



En Albacete, siendo las 11:50 horas del 18 de diciembre de 2024, 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 siguientes miembros:

- Presidente:** D. Julen Sánchez Pérez, delegado 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.  
Remedios Gómez García, en representación del Instituto de la Mujer en Albacete.  
Inés Parreño Aba, en representación de la Delegación Provincial de la Consejería de Bienestar Social en Albacete.  
Nieves Roncero Heras, en representación de la Unión de Consumidores de Albacete.
- Secretaria:** Mercedes Sarabia Nuño de la Rosa, secretaria provincial de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.
- Invitados:** Pedro Antonio López Sánchez, jefe de Sección del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete.  
  
Lázaro Velasco Cazcarra, Trinidad Fernández García y Pedro Cabañero García, técnicos del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento en Albacete  
  
María Molina Villalba, Alicia Jiménez Donate, Rosario Ruiz Gomez y Fernando Da Casa De Santos, de TRAGSA

Inicia la sesión el presidente de la Comisión, quien traslada las disculpas de Inés Sandoval Tormo, directora general de Vivienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, por no poder estar presente en la reunión. Seguidamente, y tras saludar y agradecer la asistencia de los miembros de la Comisión, pasa al examen del siguiente punto del Orden del Día:

### **1.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR CELEBRADA EL DÍA 20 DE JUNIO DE 2024.**

El acta de la sesión anterior celebrada el día 20 de junio de 2024 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 DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE BIENESTAR SOCIAL Y POR EL INSTITUTO DE LA MUJER DE ALBACETE.**

Informa la jefa del Servicio de Vivienda 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 último listado de fecha 12 de diciembre de 2024, se han priorizado a nivel provincial 7 familias:

- Dos por los Servicios Sociales de Albacete, una de dos miembros y otra de 5 miembros.
- Tres por los Servicios Sociales de Almansa, una de 6 miembros, otra de 4 y otra de uno. una de dos miembros y otra de 5, miembros.
- Una por los Servicios Sociales de Hellín, con 4 miembros.
- Una por los Servicios Sociales de La Gineta, con 4 miembros.

Han solicitado vivienda en los siguientes municipios:

- Albacete capital.
- Almansa.
- Hellín.
- La Gineta.
- Dos de los demandantes, en cualquier municipio de Albacete provincia.

Se ha adjudicado vivienda a unas de las familias priorizadas por Servicios Sociales.

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.**

La jefa del Servicio de Vivienda 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 a 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: 3.516 (a 18/12/2024)

INSCRITOS VPP	TOTAL
ALBACETE (CAPITAL)	3.126
ALMANSA	257
CAUDETE	144
ELCHE DE LA SIERRA	83
LA GINETA	114
HELLÍN	330
MADRIGUERAS	98
TARAZONA DE LA MANCHA	86
TOBARRA	116
VILLAMALEA	106
VILLARROBLEDO	216

**4.- DACIÓN DE CUENTAS DE ACTUACIONES Y REPARACIONES EFECTUADAS EN VIVIENDAS VPP.**





La jefa del Servicio de Vivienda 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 12 meses (de 23 agosto 2022 a 23 de agosto de 2023) habiendo sido aprobada la prórroga del contrato por 12 meses, por Resolución de la Secretaría General de la Consejería de Fomento, entre el 24 de agosto de 2023 y el 23 de agosto de 2024. El plazo de ejecución de la prórroga del contrato se cumplió el 23 de agosto de 2024. No obstante, se terminaron de ejecutar arreglos





iniciados con anterioridad a dicha fecha hasta el 23 de septiembre de 2024.

A la finalización de la mencionada prórroga se emitió informe (con todas las irregularidades detectadas) a la Dirección General de Vivienda sobre la calidad de los trabajos realizados.

Entre el 24 de septiembre de 2024 y la fecha actual se han realizado actuaciones de adecuación de viviendas y reparaciones en viviendas directamente desde el servicio de vivienda mediante los créditos presupuestarios 1706AB00/G/431A/21200 y 1706AB00/G/431A/67000.

Durante el último cuatrimestre de 2024, se ha abierto un proceso de licitación para un nuevo contrato para las actuaciones de mantenimiento de viviendas, locales, garajes, trasteros y edificios adscritos al Patrimonio Separado de la Dirección General de Vivienda.

AÑO 2024

GASTOS EN REPARACIONES EJECUTADAS Y/O ADJUDICADAS:	NUMERO DE ACTUACIONES		EUROS (sin IVA)	
	EULEN	VPP	EULEN	VPP
Reparaciones en viviendas arrendadas.	116	43	98.786,56	65.159,75
Reparaciones en viviendas vacantes.	2	18	13.453,09	243.560,82
Reparaciones en zonas comunes de los edificios.	2	2	2.927,09	59.314,26
<b>TOTAL</b>	<b>142</b>	<b>63</b>	<b>122.057,06</b>	<b>368.034,83</b>

Se indica que las actuaciones por contrato de mantenimiento con EULEN muestran desde el inicio del año (01/01/2024) hasta su finalización (23/08/2024).

