

The image shows the front cover of a report titled 'MEMORIA 2023 VIPASA'. The background is a photograph of a modern building with a large, bright orange rectangular panel on its facade. The word 'vipasa' is written in white lowercase letters on this panel. The building has multiple floors with large windows, some of which display colorful posters. The ground in front of the building is paved with grey square tiles. The entire image is framed by a red border with a white diagonal stripe running from the top-left to the bottom-right.

vipasa

MEMORIA 2023

VIPASA

- 1. INTRODUCCIÓN**
- 2. PARQUE PUBLICO DE VIVIENDAS. DATOS GENERALES**
- 3. PROGRAMAS DE INNOVACION SOCIAL**
- 4. CONSERVACION DEL PARQUE DE VIVIENDA.**
- 5. SATISFACCION DE LOS INQUILINOS**

1. INTRODUCCIÓN

VIPASA se crea por mandato legal en 1.991, en virtud de la disposición adicional tercera de la Ley del Principado de Asturias 7/1.990, de 29 de diciembre de presupuestos generales para 1.991, cuyo objeto social era ***“administrar el parque de viviendas propiedad del Principado de Asturias y su conservación, y en general, todas aquellas tareas propias de la administración de fincas.”*** A lo largo del tiempo, el objeto social de VIPASA se ha ido ampliando y en la actualidad, el objeto social de VIPASA se compone de seis epígrafes:

- ✓ La administración del patrimonio de viviendas de promoción pública del Principado de Asturias, desarrollando funciones propias de la administración de fincas que se le encomiende.
- ✓ Desarrollo de la gestión de suelo público para viviendas sociales del Principado de Asturias, regulado por decreto 84/89 de 27 de julio.
- ✓ Amortización y enajenación de viviendas del Principado de Asturias.
- ✓ Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas por la sociedad total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo, así como en aquellas que puedan complementar los servicios anteriores.
- ✓ La promoción de viviendas protegidas y la gestión de los programas promovidos por la Administración del Principado de Asturias tendentes a facilitar el acceso a la vivienda.
- ✓ La adquisición de todo tipo de activos inmobiliarios de uso residencial, así como su administración, en especial el alquiler de los mismos y, en su caso, la enajenación.

Actualmente, es la Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, en virtud del Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, de reestructuración de las Consejerías que integran la Administración de la Comunidad Autónoma, y el Decreto 75/2023, de 18 de Agosto, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Consejería de Consejería de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, la que tiene atribuidas, entre otras, las competencias en materia de planificación y desarrollo de la política de vivienda, así como las funciones a que se refiere el artículo 67 de la Ley 1/1991, de 21 de febrero, de patrimonio del Principado de Asturias, en relación con la empresa pública VIPASA.

Los servicios que presta la empresa pública de vivienda del Principado de Asturias- VIPASA al Principado son:

1. Servicios relacionados con la administración del parque.
2. Servicios de recaudación y gestión de cobros.
3. Servicios de archivo e inventario de viviendas
4. Servicio de mantenimiento y reparación de viviendas.

5. Servicios Jurídicos.
6. Servicio de Inspección de viviendas.

Un año más, a través de la Memoria de actividad, se presentan los resultados de la labor de VIPASA en el año 2023.

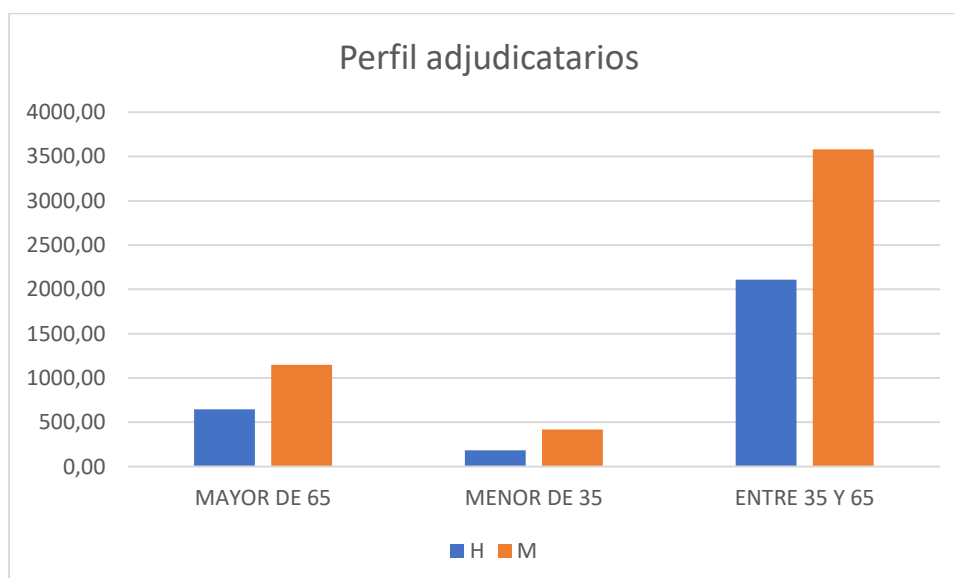
2. PARQUE DE VIVIENDAS DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS. DATOS GENERALES

Vipasa gestiona desde 1991 el parque público de viviendas asturiano, un parque que hoy en día alcanza las 9.626 viviendas en alquiler en todo el territorio, proporcionando una vivienda digna a más de 19.976 asturianos con una renta media mensual de 74,44 euros.

Vipasa gestiona además 120 locales y 1.728 plazas de garaje propiedad del Principado de Asturias.

