión los siguientes datos:

Se han iniciado 340 monitorios desde el año 2018. Iniciándose en el año 2023, 35 expedientes, y 4 pendientes de iniciar.

- Los 340 iniciados desde del año 2018 están a 30/09/2023 en la siguiente fase:
  - 86 en fase de inicio.



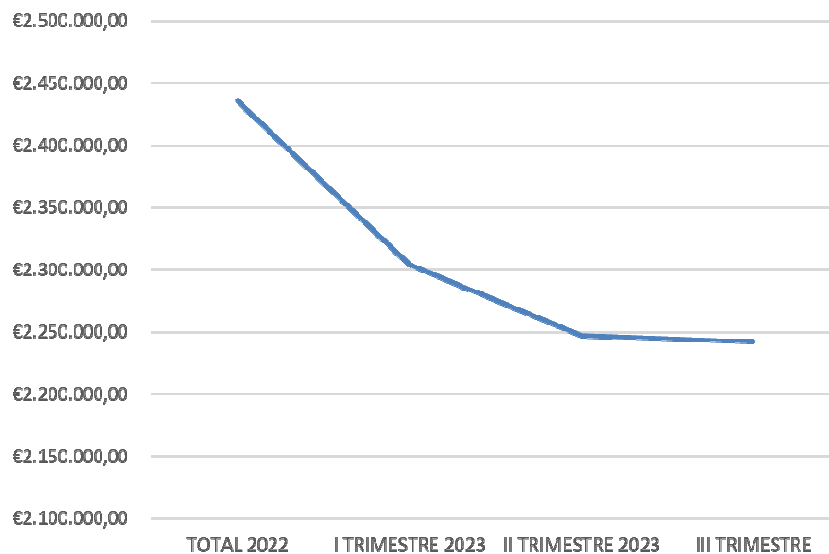


- 155 para ejecutar.
- 62 finalizados (de ellos, 49 finalizados, pagados)
- 3 en juicio verbal.
- 12 archivados por no localización.
- 12 archivados por fallecimiento.

SERVICIO DE VIVIENDA	2022			
	TOTAL 2022	I TRIMESTRE 2023	II TRIMESTRE 2023	III TRIMESTRE
<b>MONITORIOS (desde el año 2018)</b>				
TOTAL Expedientes pendientes de inicio:	4	13	4	4
TOTAL Expedientes iniciados:	305	331	336	340
Fase inicio:	70	82	92	86
Para ejecutar:	148	152	155	155
Fin por pago de deuda:	44	44	46	49
Juicio verbal:	3	4	4	4
Archivados por no localización:	8	8	8	12
Archivados por fallecimiento:	11	11	12	12
Nº monitorios alquiler (desde el año 2018) <i>ver nota</i>	222	243	247	249
Importe *	1.704.374,61 €	1.672.474,86 €	1.637.648,64 €	1.648.595,39 €
Nº monitorios compraventa (desde el año 2018)	83	88	89	91
Importe *	731.729,96 €	631.520,29 €	609.739,26 €	593.648,69 €
<b>TOTAL (alquiler y compraventa) (desde el año 2018) *</b>	<b>2.436.104,57 €</b>	<b>2.303.995,15 €</b>	<b>2.247.387,90 €</b>	<b>2.242.244,08 €</b>

Evolución de los procedimientos monitorios en el último año:

TOTAL 2022	I TRIMESTRE 2023	II TRIMESTRE 2023	III TRIMESTRE 2023
2.436.104,57 €	2.303.995,15 €	2.247.387,90 €	2.242.244,08 €



