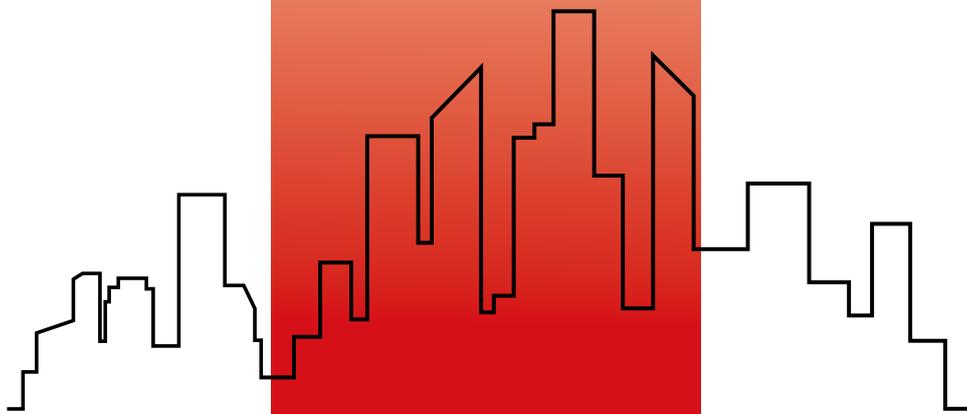


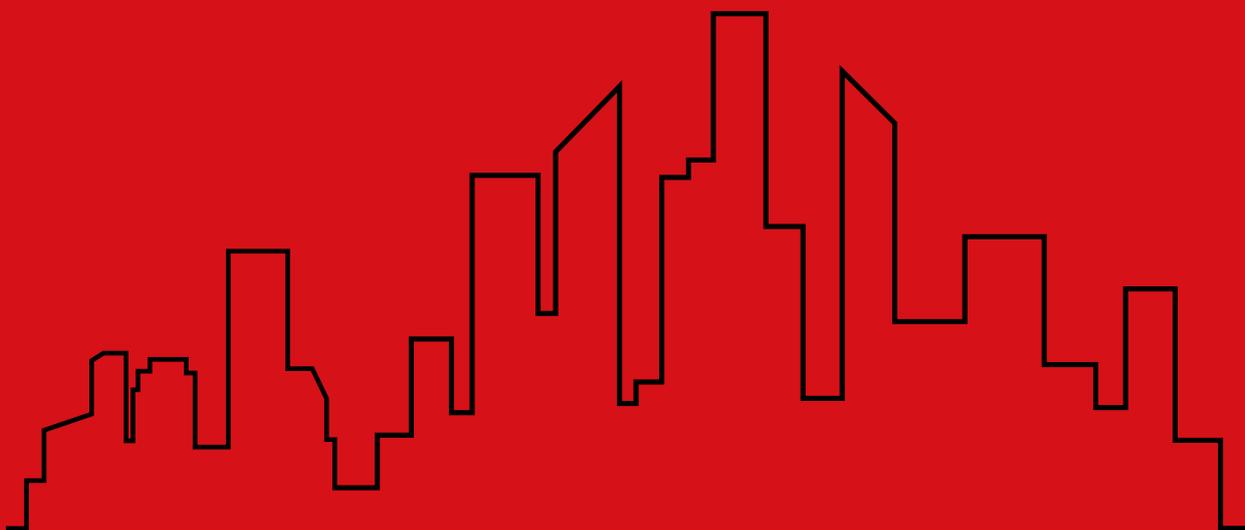
# MEMORIA DE ACTIVIDAD 2021



**vipasa**  
*est tu casa*

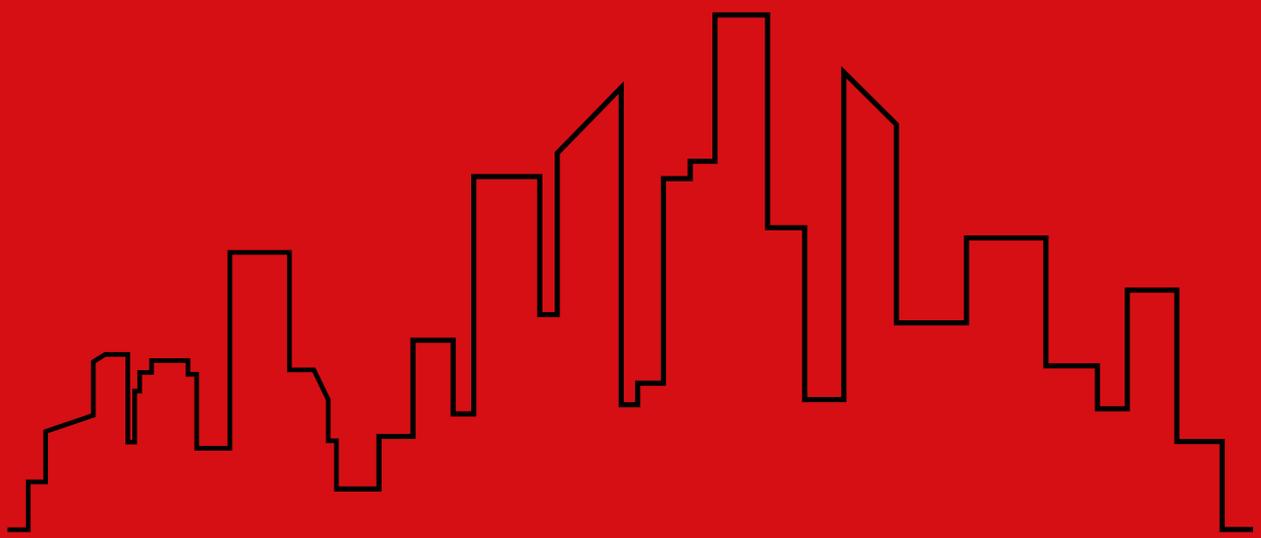
[www.vipasa.info](http://www.vipasa.info)





# SUMARIO

- |           |  |
|-----------|--|
| <b>1.</b> | <b>SALUDO DE LA CONSEJERA</b>  |
| <b>2.</b> | <b>INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS Y LA ACTIVIDAD DE VIPASA</b> |
| <b>3.</b> | <b>VIPASA EN DATOS</b>   |
| <b>4.</b> | <b>PARTICIPACIÓN EN REDES</b>  |
| <b>5.</b> | <b>INNOVACIÓN SOCIAL Y TECNOLÓGICA</b>   |



1



**vipasa**  
*estú casa*



**SALUDO DE LA CONSEJERA DE  
DERECHOS SOCIALES Y BIENESTAR**



*Melania Álvarez García*  