PARQUE PUBLICO	TOTAL ALQUILER
VIVIENDAS	9570
LOCALES	120
PLAZAS DE GARAJES EN EXPLOTACION	1728

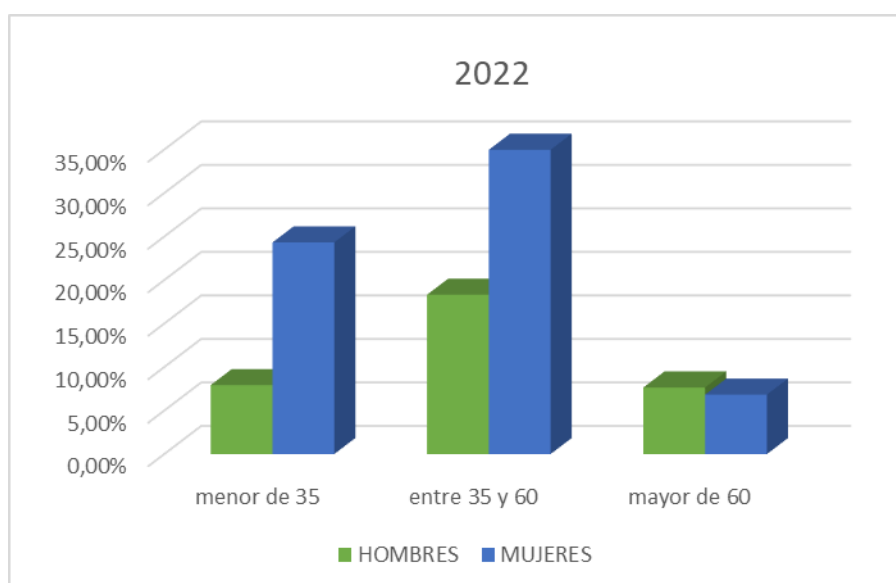
El siguiente gráfico muestra el perfil de los adjudicatarios de vivienda pública en Asturias, siendo en los últimos años la mayoría mujeres de entre 35 y 65 años



Vipasa gestiona las viviendas del parque y acompaña a sus inquilinos a lo largo de toda su vida en la vivienda, desde que se adjudica hasta que finalmente vuelve a ser reparada para su puesta a disposición. A lo largo de este proceso, se atienden reparaciones, cambios de titularidad, ajustes de renta, subrogaciones o gestión de la deuda.

● **265 ADUDICACIONES DE VIVIENDA EN 2023:**

En 2023, se han firmado 350 contratos nuevos, se incluyen en esta cifra renovaciones o cambios, pero 265 de estos contratos son nuevas adjudicaciones, lo que supone que 265 familias han podido acceder en 2023 a una vivienda digna y con una renta adaptada a sus ingresos.



El perfil de adjudicatarios de vivienda pública sigue siendo mayoritariamente mujeres entre 35 y 60 años con hijos a cargo.

● **930 ACUERDOS DE PAGO FIRMADOS:**

Desde marzo de 2019, fecha en la que se crea en Vipasa el área de impagados, se ha conseguido reducir la deuda significativamente, gracias a la realización de un mayor seguimiento y sobre todo a la formalización de acuerdos de pago para que nuestros inquilinos puedan hacer frente de forma cómoda a situaciones transitorias de dificultad económica.

En el año 2023, se han alcanzado 930 acuerdos de financiación lo que permite a las familias mantener su vivienda.

A 31 de diciembre se encuentran en vigor 758 de estos compromisos.

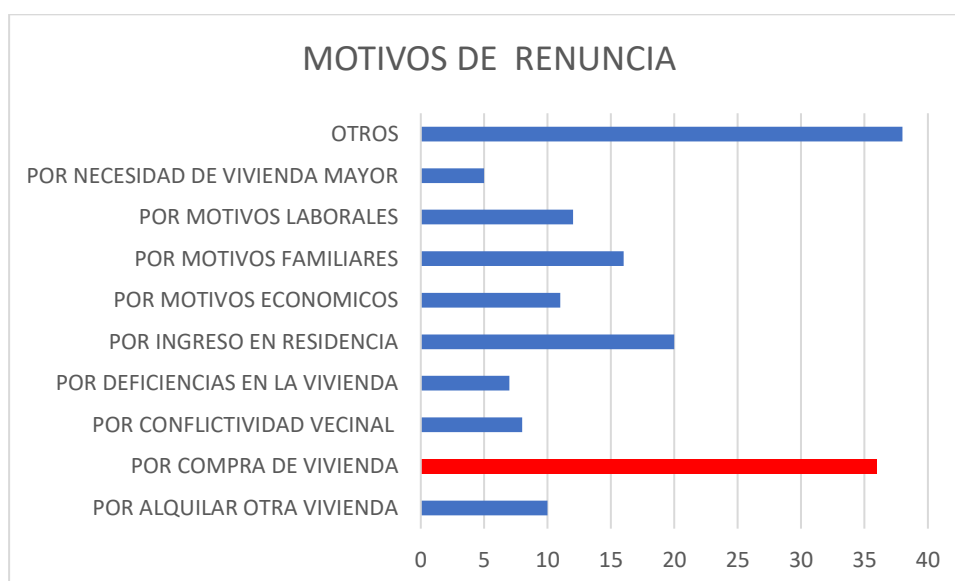
94 CAMBIOS DE TIULARIDAD / SUBROGACIONES:

A lo largo de 2023, 94 familias han podido mantener la vivienda que había sido siempre su domicilio habitual a pesar de que el adjudicatario original haya fallecido o abandonado la vivienda, mediante la subrogación en base a la ley de arrendamientos urbanos o realizando un cambio de titularidad-

SUBROGACIONES	CAMBIOS TITULARIDAD
77	17

163 RENUNCIAS:

En 2023, 163 personas han renunciado a la vivienda que les había sido adjudicada. Los motivos de las renunciaciones son varios, el siguiente cuadro recoge los más habituales. No obstante, es destacable el hecho de que el mayor porcentaje de renuncia se produce por “compra de vivienda”, lo cual es un dato positivo ya que refleja que el hecho de poder disponer de una vivienda social permite a las familias adquirir una mejor posición económica llegando a adquirir su propia vivienda, y dejando la vivienda que ocupaba para ser adjudicada a nuevos inquilinos.