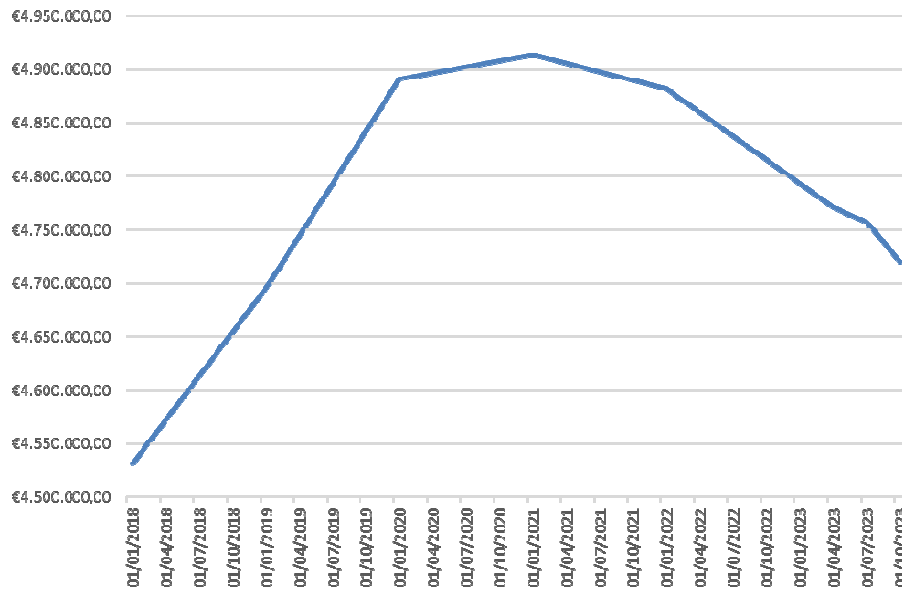
Evolución de la deuda en el pago del alquiler de las viviendas VPP en la provincia de Albacete en los últimos





cuatro años:

01/01/2018	01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/04/2023	01/07/2023	01/10/2023
4.531.303,90 €	4.531.303,90 €	4.696.009,25 €	4.891.476,86 €	4.913.770,92 €	4.882.445,62 €	4.770.651,25 €	4.756.561,79 €	4.719.616,08 €



### 7.- PLAN SOCIAL DE INGRESOS PATRIMONIALES.

Toma la palabra en este punto María Molina, trabajadora social de TRAGSATEC, para exponer el Plan Social de Ingresos patrimoniales (en adelante PSIP) definiendo el Plan como un instrumento de gestión multidisciplinar cuyo objetivo principal es la disminución de la deuda a través de intervenciones de mejora en el parque público de vivienda, promoviendo la eficacia, la eficiencia y un uso adecuado del patrimonio público de viviendas, garantizando a las personas adjudicatarias las mejores condiciones de habitabilidad y aproximando la Administración al ciudadano.

Expone el Plan a los asistentes detallando el procedimiento de trabajo que lo componen las siguientes fases:

1. ESTUDIO PREVIO DEL EXPEDIENTE
2. TOMA DE CONTACTO. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA
3. VISITA A LA VIVIENDA
4. ELABORACIÓN DE EXPEDIENTE
5. CLASIFICACIÓN

Y detalla los siguientes datos:





TIPOS DE DEUDA			
<b>A</b>	<b>LEVE</b>	<b>De 1 a 24 recibos adeudados</b>	<b>Hasta 2 años de deuda</b>
<b>B</b>	<b>GRAVE</b>	<b>De 25 a 120 recibos adeudados</b>	<b>Hasta 10 años de deuda</b>
<b>C</b>	<b>MUY GRAVE</b>	<b>Más de 120 recibos adeudados</b>	<b>Más de 10 años de deuda</b>

CRITERIO DE CLASIFICACION SEGÚN LA SITUACIÓN SOCIAL

TIPOS DE SITUACIÓN SOCIAL		
1	VULNERABILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urgencia social</li> <li>• Viudedad</li> <li>• Menores en situación de riesgo o desamparo</li> <li>• Personas con dependencia reconocida</li> <li>• Personas con un grado de minusvalía físico del 65% o psíquico del 33%</li> <li>• Personas con incapacidad laboral permanente o gran invalidez</li> <li>• Personas con ingresos inferiores al IPREM</li> <li>• Víctimas de violencia de género</li> </ul>
2	NEUTRA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situaciones en las que no se encuentran en los casos de vulnerabilidad y que aceptan la aplicación del PSIP</li> </ul>
3	CONFLICTIVAD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechazan la aplicación del PSIP</li> <li>• Condena penal firme por delitos cometidos en la vivienda o edificio</li> <li>• Indicios de actividad delictiva en la vivienda</li> <li>• Deterioro tanto del edificio como de la convivencia vecinal</li> <li>• Enganches ilegales</li> <li>• Actividades riesgo para la salud pública</li> <li>• Incumplimiento de normas de orden público y de la comunidad de propietarios</li> </ul>