**CONSEJERA DE DERECHOS SOCIALES Y BIENESTAR**

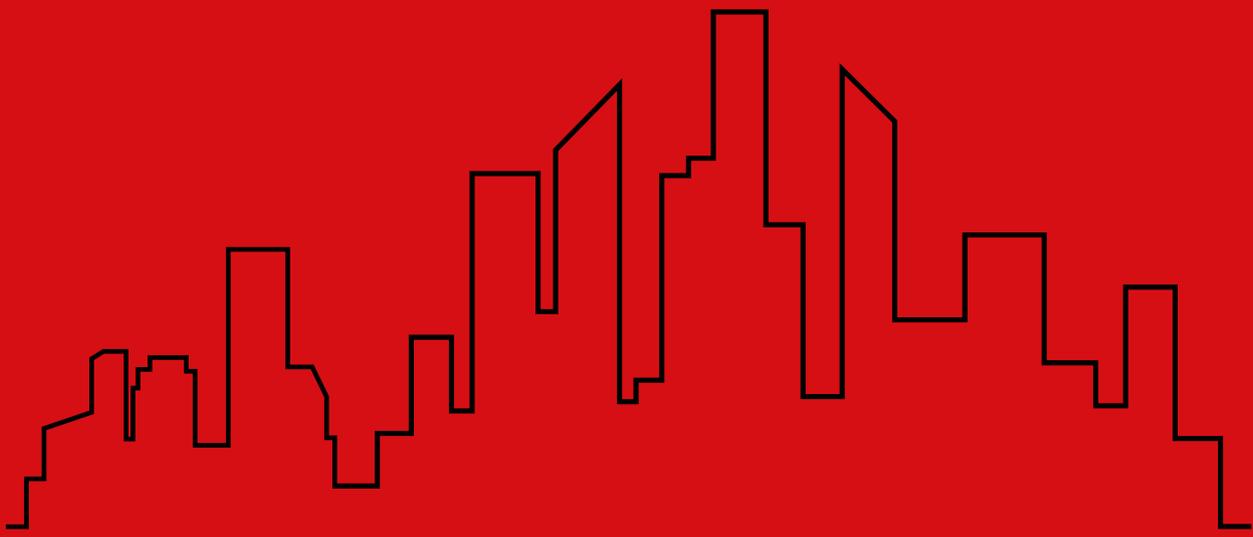
**H**ace unos meses, tuve la oportunidad de visitar el barrio de Lada, en Langreo, con el fin de conocer el resultado final de las obras de rehabilitación de las 258 viviendas públicas de este barrio, y comprobar el impacto que ha tenido en la vida cotidiana de nuestros inquilinos. Ahorro, confort, mejora de la salud, imagen y orgullo de barrio...fueron las palabras más repetidas por las personas con las que tuve ocasión de charlar, todas ellas de acuerdo en que hay un antes y un después de estas obras. Y no cabe duda de que un antes y un después es lo que conseguimos para todas las personas que se han visto beneficiadas por nuestra política de vivienda.