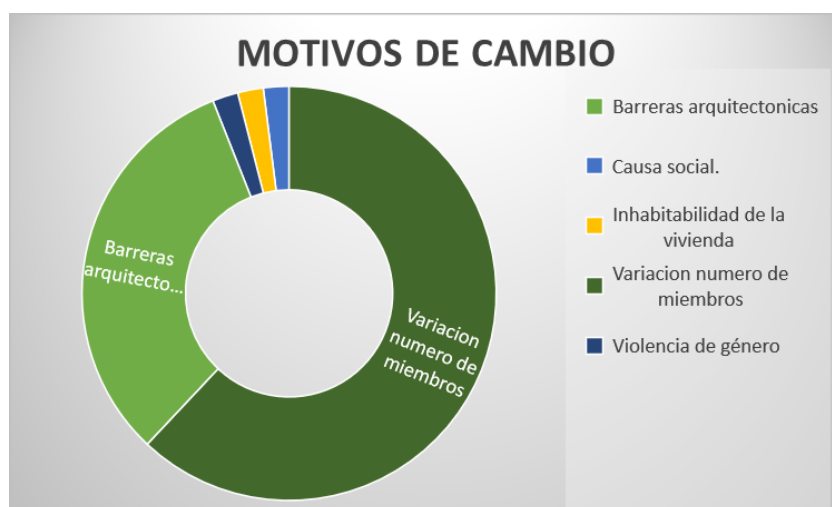


110 REDUCCIONES DE RENTA:

Los inquilinos de vivienda social en Asturias tienen la renta ajustada al 20% de sus ingresos, la media actual está en 74,44 euros. No obstante, a lo largo de la vida, la situación de las familias puede cambiar, en cuyo caso, el inquilino puede solicitar un cambio en su renta, para que esta se ajuste a su nueva situación. En este sentido, en el año 2023, Vipasa ha tramitado 110 solicitudes de reducción de renta.

34 CAMBIOS DE VIVIENDA:

Los adjudicatarios de vivienda social, muchas veces, permanecen en las viviendas hasta su fallecimiento, en este sentido, a lo largo de la vida se producen cambios, aumenta la familia, se envejece, .. Por este motivo, desde Vipasa se gestionan todos los años cambios de vivienda, en el año 2023 se han resuelto favorablemente 34 cambios, y los motivos fundamentales son precisamente la adaptación del tamaño de la vivienda a las familias y la eliminación de barreras arquitectónicas por envejecimiento o dificultades de movilidad sobrevenidas.



3. PROGRAMAS DE INNOVACION SOCIAL

INTERMEDIACIÓN COMUNITARIA

Durante el 2023 se mantiene el Programa de Intermediación Comunitaria y Socioeducativa para la mejora de la convivencia, la gestión comunitaria y la eficiencia en el consumo energético en las viviendas públicas en alquiler gestionadas por VIPASA.

El Programa lo lleva a cabo la entidad TRAMA y pretende mejorar la convivencia y fomentar la conservación de las zonas comunes

El Programa se está aplicando en 960 viviendas: 476 en Gijón, 101 en Avilés, 17 en Candás, 211 en Oviedo, 9 en Llanera, 117 en Mieres y 29 en Turón.

El siguiente cuadro refleja las incidencias registradas y resueltas en 2023:

ROBLEMÁTICAS / INCIDENCIAS		COMUNICADAS O DETECTADAS	RESUELTAS
CONVIVENCIA		643	508
	Ruidos	155	126
	Mascotas	81	65
	Vandalismo	89	85
	Limpieza	89	63
	Tráfico de drogas	8	3
	Otros	222	169
VIVIENDA		114	111
PERSONAL		179	179
GESTIÓN COMUNIDAD		138	108
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		117	116
TOTAL		1192	1025

En muchas ocasiones la problemática persiste de forma más controlada y menos relevante que en sus inicios, pudiéndose valorar entonces la mejoría de la situación, aunque, no su desaparición. Aun así, el alto grado de resolución de problemáticas alcanzado durante este periodo, nos hace valorar positivamente el programa.

TELEASISTENCIA DE CRUZ ROJA.

Vipasa, en colaboración con Cruz Roja facilitan a sus inquilinos mayores de 65 años el sistema de teleasistencia domiciliaria Cuidate +, que les permite mantener su autonomía en las viviendas durante más tiempo.

En 2023, 60 personas han podido disfrutar de este servicio en sus viviendas.

La distribución de las personas atendidas en el 2023 es:

Edad por tramos del 2022/SEXO					
	Menos 65	65 a 75	76 a 85	Más 85 años	Total
Mujeres	1	19	18	14	52
Hombre	0	3	4	1	8
Total	1	22	22	15	60

Las intervenciones realizadas, según el tipo se clasifican según el siguiente gráfico:



De las 1.279 agendas atendidas el mayor porcentaje son las llamadas de seguimiento periódicas (698, 55%), las agendas de llamadas propias a las personas usuarias suman 324 agendas suponiendo un 25%.

HOUSIN FIRST

En 2016, los ayuntamientos de Oviedo, Gijón, Avilés y El Franco lanzaron una innovadora iniciativa para abordar el sinhogarismo, incluyendo la primera intervención en un ámbito rural.

Este programa se centra en garantizar el acceso y mantenimiento de la vivienda, complementado con el apoyo de equipos socioeducativos especializados.

La capacidad del servicio abarca 46 viviendas, de las cuales 42 están actualmente ocupadas y 4 se encuentran disponibles. El programa también incluye una vivienda compartida en Oviedo, destinada al programa Housing First Youth (HF4Y). Esta adaptación del modelo Housing First se enfoca en jóvenes, con el objetivo de prevenir y abordar rápidamente la falta de vivienda, proporcionando el apoyo necesario y adecuado a las necesidades específicas de la juventud.



PROYECTO “DERECHOS A LA VIVIENDA”

El proyecto Derechos a la Vivienda, financiado por el Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030, comenzó a principios de 2023 tras la firma de un convenio de colaboración entre el Gobierno del Principado de Asturias y la alianza PROVIVIENDA – HOGAR SI. Este innovador proyecto cuenta con la participación de los Ayuntamientos de Gijón, Avilés y Castrillón.