El número de actuaciones en viviendas separadas por lotes en el año 2024 ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	Nº ACTUACIONES		IMPORTE € (con IVA)	
		EULEN	VPP	EULEN	VPP
1	ALBACETE	38	16	56.951,91	66.534,03
2	HELLIN ELCHE DE LA SIERRA	49	22	70.149,80	163.666,01
3	ALMANSA CAUDETE	55	23	101.470,14	78.520,53
<b>TOTAL</b>		<b>140</b>	<b>61</b>	<b>228.571,85</b>	<b>308.720,57</b>

Las actuaciones de la empresa de mantenimiento engloban TODAS desde el inicio del contrato (23/08/2022) hasta su finalización (23/08/2024)





## Castilla-La Mancha

El número de actuaciones en viviendas por municipio ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	Nº ACTUACIONES		IMPORTE en € (con IVA)	
		EULEN	VPP	EULEN	VPP
1	ALBACETE	27	8	42.066,68	27.298,20
1	BARRAX	0	2	0	5.783,80
1	LA GINETA	2	0	3.967,47	0
1	TARAZONA MANCHA	1	2	779,36	4.458,85
1	VILLARROBLEDO	7	3	2.699,77	27.480,68
1	MUNERA	1	1	7.438,60	1.512,50
2	ELCHE DE LA SIERRA	16	10	18.228,93	70.052,55
2	HELLIN	28	11	44.125,69	81.147,07
2	ONTUR	1	0	5.924,34	0
2	MADRIGUERAS	2	2	1.870,57	12.466,39
3	ALMANSA	20	12	37.178,90	43.088,10
3	CAUDETE	34	11	58.276,75	34.034,88
3	ALPERA	1	1	6.014,49	1.397,55
	TOTAL	140	63	228.571,85	308.720,57

El número de actuaciones en comunidades por lotes ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	Nº ACTUACIONES		IMPORTE en € (con IVA)	
		EULEN	VPP	EULEN	VPP
1	ALBACETE	2	0	46.901,57	0
2	HELLÍN / ELCHE DE LA SIERRA	6	1	68.097,60	48.309,31
3	ALMANSA / CAUDETE	0	1	0	11.004,95
	TOTAL	8	2	114.999,17	59.314,26

El número de actuaciones en comunidades por municipio ha sido:

LOTE	MUNICIPIO	Nº ACTUACIONES		IMPORTE en € (con IVA)	
		EULEN	VPP	EULEN	VPP
1	ALBACETE	1		28.035,25	
1	LA GINETA	1		18,866,32	
2	HELLIN	6		68.097,60	





2	ELCHE DE LA SIERRA		1		48.309,31
3	CAUDETE		1		11.004,95
TOTAL		8	2	114.999,17	59.314,26

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	2024
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:

- 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 (15/01/2018), según el cual, 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 Albacete.
  - El Convenio de colaboración se renovó por resolución de 29/04/2024 hasta el 15 de enero de 2025.
  - En 2019 se ejecutó la FASE I de las obras de conservación de fachadas y cubiertas del grupo de las 600VPP Barrio de la Milagrosa, por un importe de 247.932,08€.
  - Actualmente se ha propuesto a la Dirección General de Vivienda la actuación integral en dicho grupo de VPP consistente en la reparación de la estructura (pilares) y





reparación de fachadas y cubiertas (FASE II) por un importe estimado total de 223.087,10 €.

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.

Durante el último cuatrimestre de 2024 se continúa con la reparación y rectificación de bajantes de pluviales en ambos edificios en zonas donde no se había actuado anteriormente (zonas internas y externas) y que continuaban ocasionando problemas de goteras en viviendas, por un importe 48.309,31 €. Estando previsto el arreglo de humedades en viviendas para 2025.

Continúa informando sobre el arreglo de la cubierta de los edificios en la promoción de 112 viviendas de Caudete, señalando que, durante el último cuatrimestre de 2024, se lleva a cabo la limpieza, reparación y rectificación de bajantes de pluviales en todos los portales de la promoción (zonas internas y externas) debido a que han venido ocasionando problemas de goteras en viviendas, por un importe 11.004,95 €. Estando previsto el arreglo de humedades en viviendas para 2025.

Igualmente, sobre el arreglo de la cubierta de los edificios en la promoción de 72 viviendas de Hellín, señala que, durante el último cuatrimestre de 2024, se lleva a cabo la limpieza, reparación y rectificación de bajantes de pluviales en todos los portales de la promoción (zonas internas y externas) debido a que han venido ocasionando problemas de goteras en viviendas. La actuación se está llevando a cabo por parte de la mancomunidad de propietarios. Estando previsto el arreglo de humedades en viviendas para 2025.