Como todos los años, 2021 ha estado plagado de historias de personas que no tenían techo, y ahora lo tienen; que no podían hacer frente al pago de una vivienda, y ahora tienen una vivienda adecuada a sus ingresos, cuya media está

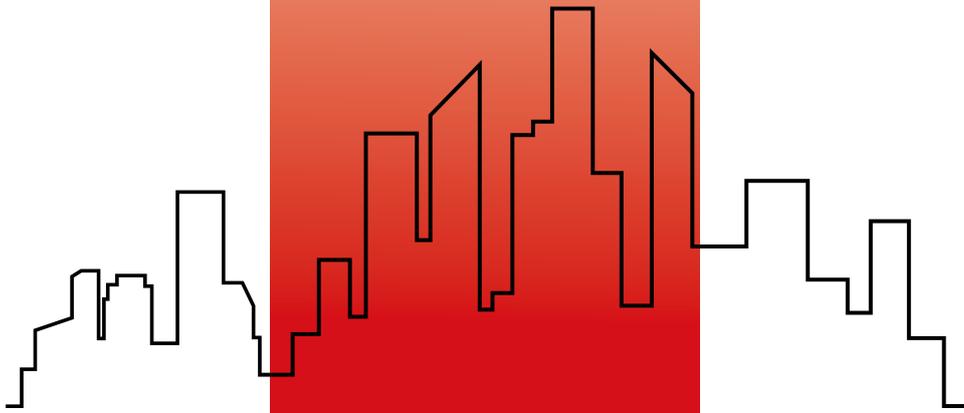
en 79 euros al mes; que vivían en condiciones precarias, y que han accedido a una vivienda digna; que no podían salir de sus casas por inaccesibles, y que han recuperado su vida normal y cotidiana en una vivienda pública sin barreras. En total, 550 personas que han firmado un contrato de alquiler para convertirse en inquilinos de alguna de nuestras casi diez mil viviendas. Personas jóvenes, personas mayores, personas sin hogar, víctimas de violencia de género, inmigrantes etc, a los que nuestra política de vivienda les ha dado una oportunidad de iniciar o reiniciar sus vidas. Este es el mejor ejemplo de cómo esta política es capaz de transformar y mejorar la vida de las personas.

Y esto es posible gracias a dos hechos diferenciales que caracterizan nuestra política de vivienda: tenemos en Asturias el segundo mayor parque público de viviendas en alquiler de España, fruto de una política progresista en materia de vivienda a lo largo de las últimas décadas, así un modelo de gestión que se ha convertido en un referente a nivel nacional y europeo. Un modelo de gestión en el que VIPASA juega un papel indiscutible, y que ha permitido poner 2.500 viviendas a disposición de las personas más vulnerables a lo largo de los seis últimos años, con una inversión de 6,2 millones de euros.

Finaliza el ejercicio 2021 con un enorme reto por delante: aprovechar la inyección económica que suponen los fondos provenientes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en aras de una verdadera transformación económica y social. Un tren lleno de oportunidades para invertir en viviendas más accesibles, más energéticamente eficientes, más “verdes”, más confortables. Y en esa transformación, nuestros inquilinos, en particular, y el conjunto de la sociedad en general, seguirán siendo los verdaderos protagonistas de nuestra acción política.