CLASIFICACIÓN SEGÚN DEUDA Y SITUACIÓN SOCIAL

Deuda leve con situación de vulnerabilidad	A1
Deuda leve con situación neutra	A2
Deuda leve con situación de conflictividad	A3
Deuda grave con situación de vulnerabilidad	B1
Deuda grave con situación neutra	B2





Deuda grave con situación de conflictividad	B3
Deuda muy grave con situación de vulnerabilidad	C1
Deuda muy grave con situación neutra	C2
Deuda muy grave con situación de conflictividad	C3

ACTUACIONES REALIZADAS POR PROMOCIONES

PROMOCION	PSIP. Expedientes Revisados	PSIP. Presentación del Programa	PSIP. Visitas a Inmuebles	PSIP. Toma de contacto de ocupantes
TOTAL: 35	577	575	571	7

EXPEDIENTES CON MEDIDAS ADOPTADAS

PROMOCION	EXPEDIENTES PSIP	EXPEDIENTES CON MEDIDAS ADOPTADAS	DESAHUCIOS EJECUTADOS PSIP	RECUPERACIONES DE VIVIENDA
TOTAL:34	574	246	107	72

DEUDA EXPEDIENTES PSIP POR TRIMESTRE

PROMOCION	DEUDA 1º TRIMESTRE 2023	DEUDA 2º TRIMESTRE 2023	DEUDA 3º TRIMESTRE 2023	DEUDA 4º TRIMESTRE 2023
TOTAL:35	1.258.715,72 €	1.272.178,35 €	1.253.694,63 €	

8.- SITUACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE LOS DESAHUCIOS Y DESALOJOS EN LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Comienza la exposición el jefe de sección explicando la diferencia entre desalojo y desahucio:

- DESALOJOS: Se entiende por desalojo, la recuperación de la posesión de la vivienda cuando el ocupante nunca ha poseído título legal para ello. Por ejemplo, cuando ocupan una vivienda que estaba vacante; o que el titular del contrato de arrendamiento no estaba residiendo.
- DESAHUCIOS: Se entiende por desahucio la recuperación de la posesión de la vivienda cuando se ha resuelto el contrato existente del ocupante, no estando ya en posesión de ningún título legal. Por ejemplo, cuando un arrendatario es desahuciado por no pagar el alquiler y/o no residir, pero se niega a dejar la vivienda.

En todos ellos, al finalizar el procedimiento administrativo, habrá que acudir a la vía judicial para que el Juez autorice la entrada en domicilio, para hacer efectiva la recuperación de la posesión.

- DESALOJOS:

- o En la actualidad, señala, hay bastantes ocupaciones ilegales. De algunas de ellas se tiene conocimiento y de otras no.





- o Están en trámite 5 expedientes (3 en Hellín, 1 en Tobarra y 1 en Albacete)

- EXPEDIENTES DESAHUCIO INICIADOS EN 2022 (a 29/11/2022):

INICIADOS PSIP	INICIADOS NO PSIP	TOTAL
29	0	29

- DESAHUCIOS EN ADJUDICACIONES POSTERIORES AL 01/01/2018 QUE NO PAGAN EL ALQUILER:

En lo que va de año 2023 se ha iniciado un procedimiento de desahucio en aquellos contratos de alquiler efectuados en los últimos tres años que no están pagando los recibos de alquiler y empezaban a tener una deuda importante (antes de iniciar el procedimiento de desahucio, se les ha llamado por teléfono cada dos o tres meses, y se les ha enviado una carta reclamando la deuda).

9.- INFORMACIÓN DE LAS ACTUACIONES REALIZADAS POR LA OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA Y ARRENDATARIA (OIH)

Informa que ha disminuido el número de expedientes:

Año 2023: 35 Expedientes iniciados:

- 19 hipotecario.
- 16 arrendamiento.

Desde su creación, la OIH ha tramitado 717 expedientes en Albacete.

A día de 14/11/2023 existen 49 expedientes abiertos.

10.- INFORMACIÓN DE LOS NUEVOS PROYECTOS EN MATERIA DE VIVIENDA EN CASTILLA-LA MANCHA.