## **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 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:





## Castilla-La Mancha

- 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.

AÑO 2024 (hasta 18/12/2024) Adjudicadas y con contrato en vigor.

### POR MUNICIPIO:

ALBACETE	3
CAUDETE	8
ALMANSA	8
BARRAX	1
VILLARROBLEDO	2
ALPERA	1
TARAZONA DE LA MANCHA	1
MUNERA	1
HELLÍN	6
CASAS-IBÁÑEZ	1
TOTAL	29

### POR COLECTIVOS PRIORITARIOS:

- Mujeres Víctimas de Violencia de Género: 2
- Priorizadas por Servicios Sociales: 4
- Familia Numerosa (incluye familia numerosa + joven): 15
- Sin colectivo de priorización/antigüedad: 6
- Jóvenes menores 36 años: 2
- TOTAL: 16

AÑO 2024 (desde 01/01/2024 hasta 18/12/2024)

### Viviendas recuperadas. POR MUNICIPIO:

- Almansa: 2
- Albacete: 3
- Villarrobledo: 6
- Caudete: 5
- Casas-Ibañez: 1
- Barrax: 1
- Hellín: 3





## Castilla-La Mancha

- Madrigueras: 1
- Elche de la Sierra: 2
- Tarazona de la Mancha: 1
- TOTAL: 25

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 2024 se ha excepcionado el criterio, efectuando UN cambio de vivienda, por problemas de habitabilidad en Caudete.

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.

### 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 362 monitorios desde el año 2018. Iniciándose en el año 2024, 20 nuevos expedientes.

- Los 362 iniciados desde del año 2018 están a 18/12/2024 en la siguiente fase:
  - 59 en fase de inicio.
  - 176 para ejecutar.
  - 84 finalizados (de ellos, 63 por pago total)
  - 6 en juicio verbal/ordinario.
  - 12 archivados por no localización.





- 14 archivados por fallecimiento.

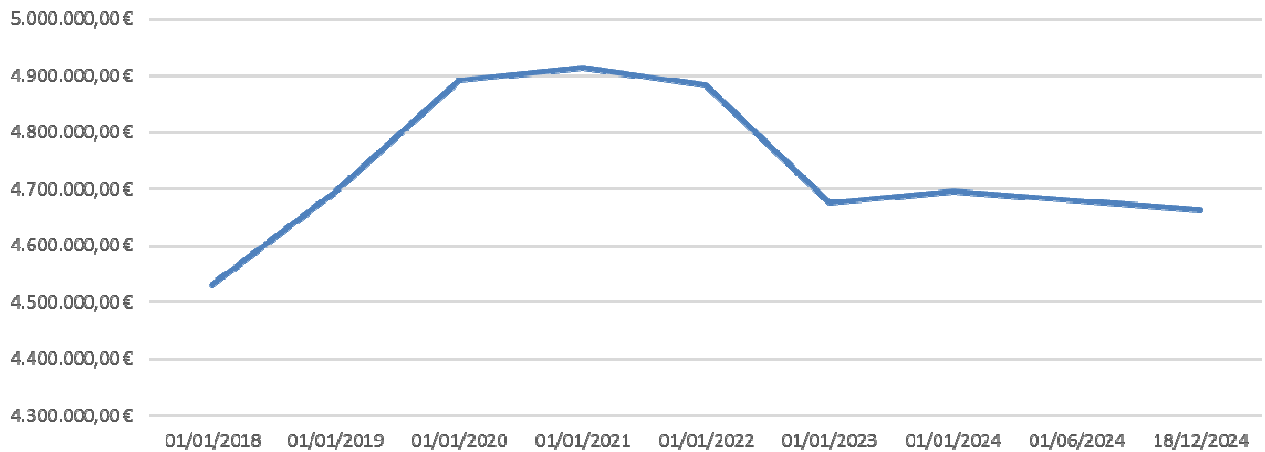
MONITORIOS (desde el año 2018)	COMISION 02/06/2024	18/12/2024
TOTAL Expedientes iniciados:	355	362
Nº monitorios alquiler	265	272
Importe	1.683.611,89 €	1.699.662,86 €
Nº monitorios compraventa	90	90
Importe	536.120,60 €	474.421,27 €
Nº TOTAL (alquiler y compraventa)	355	362
IMPORTE TOTAL (alquiler y compraventa)	2.219.732,49 €	2.183.015,48 €

Evolución de los procedimientos monitorios:

TOTAL 2022	TOTAL 2023	SEGUNDO TRIMESTRE 2024	18/12/2024
2.436.104,57 €	2.242.244,08 €	2.238.091,87 €	2.183.015,48 €

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

01/01/2018	01/01/2019	01/01/2020	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2024	01/06/2024	01/12/2024
4.531.303,90 €	4.696.009,25 €	4.891.476,86 €	4.913.770,92 €	4.882.445,62 €	4.675.160,43 €	4.696.721, 88 €	4.679.379,35 €	4.663.393,72 €



## 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			
A	LEVE	De 1 a 24 recibos adeudados	Hasta 2 años de deuda
B	GRAVE	De 25 a 120 recibos adeudados	Hasta 10 años de deuda
C	MUY GRAVE	Más de 120 recibos adeudados	Más de 10 años de deuda

CRITERIO DE CLASIFICACION SEGÚN LA 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	CONFLICTIVIDAD	<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

EXPEDIENTES CLASIFICADOS TOTALES											
NÚMERO PROMOCIONES	PSIP. EXPEDIENTES CLASIFICADOS	A1	A2	A3	B1	B2	B3	C1	C2	C3	CORRIENTE
45	641	92	59	28	56	40	58	11	10	15	272

ACTUACIONES TOTALES EN LAS PROMOCIONES				
PROMOCIONES TOTALES	PSIP. EXPEDIENTES REVISADOS	PSIP. PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA	PSIP. VISITAS A INMUEBLES	PSIP. TOMA DE CONTACTO DE OCUPANTES
45	638	636	632	11

EXPEDIENTES CON MEDIDAS ADOPTADAS				
PROMOCIONES TOTALES	EXPEDIENTES PSIP	EXPEDIENTES CON MEDIDAS ADOPTADAS	DESAHUCIOS EJECUTADOS PSIP	RECUPERACIONES DE VIVIENDA
45	641	381	121	43

DEUDA EXPEDIENTE POR TRIMESTRE				
PROMOCIONES TOTALES	DEUDA 1º TRIMESTRE 2024	DEUDA 2º TRIMESTRE 2024	DEUDA 3º TRIMESTRE 2024	DEUDA 4º TRIMESTRE 2024
39	1.165.206,18 €	1.059.775,39 €	1.075.823,71 €	983.122,50 €

EXPEDIENTES DESAHUCIOS INICIADOS DESDE LA COMISIÓN DE VIVIENDA DE 20/06/2024 A 18/12/2024		
INICIADOS PSIP	INICIADOS NO PSIP	TOTAL
13	4	17

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

Comienza la exposición la jefa de Servicio de Vivienda 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 (2 en Hellín, 1 en Tobarra y 2 en Albacete)

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

INICIADOS PSIP	INICIADOS NO PSIP	TOTAL
33	5	38

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

En lo que va de año 2024 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)**

Fernando Da Casa De Santos, letrado de TRAGSA, Informa que durante el año 2024 se han iniciado 38 expedientes, de ellos 22 hipotecarios y 16 de arrendamiento. Desde su creación, la OIH ha tramitado 758 expedientes en Albacete. A día de 16/12/2024 existen 24 expedientes abiertos.

La Ley 12/2023 prevé la mediación entre grandes tenedores y deudores vulnerables. La OIH ha recibido, hasta 16/12/2024, 46 solicitudes de declaración de vulnerabilidad.

**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:

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)





## Castilla-La Mancha

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

NOMBRE PROMOCIÓN: 18 VPP LA GINETA  
Expediente: AB-82-070  
Dirección: C/ GABRIEL GARCIA MARQUEZ c/v SAHUQUILLO  
FINALIZADO EN ABRIL DE 2023 CON UNA INVERSIÓN Y 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

NOMBRE PROMOCIÓN: 48 VPP ELCHE DE LA SIERRA  
Expediente: AB-84-320  
Dirección: C/ REINA SOFIA  
FINALIZADO EN ABRIL DE 2023 CON UNA INVERSIÓN Y TOTAL DE 314.862,43€

NOMBRE PROMOCIÓN: 25 viviendas. CAMINEROS de Albacete  
Expediente: AB-CMNRS-03  
Dirección: Carretera de Casas Ibáñez, 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 vivienda particular  
Tipo de Construcción: DIVISION HORIZONTAL

NOMBRE PROMOCIÓN: 25 viviendas. CAMINEROS de Albacete  
Expediente: AB-CMNRS-03  
Dirección: Carretera de Casas Ibáñez, 1  
FINALIZADO EN JUNIO DE 2023 CON UNA INVERSIÓN Y TOTAL DE 412.792,13€





Castilla-La Mancha

## 11.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Interviene el delegado provincial, quien subraya que los datos expuestos en esta Comisión trascienden lo meramente cuantitativo, pues detrás de cada cifra hay personas y familias cuya calidad de vida depende de la adecuada gestión pública en materia de vivienda. Destaca el valor social del trabajo desarrollado por todas las administraciones implicadas y expresa su agradecimiento por la coordinación y colaboración mostradas.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 13:25 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