El objetivo principal es implementar un modelo de vivienda que promueva la desinstitucionalización de personas en situación de sinhogarismo, especialmente aquellas que han estado utilizando recursos para personas sin hogar durante más de un año. Este enfoque se basa en la intervención y el acompañamiento, centrado en el reconocimiento de la vivienda como un

derecho fundamental y en el empoderamiento de las personas, permitiéndoles tomar decisiones y controlar lo que ocurre en sus vidas.

Con una duración prevista de dos años, el proyecto se extenderá hasta diciembre de 2024. Su capacidad total es de 23 viviendas, y, como parte de esta iniciativa, hemos introducido por primera vez la modalidad de vivienda compartida en 8 de ellas, permitiendo una titularidad doble en los contratos de alquiler.

5 viviendas en Avilés. 3 viviendas en alquiler individual y 2 viviendas en modalidad de alquiler compartido.

2 viviendas en Castrillón

16 viviendas en Gijón. 10 viviendas en alquiler individual y 6 viviendas en modalidad de alquiler compartido.

OTROS PROGRAMAS

El Principado de Asturias, a través de Vipasa, participa desde 2017 en otros programas que tiene como objetivo establecer un procedimiento de trabajo coordinado entre la administración pública y las entidades sociales, con el fin de agilizar el acceso a la vivienda para las personas en situaciones de emergencia. Este enfoque se centra especialmente en los colectivos más vulnerables, como las víctimas **de violencia de género, explotación, exreclusos y jóvenes extutelados**.

4. CONSERVACION DEL PARQUE DE VIVIENDA**4.1.- DATOS GENERALES.****4.1.1.- Acuerdo marco.**

En la actualidad prestan servicio en el **Acuerdo marco VI-21-01S, con inicio el 6 de septiembre de 2021**, para el mantenimiento y reparación del parque de viviendas un total de 13 empresas, seis de la especialidad de Multigremio para la reparación de viviendas vacantes y averías en viviendas ocupadas, seis empresas para el mantenimiento de calderas individuales y calderas centralizadas, una empresa para la reparación de ascensores y otra para la lectura de contadores, que supone en la práctica la gestión de 14 contratos en dos lotes y cuatro áreas geográficas. Se caracteriza por una flexibilización de la planificación del gasto y adjudicaciones de reparación en función de las necesidades de vivienda vacante e incidencias que puedan surgir. Esto requiere una actividad de control muy intensa del Departamento de Mantenimiento y Reparaciones (MyR) para ajustar el presupuesto total con los porcentajes de adjudicación obtenidos por cada empresa según el resultado de la licitación.

En el apartado de apoyo social, el Acuerdo marco ha permitido alcanzar objetivos de atención más especializada hacia el inquilino, identificando sus problemas particulares, fundamentalmente lo referente a la **adaptación de la vivienda a las condiciones de diversidad funcional** de sus ocupantes. Las obras de sustitución de bañeras por platos de ducha para facilitar el uso de personas mayores y otras obras de adaptación para supresión de barreras arquitectónicas, supuso la intervención en 25 viviendas, con un coste de 21.636,17 €. Sin embargo, una parte importante de estos trabajos, planificados durante el año 2022 a través de la subvención de fondos europeos y ejecutados en 2023, supuso la intervención en 150 viviendas.

La coordinación de equipos de trabajo dentro de VIPASA y las empresas contratadas que prestan sus servicios en diferentes áreas del mantenimiento ha permitido hacer frente a las diversas incidencias que se tramitan diariamente, desde la recuperación completa de viviendas vacantes hasta el mantenimiento básico de las viviendas ocupadas, la gestión energética de instalaciones térmicas centralizadas de gran potencia hasta la reparación de calderas mixtas individuales y pequeños calentadores de agua caliente.

4.1.2.- Expedientes tramitados.

En un año en el que se ha gestionado el mayor presupuesto, se ha dado un fuerte impulso a las intervenciones en viviendas ocupadas, suponiendo un aumento del 22% del gasto en este

capítulo. La tramitación de expedientes alcanzó un total de **6.620 incidencias**, correspondiendo 4.749 incidencias con gasto (Averías y trabajos de mantenimiento) y 1.871 a incidencias tramitadas sin gasto (Comunicaciones sobre obligaciones de inquilinos, Siniestros, Autorizaciones de obra, solicitud de información, etc...), siendo los más comunes los siguientes:

- Averías en viviendas ocupadas: **3.041** expedientes.
- Trabajos por mantenimiento de zonas comunes: **972**.
- Intervenciones en viviendas vacantes: **736**.
- Comunicaciones Mantenimiento según LAU: **374**.
- Traslado de información: **366**.
- Inspecciones de vacantes: **251**.
- Tramitación de siniestros: **122**.
- Solicitudes de autorización de obras: **162**.

4.1.3.- Atención a inquilinos.

Los medios de atención de inquilinos lo siguen conformando el **teléfono** y el **registro de incidencias por correo electrónico y WhatsApp**, estando muy afianzado este último medio por ser más cómodo para realizar la comunicación de incidencias y el contacto con los inquilinos. Por otro lado, la **atención de averías urgentes** se mantiene en el caso de INSTALACIONES TERMICAS COMUNITARIAS con la coordinación de avisos entre el Administrador de Fincas de cada Comunidad y las empresas mantenedoras y responde a la necesidad de dar respuesta a los avisos que reciben los administradores fuera del Horario laboral.

4.1.4.- Trabajos de mantenimiento preventivo de las instalaciones.

Para el resto de las instalaciones comunitarias (ascensores, grupos de bombeo, instalaciones de protección contra incendios y otras instalaciones), se realizó la coordinación precisa con el Área de Comunidades a través de los Administradores, sobre los que recae el seguimiento del mantenimiento preventivo de esas instalaciones.

4.1.5.- Trabajos de control de obras **de reparación de fachadas y cubiertas**.