Toma la palabra la jefa de servicio que pasa a exponer los proyectos en materia de vivienda de la Junta de Comunidades que se desarrollan en Albacete:

1. ACTUACIONES DE REHABILITACION ENERGÉTICA EN VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA.

Incluido en el Plan de Contratación para el año 2023 con un valor estimado de contrato de 681.992,35 €.

VIVIENDAS EN EDIFICIOS COMUNITARIOS CON PROPIEDAD 100% JCCM:

NOMBRE PROMOCIÓN: 18 VPP LA GINETA

- Expediente: AB-82-070
- Dirección: C/ GABRIEL GARCIA MARQUEZ c/v SAHUQUILLO
- Régimen de acceso ALQUILER: 18
- Tipo de Construcción: DIVISION HORIZONTAL

Incluido en el Plan de Contratación para el año 2023 con un valor estimado de contrato de 700.111,93 €.

VIVIENDAS EN EDIFICIOS CON PORTALES COMUNITARIOS CON PROPIEDAD 100% JCCM: (No propiedad 100% del Grupo pero Si propiedad 100 % del portal)





NOMBRE PROMOCIÓN: 48 VPP ELCHE DE LA SIERRA

- Expediente: AB-84-320
- Dirección: C/ REINA SOFIA
- Régimen de acceso ALQUILER: 45, COMPRAVENTA: 3
- Portal Reina Sofía 4A: 16 viviendas (100 % propiedad de la JCCM)
- Tipo de Construcción: DIVISION HORIZONTAL

2. INSTALACIÓN DE 3 ASCENSORES Y MEJORAS DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS DONDE TODA O CASI TODA LA TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA ES DE LA JCCM. (Dentro del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia)

NOMBRE PROMOCIÓN: 18 VPP LA GINETA

Expediente: AB-82-070

Dirección: C/ GABRIEL GARCIA MARQUEZ c/v SAHUQUILLO

Régimen de acceso ALQUILER: 18

Tipo de Construcción: DIVISION HORIZONTAL

Finalizado en abril de 2023 con una inversión total de 308.320,64 €

NOMBRE PROMOCIÓN: 48 VPP ELCHE DE LA SIERRA

Expediente: AB-84-320

Dirección: C/ REINA SOFIA

Régimen de acceso ALQUILER: 45, COMPRAVENTA: 3

Portal Reina Sofía 4A: 16 viviendas (100 % propiedad de la JCCM)

Portal Reina Sofía 4B: 15 viviendas JCCM y 1 vivienda particular

Portal Reina Sofía 2: 14 viviendas JCCM y 2 viviendas particular

Finalizado en abril de 2023 con una inversión total de 314.862,43 €

NOMBRE PROMOCIÓN: 25 viviendas. CAMINEROS de Albacete

Expediente: AB-CMNRS-03

Dirección: Carretera de Casas Ibañez, 1

Régimen de acceso ALQUILER: 25

Tipo de Construcción: DIVISION HORIZONTAL.

Portal número 7: 3 viviendas y 2 viviendas particulares

Portal número 9: 9 viviendas JCCM y 1 vivienda particular

Portal número 11: 9 viviendas JCCM y 1 viviendas particular

Tipo de Construcción: DIVISION HORIZONTAL

Finalizado en junio de 2023 con una inversión total de 412.792,13€

Informa de las líneas de ayuda a la rehabilitación energética de viviendas, con plazo de solicitud abierto o pendiente de apertura (todas ellas en el marco del PLAN de Recuperación, Transformación y Resiliencia-Fondos "NEXT GENERATION"):

Real Decreto 853/2021. Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Fondos "NEXT GENERACIÓN". Órgano instructor Dirección General de Vivienda.

Programa 2. Colegios de Arquitectos Y Arquitectos Técnicos para crear las Oficinas de rehabilitación de viviendas.

Agentes gestores de la REHABILITACIÓN. El agente gestor de rehabilitación será la persona que tramitará las ayudas y deberá realizar las actuaciones de impulso, gestión y percepción mediante cesión de derecho de cobro o similar de manera que faciliten modelos tipo «llave en mano» a propietarios y comunidades de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios de edificios de vivienda.