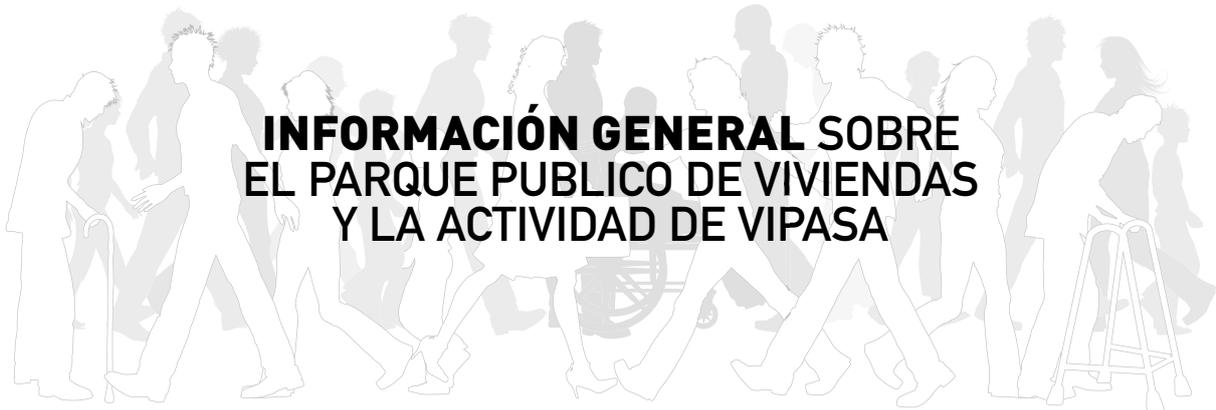


2

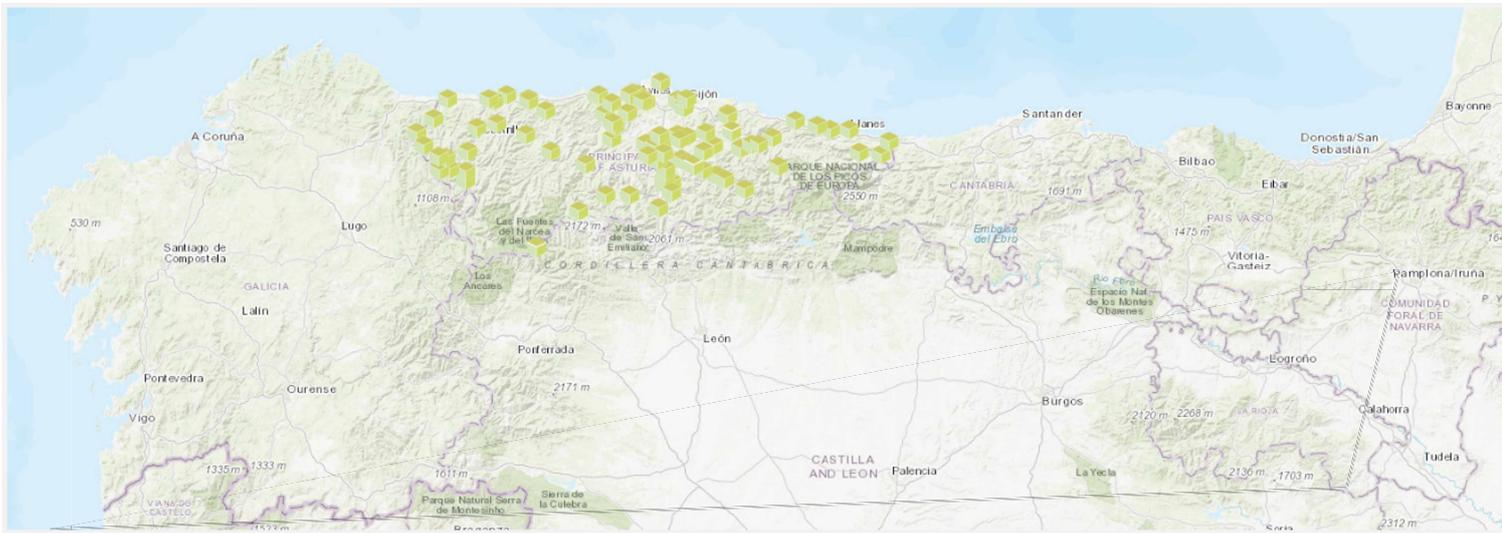


**vipasa**  
*est tu casa*

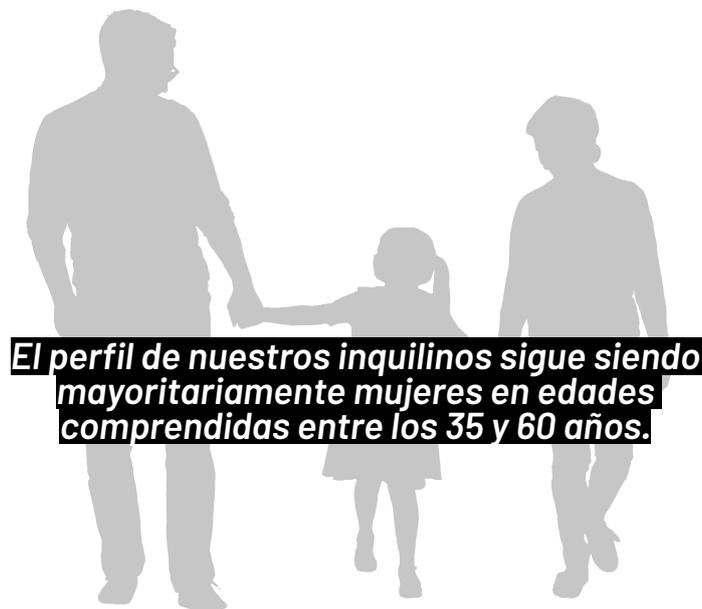
**INFORMACIÓN GENERAL SOBRE  
EL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS  
Y LA ACTIVIDAD DE VIPASA**



VIPASA gestiona el segundo mayor parque público de vivienda por habitante de España, con un total de 9.626 viviendas, dispersas por 75 de los 78 municipios asturianos. En 2021, la renta media ha sido de 