La contratación de servicios de profesionales para la elaboración de Fichas técnicas, estudios de Seguridad y Salud o Certificados de Eficiencia energética, ha permitido hacer frente a varias actuaciones de mantenimiento y reparación en zonas comunes de edificios. La gestión, en definitiva, abarca varios ámbitos de actuación dentro del control del parque de viviendas e incluye la coordinación de un elevado número de empresas y profesionales.

4.2.- Ejecución del gasto en los trabajos de mantenimiento.

4.2.1.- Resumen económico.

Durante el año 2023 el gasto total ha sido de **3.848.828 €**. Se muestra en la tabla nº 1 según el tipo de viviendas reparadas:

Tipo de viviendas (Principado y VIPASA)	importe (IVA incluido)	nº viviendas/edif
Viviendas vacantes	1.167.448,62	251
Viviendas ocupadas	1.641.082,84	2.074
Zonas e instalaciones comunes	1.040.296,29	294 edificios
Total:	3.848.827,75	

Tabla nº 1

4.2.2.- Incidencias en Viviendas ocupadas y zonas comunes.

El gasto ejecutado y el tipo de reparaciones se desglosa en la siguiente tabla nº 2.

TipoIncidencia	numero	total
CALDERA SUSTITUIDA	249	589.665,11
CALEFACCION Y ACS	965	524.347,98
ALBANILERIA Y REVESTIMIENTOS	371	247.792,28
TEA ALBANILERIA-REVESTIMIENTOS	138	208.961,31
CARPINTERIA Y VIDRIERIA	251	107.884,52
FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS	298	95.950,79
ALICATADOS Y SOLADOS	177	93.518,44
FUGA RED FONTANERIA	301	90.047,50
LECTURA DE CONTADORES	27	64.228,04
ASCENSORES	46	57.408,38
AVERIA CONTADORES	63	54.194,00
VITRO-HORNO-COCINA	120	53.609,58
ELECTRICIDAD	123	43.988,30
PUESTA EN MARCHA	134	31.103,85
SANEAMIENTO	27	30.607,74
TELECOMUNICACIONES	101	26.885,78
HUMEDADES	65	24.620,87
LANZAMIENTO-TAPIADO	53	23.079,56
PANELES SOLARES	20	22.950,46
SUPRESION BARRERAS	25	21.636,17
CERRAJERIA	55	16.172,12
GAS	53	14.800,09
FUGA RED CIRCUITO CALEFACTOR	29	12.226,37
FUGA DE GAS	12	11.081,18
CALENTADOR-TERMO	19	10.357,56
CALENTADOR SUSTITUIDO	6	9.467,81
ASISTENCIA TECNICA	1	8.439,75
VARIOS	54	8.293,17
TAPIADO Y LIMPIEZA	36	5.574,78
PROTECCION CONTRA INCENDIOS	4	4.684,24
VENTILACION	4	3.943,20
FISURAS	1	2.940,87
PORTONES	5	2.150,47
CAMPANA EXTRACTORA	5	1.203,51
TASAS	6	329,19

Tabla nº 2

4.2.3.- Viviendas vacantes reparadas por municipios. Durante el ejercicio, se han reparado por parte de VIPASA **251** viviendas para su puesta a disposición de los Ayuntamientos. En relación con años anteriores, se adjunta en la tabla nº 3 los datos comparativos del **gasto por municipios**:

Tabla nº 3.

MUNICIPIO	Num viv en 2017	Num viv en 2018	Num viv en 2019	Num viv en 2020	Num viv en 2021	Num viv en 2022	Num viv en 2023
ALLANDE	1	0	0	0	1	0	0
ALLER	5	12	11	13	13	7	10
AMIEVA	0	0	0	0	0	0	0
AVILES	32	23	25	12	15	12	7
BELMONTE DE MIRANDA	2	0	1	1	1	2	0
BIMENES	1	0	1	0	2	1	2
BOAL	2	1	0	0	0	1	0
CABRANES	0	2	1	0	2	1	0
CANDAMO	2	0	2	1	2	1	1
CANGAS DE ONIS	0	0	0	0	0	0	0
CANGAS DE NARCEA	0	1	0	0	0	0	1
CARREÑO	2	2	6	1	4	4	3
CASO	5	6	4	0	1	3	0
CASTRILLON	9	11	8	12	14	13	5
CASTROPOL	5	2	1	3	3	0	6
COAÑA	3	3	1	4	4	4	5
COLUNGA	0	1	0	1	0	1	0
CORVERA DE ASTURIAS	6	4	3	5	3	2	1
CUDILLERO	3	0	2	1	4	3	1
DEGAÑA	1	1	0	0	1	2	1
EL FRANCO	2	1	2	3	1	1	1
GIJON	86	95	51	83	43	70	31
GOZON	3	1	1	1	1	2	0
GRADO	8	2	1	1	3	3	0
GRANDAS DE SALIME	2	0	1	2	1	0	1
ILLANO	0	0	1	0	0	0	0
ILLAS	1	1	1	0	0	1	0
LANGREO	15	14	15	18	12	8	22
LAVIANA	13	10	5	9	2	5	5
LENA	1	0	1	0	2	0	0
LLANERA	0	0	0	0	0	0	0
LLANES	7	9	5	7	4	5	2
MIERES	48	20	33	67	16	51	39
MUROS DE NALON	0	0	0	0	0	0	1
NAVA	0	0	1	0	0	0	0
NAVIA	4	2	4	2	4	2	4
NOREÑA	0	0	0	0	0	0	0
OVEDO	63	38	42	43	41	30	37
PARRES	0	1	5	5	0	4	2
PESOS	0	1	1	3	0	1	0
PEÑAMELLERA ALTA	0	0	1	2	1	0	0