Programa 3: Rehabilitación Energética de Viviendas. Nivel de edificio. Plazo desde el 16/03/2022 hasta el 31/12/2026.

Programa 4. Eficiencia Energética de viviendas. Plazo desde 16/03/2022 hasta el 31/12/2026.

Programa 5 dirigida a Comunidad de Propietarios. Ayudas Elaboración Libro del Edificio Existente o Proyectos de Rehabilitación Integral. Desde 23/03/2022 a 31/12/2022.

PREE 5000: Real Decreto 691/2021. Ayudas a la Rehabilitación Energética en municipios de Reto Demográfico (menos de 5.000 habitantes) Para viviendas y edificios. Plazo 04/11/2021 a 31/12/2023

Decreto 853/2021. Rehabilitación de Barrios. Existen las bases reguladoras (Decreto 86/2022) pero no existe la convocatoria publicada.

Plan Estatal Vivienda 2022/2025. Líneas de ayudas con plazo de solicitud abierto o pendiente de apertura. Órgano instructor la Delegación Provincial de Fomento:

Ayudas a la mejora de accesibilidad en y a las viviendas. Plazo del 26/10/2022 al 30/06/2023.

Obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas unifamiliares y viviendas pertenecientes a edificios plurifamiliares. La finalidad de las ayudas es mejorar la eficiencia energética en las viviendas de Castilla-La Mancha. Se espera que exista una nueva convocatoria próximamente.

#### AYUDAS AL ARRENDAMIENTO PARA MUJERES VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO.

Actualmente, no hay ninguna convocatoria con plazo de presentación abierto. La última convocatoria publicada (Resolución de 03/05/2023, de la Dirección General de Vivienda, por la que se convocan para el año 2023 las ayudas al arrendamiento de vivienda dirigidas a mujeres víctimas de violencia de género, DOCM 11/05/23):

- Plazo presentación: 12/05/2023 hasta el 02/11/2023.
- Crédito asignado (regional) inicialmente: 1.250.000 €
- Ampliación de dicho crédito (DOCM 15/11/23): 340.000 €
- TOTAL: 1.590.000 €.
- Se han notificado las primeras resoluciones de concesión de dicha ayuda (47 beneficiarias hasta la fecha) y se ha iniciado el abono de las mismas.

#### BONO ALQUILER JOVEN

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana publicó en el BOE el 19 de enero de 2022 el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Convocadas mediante Resolución de 07/09/2022, de la Consejería de Fomento (D.O.C.M. de 12/09/2022) AÑOS 2022-2023

El objeto de estas ayudas es contribuir al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión en uso, posibilitando el acceso a la vivienda de los jóvenes y su emancipación. Podrán ser beneficiarios los Jóvenes hasta 35 años (incluidos) con ingresos inferiores a 3 IPREM. La cuantía de la ayuda será de 250 euros al mes. Procedimiento concesión: régimen simplificado de concurrencia hasta agotamiento del crédito.

Mediante Resolución de 14/09/2023 se publica el agotamiento de dicho crédito, siendo la última solicitud con crédito de acuerdo al orden de prelación la correspondiente al expediente AABJ-AB-22/6123, nº registro 3595255/2022, 7 de octubre de 2022 a las 18:28:26 horas. Las solicitudes con fecha de prelación posterior a la misma se entienden desestimadas por falta de crédito.





Beneficiarios: 654

No existe previsión de proceder a una nueva convocatoria.

PLAN ESTATAL VIVIENDA 2022-2025 (R.D. 42/2022, DE 18 ENERO DE 2022)

Orden 170/2022, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueban las Bases Reguladoras de las ayudas. (D.O.C.M. 14/09/2022), modificada por Orden 161/2023, de 31 de agosto, de la Consejería de Fomento (DOCM Nº 173, de 08/09/2023)

Resolución de 03/11/2022, de la Dirección General de Vivienda, por la que se convocan estas ayudas (D.O.C.M. 07/11/2022), para las anualidades 2022-2023.

Resolución de la Dirección General de Vivienda, por la que se convocan estas ayudas (D.O.C.M. 30/11/2023), para las anualidades 2024-2025.

Procedimiento concesión: régimen simplificado de concurrencia hasta agotamiento del crédito disponible.