PEÑAMELLERA BAJA	0	0	0	0	0	0	1
PILOÑA	2	8	5	2	6	6	7
PRAVIA	3	6	5	8	7	2	3
QUIROS	1	1	1	1	1	6	1
REGUERAS (LAS)	0	0	1	0	0	1	0
RIBADEDEVA	4	3	9	3	0	1	3
RIBADESELLA	0	1	1	1	1	0	0
RIBERA DE ARRIBA	0	2	0	0	0	0	0
RIOSIA	0	0	0	0	1	2	0
S.M.R.A.	17	7	16	11	10	12	13
SALAS	1	0	0	0	1	0	0
SAN TIRSO DE ABRES	1	3	0	1	2	4	2
SANTA EULALIA DE OSC	0	0	1	0	2	0	2
SAN MARTIN DE OSC	1	0	0	1	1	0	0
SARIEGO	0	2	0	1	1	0	0
SIERO	25	31	19	16	4	14	12
SOBRESOBIO	0	0	0	1	0	2	0
SOMIEDO	0	0	2	0	1	0	5
SOTO DEL BARCO	0	2	0	2	2	0	0
TAPIA DE CASARIEGO	0	0	0	3	1	2	1
TARAMUNDI	1	0	0	1	0	1	0
TEVERGA	0	0	2	0	0	1	0
TINEO	3	3	1	7	3	3	7
VALDES	4	8	4	7	5	4	3
VEGADEO	2	6	2	2	1	4	1
VILLANUEVA DE OSCOS	0	0	0	0	1	0	0
VILLAVICIOSA	18	11	7	10	4	5	2
VILLAYON	2	1	2	2	4	1	0
YERNES Y TAMEZA	0	0	1	0	0	0	0
Total general	417	359	316	380	260	311	251

4.2.4.- Viviendas ocupadas reparadas por municipios.

Durante el ejercicio se han ejecutado reparaciones en un total de 3.042 viviendas ocupadas con cargo al presupuesto de VIPASA, destacando la sustitución de **249** calderas individuales con un coste total de 589.665 €. En relación con años anteriores, se adjunta la tabla nº 4, comparativa por municipios, con el gasto presupuestario de VIPASA:

Tabla nº 4.

MUNICIPIO	Num viv en 2017	Num viv en 2018	Num viv en 2019	Num viv en 2020	Num viv en 2021	Num viv en 2022	Num viv en 2023
ALLANDE	4	1	1	2	1	2	6
ALLER	20	20	28	37	28	37	42
AVILES	63	62	71	78	91	92	145
AMIEVA	0	0	0	0	1	2	1
BELMONTE DE MIRANDA	0	1	1	5	6	3	5
BIMENES	1	4	4	1	3	2	18
BOAL	2	2	2	1	0	1	2
CABRANES	2	2	5	5	4	6	1
CANDAMO	7	8	6	2	5	3	7
CANGAS DE ONIS	2	1	2	5	1	5	4
CARREÑO	10	17	26	19	22	39	42
CANGAS DEL NARCEA	0	2	0	2	0	1	3
CASO	2	2	3	2	5	7	12
CASTRILLON	32	35	28	35	58	40	60
CASTROPOL	2	1	4	3	3	4	10
COAÑA	6	5	7	14	13	15	20
COLUNGA	7	3	2	10	6	15	12
CORVERA DE ASTURIAS	23	18	21	18	24	13	23
CUDILLERO	9	3	12	7	10	16	15
DEGAÑA	2	1	1	1	1	2	1
EL FRANCO	4	5	2	6	4	6	3
GIJON	309	401	335	391	484	499	748
GOZON	2	5	6	7	5	2	5
GRADO	15	13	24	21	26	20	43
GRANDAS DE SALIME	3	6	2	1	3	1	6
ILLANO	0	1	1	2	1	1	1
ILLAS	0	2	0	1	3	3	3
LANGREO	63	80	140	113	107	118	194
LAVIANA	31	30	25	38	29	30	50
LENA	3	4	9	5	5	6	12
LLANERA	1	2	1	1	2	5	9
LLANES	5	19	22	22	28	36	52
MIERES	97	115	185	174	172	208	295
MUROS DE NALON	0	1	0	0	6	2	15
NAVA	10	7	7	11	6	6	5

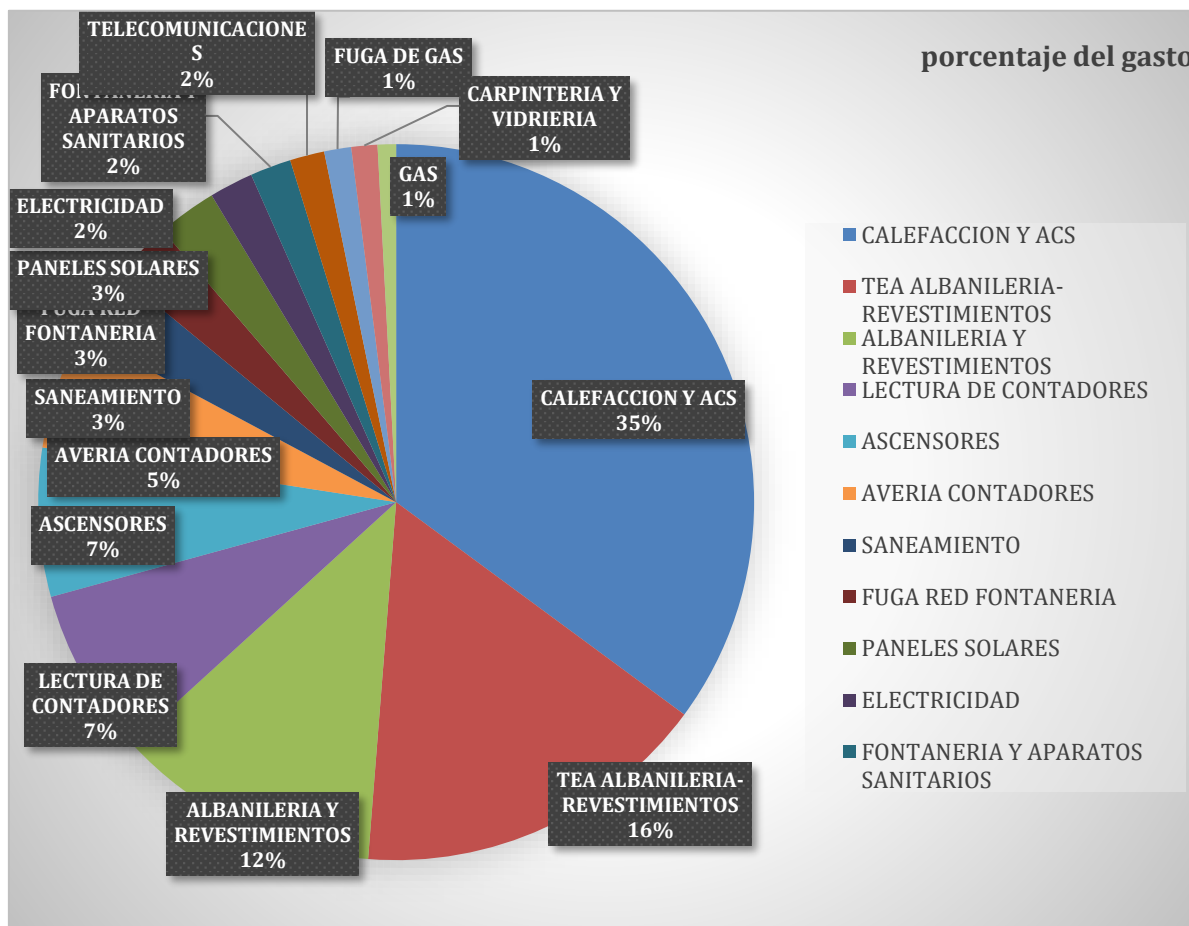
NAVIA	16	15	22	24	22	17	29
NOREÑA	3	1	1	4	9	1	2
OVIEDO	158	229	230	193	336	334	468
PARRES	5	15	8	12	12	8	13
PEÑAMELLERA ALTA	2	0	0	1	4	4	0
PEÑAMELLERA BAJA	2	1	1	3	1	2	1
PESOA	0	0	3	1	1	2	1
PILOÑA	11	11	14	18	15	21	30
PRAVIA	16	17	17	19	17	28	38
QUIROS	0	5	5	0	5	5	7
REGUERAS (LAS)	1	0	1	0	0	1	1
RIBADEDEVA	3	6	9	9	12	15	35
RIBADESELLA	2	4	3	5	7	8	11
RIBERA DE ARRIBA	17	35	18	19	22	35	34
RIOSA	1	1	0	1	2	5	13
S.M.R.A.	49	63	69	66	62	61	120
SALAS	0	0	1	1	3	2	1
SAN MARTIN DE OSCOS	2	2	5	0	1	2	2
SANTA EULALIA DE OSC	1	2	3	8	5	2	4
SAN TIRSO DE ABRES	3	2	2	6	3	3	8
SARIEGO	1	1	0	3	4	6	7
SIERO	51	85	59	50	55	83	115
SOBRESOBIO	3	2	7	10	7	7	1
SOMIEDO	0	0	1	0	0	1	2
SOTO DEL BARCO	1	1	1	3	3	2	11
TAPIA DE CASARIEGO	2	2	2	1	3	4	2
TARAMUNDI	1	0	1	0	1	0	6
TEVERGA	0	1	1	0	0	1	9
TINEO	15	8	12	21	20	12	43
VALDES	24	30	31	44	42	48	68
VEGADEO	8	10	5	7	15	16	22
VILLANUEVA DE OSCOS	2	1	1	0	2	4	1
VILLAVICIOSA	25	51	39	39	32	37	63
VILLAYON	0	3	0	4	5	2	4
YERNES Y TAMEZA	0	0	0	0	0	0	0
Total general	1.162	1.483	1.555	1.612	1.891	2027	3042

En resumen, fueron 3.042 las viviendas reparadas en el año 2023, en 69 municipios. El beneficio para los inquilinos del parque y la sociedad en general es evidente, pues se dispone de un parque público de viviendas en condiciones de ocupación digna por todo el territorio de Asturias.

4.2.5.- Mantenimiento correctivo en zonas comunes.

Durante el año 2023 el número de intervenciones de mantenimiento correctivo en zonas comunes fue de 801 en 272 grupos de edificios, con un importe de **883.062,16 €**, siendo el desglose por tipo de incidencia el reflejado en la tabla:

Gráfico 2: Mantenimiento correctivo en zonas comunes, frecuencia por tipo de intervenciones.



4.3.- Innovación y desarrollo en 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.

En 2023 se mantuvieron tres actuaciones dentro de la mejora de la eficiencia energética:

1).- **Suministro de energía geotérmica** a través de redes de calefacción urbana (*District heating*) en Mieres y Langreo, que está suponiendo un ahorro de energía primaria del 12%, a las instalaciones de calefacción y ACS de:

- Grupo de 117 viviendas en el barrio de Vasco Mayacina, MIERES.
- Grupo de 45 viviendas en La Felguera, LANGREO.

El aprovechamiento de esta energía se completa con la instalación termosolar existente, disminuyendo las emisiones de gases de efecto invernadero.

2).- **Monitorización de consumo eléctrico y condiciones higrotérmicas**, proyecto iniciado en el grupo de 20 viviendas en c/ Villar nº 4 de Muros de Nalón, que incluye la toma de datos ambientales del interior de las viviendas para contrastar las ventajas de una construcción basada en el estándar PASSIVHAUS frente a los sistemas convencionales, apostando por el control del consumo energético a través de equipos electrónicos y la medición de parámetros higrotérmicos mediante protocolos de comunicación, fomentando la digitalización de la información y favoreciendo la sensibilización del ahorro energético.