Programa específico de AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA

Programa específico de AYUDA A LAS PERSONAS ARRENDATARIAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOBREVENIDA.

Programa específico de AYUDA AL ALQUILER A LAS PERSONAS JOVENES PARA CONTRIBUIR AL RETO DEMOGRÁFICO.

Programa específico de AYUDA A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD POR LAS PERSONAS PARA CONTRIBUIR AL RETO DEMOGRÁFICO.

PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA- 2022/2023

Plazo presentación de solicitudes finalizó el 02/05/2023

Crédito asignado (provincializado): 2.761.110 €

Beneficiarios: 757

Se ha publicado la Resolución de 27/11/2023, del Delegado Provincial de Fomento en Albacete por la que se publica al agotamiento del crédito asignado y las solicitudes desestimadas.

PROGRAMA DE AYUDA AL ALQUILER DE VIVIENDA 2024/2025

Se ha publicada la nueva convocatoria en el DOCM de 30/11/2023.

Plazo presentación de solicitudes desde el 01/12/2023 hasta el 15/01/2024.

Crédito asignado (provincializado): 4.409.100 €

PROGRAMA DE AYUDA A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOBREVENIDA 2022/2023

Haber devenido VULNERABLES: CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

Sufrir una reducción de los ingresos netos del conjunto de la unidad de convivencia en un 20% como mínimo, de forma que no superen 3 IPREM, dentro de los 2 años anteriores a la solicitud de ayuda.

Asumir un esfuerzo para el pago de la renta de alquiler superior al 30% de los ingresos netos de la misma.

Plazo de presentación solicitudes finalizado el 02/05/2023

Crédito asignado (provincializado): 98.040 €

Beneficiarios (hasta la fecha): 16

Se ha publicado la Resolución de 27/11/2023, del Delegado Provincial de Fomento en Albacete por la que se publica al agotamiento del crédito asignado y las solicitudes desestimadas.

PROGRAMA DE AYUDA A ARRENDATARIOS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD SOBREVENIDA 2024/2025

Se ha publicado la nueva convocatoria en el DOCM de 30/11/2023.

Plazo presentación de solicitudes desde el 01/12/2023 hasta el 15/01/2024.

Crédito asignado (provincializado): 98.040 €





PROGRAMA ESPECIFICO DE AYUDA AL ALQUILER A LOS JOVENES PARA CONTRIBUIR AL RETO DEMOGRAFICO 2022/2023

Personas físicas mayores de edad y no mayores de 35 años  
Municipios o núcleos de población con población igual o inferior a 10.000 habitantes  
Anualidad 2022-2023  
Plazo presentación de solicitudes finalizó el 02/05/2023  
Crédito asignado (provincializado): 490.260 €  
Beneficiarios: 93

PROGRAMA ESPECIFICO DE AYUDA AL ALQUILER A LOS JOVENES PARA CONTRIBUIR AL RETO DEMOGRAFICO 2024-2025

Se ha publicada la nueva convocatoria en el DOCM de 30/11/2023.  
Plazo presentación de solicitudes desde el 01/12/2023 hasta el 15/01/2024.  
Crédito asignado (provincializado): 490.260 €

11.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Interviene el delegado provincial que destaca que en la comisión no solamente se dan cifras, sino que estamos tratando de la vida de las personas y de las familias que son las que se benefician de nuestra actuación. Agradece a todos los asistentes su participación y colaboración destacando el trabajo y la implicación de TRAGSA en la gestión que realizan, subrayando igualmente la labor del Servicio de Vivienda de la Delegación y particularmente del jefe de sección, acentuando la humanidad que transmiten en la realización de su trabajo lo que resulta vital para el buen funcionamiento de la comisión y de la gestión que desde el Servicio de Vivienda se lleva a cabo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 10:40 horas, se levanta la sesión cuyo desarrollo se refleja en la presente acta.

Vº Bº EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

Fdo: Julen Sánchez Pérez

Fdo: Mercedes Sarabia Nuño de la Rosa

*La presente acta, correspondiente a la sesión de fecha 1 de diciembre de 2023, fue aprobada en la sesión de fecha 20 de junio de 2024, no habiendo sido firmada en su momento por la entonces secretaria. Se firma en la fecha actual por la secretaria en ejercicio, a efectos de constancia y archivo.*