Este proyecto sobre las tecnologías del Internet de las cosas (IoT), se dio continuidad a partir del año 2021 con una serie de pruebas con varios microcontroladores y sensores conectados a plataformas IoT comerciales para monitorizar la temperatura ambiente y humedad relativa del aire en otras viviendas, así como de la temperatura de producción de ACS en salas de calderas. Viendo las posibilidades de estas tecnologías en constante desarrollo, accesibles y fáciles de programar, se planteó la posibilidad de generalizar su uso haciéndolo extensivo a los GRUPOS de viviendas representativos de todo el parque de viviendas, sirviéndose para ello de un servidor público de internet para el envío, monitorización y almacenamiento de datos para su análisis posterior. Como resultado de esta investigación, a finales de 2022 y con el apoyo del Servicio de Infraestructuras TIC de la Consejería de Presidencia y de la empresa ESRI, VIPASA ha ido programando y desplegando un conjunto de sensores de humedad y temperatura en unas pocas viviendas distribuidas en varios Concejos de Asturias, pasando de una prueba inicial a otra funcional en el primer trimestre de 2023. Dichos sensores están ya conectados a Internet y proporcionan información georreferenciada de las viviendas, monitorizando datos de temperatura y humedad relativa visualizados en un cuadro de mando diseñado al efecto por ESRI.

3).- **Campaña de eliminación de cocinas de carbón** y transformación a gas natural de viviendas antiguas en colaboración con NORTEGAS, que ha supuesto ya la aceptación por parte de inquilinos de 13 viviendas sin coste para ellos. Este Proyecto finalizó en junio de 2023 y estuvo alineado con los criterios básicos de actuación del Gobierno de España en relación con una EDIFICACION SOSTENIBLE, siendo uno de los principales ámbitos en que se desarrolla el fomento de la eficiencia energética y el desarrollo sostenible.

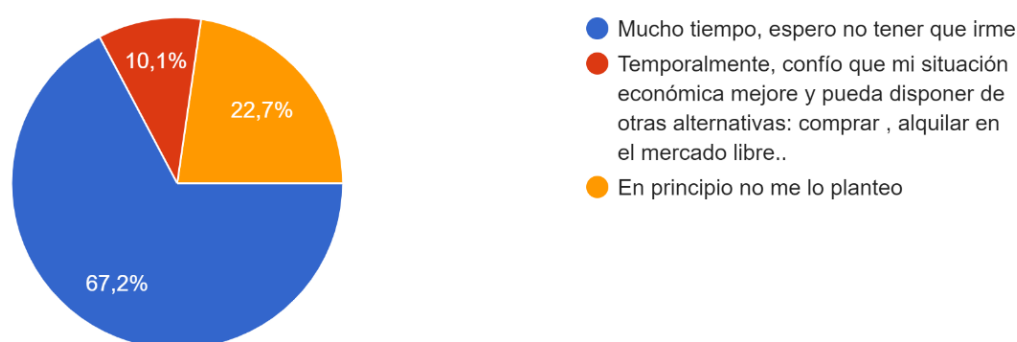
5. SATISFACCIÓN DE LOS INQUILINOS.

Como cada año, Vipasa realiza encuestas de satisfacción entre sus inquilinos que nos ayudan a mejorar. En 2023, el 82% de las personas que respondieron a las encuestas son personas entre 35 y 65 años y que llevan en la vivienda más de 5 años.

Algunos datos significativos, obtenidos de las encuestas:

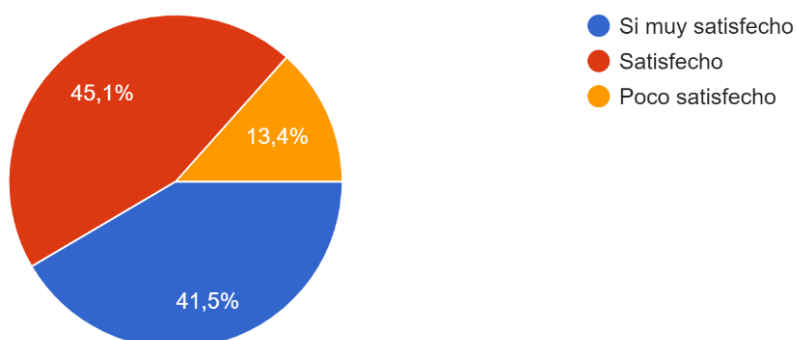
¿Cuanto tiempo espera permanecer en esta vivienda?

586 respuestas



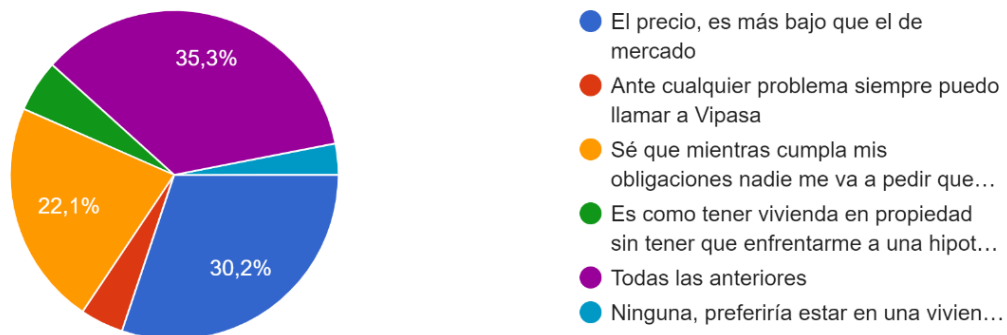
Teniendo en cuenta precio, ubicación y características, ¿está usted satisfecho con su vivienda?

590 respuestas



¿Cuál considera que es la principal ventaja de ser inquilino de una vivienda pública?

587 respuestas



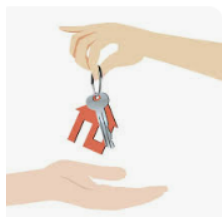
2023 EN DATOS



9.925
VIVIENDAS
GESTIONADAS



74,44 € / MES



NUEVAS
ADJUDICACIONES:
265



RECAUDACION:
9.639.844,05 €



REPARACIONES:
En vivienda **Ocupada 2.074**
En **zonas comunes: 294**
En **vacantes: 251**



ACUERDOS DE PAGO:
930