79,04 euros al mes. Este dato puede interpretarse como una ligera mejoría en el nivel de ingresos de las personas inquilinas, ya que la renta se establece en función de los ingresos, y siempre por debajo del 20% de los mismos.



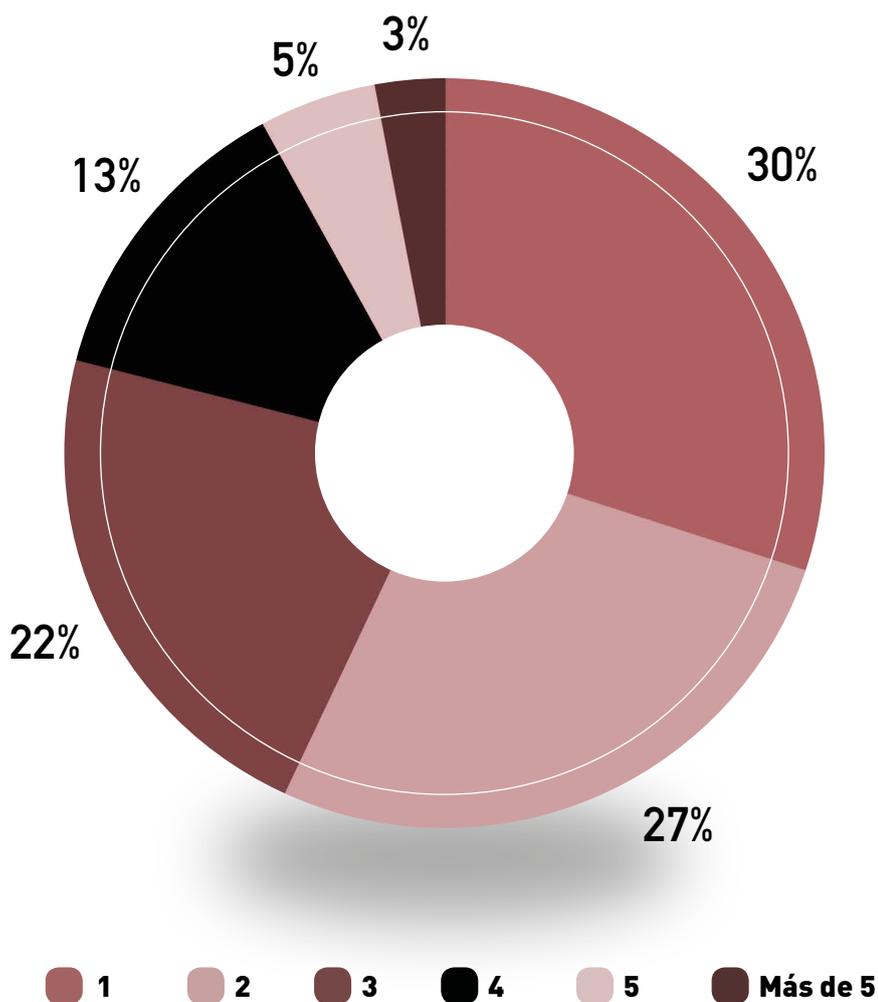
*Grupos de viviendas diseminados por todo el territorio del Principado de Asturias.*



**El perfil de nuestros inquilinos sigue siendo mayoritariamente mujeres en edades comprendidas entre los 35 y 60 años.**

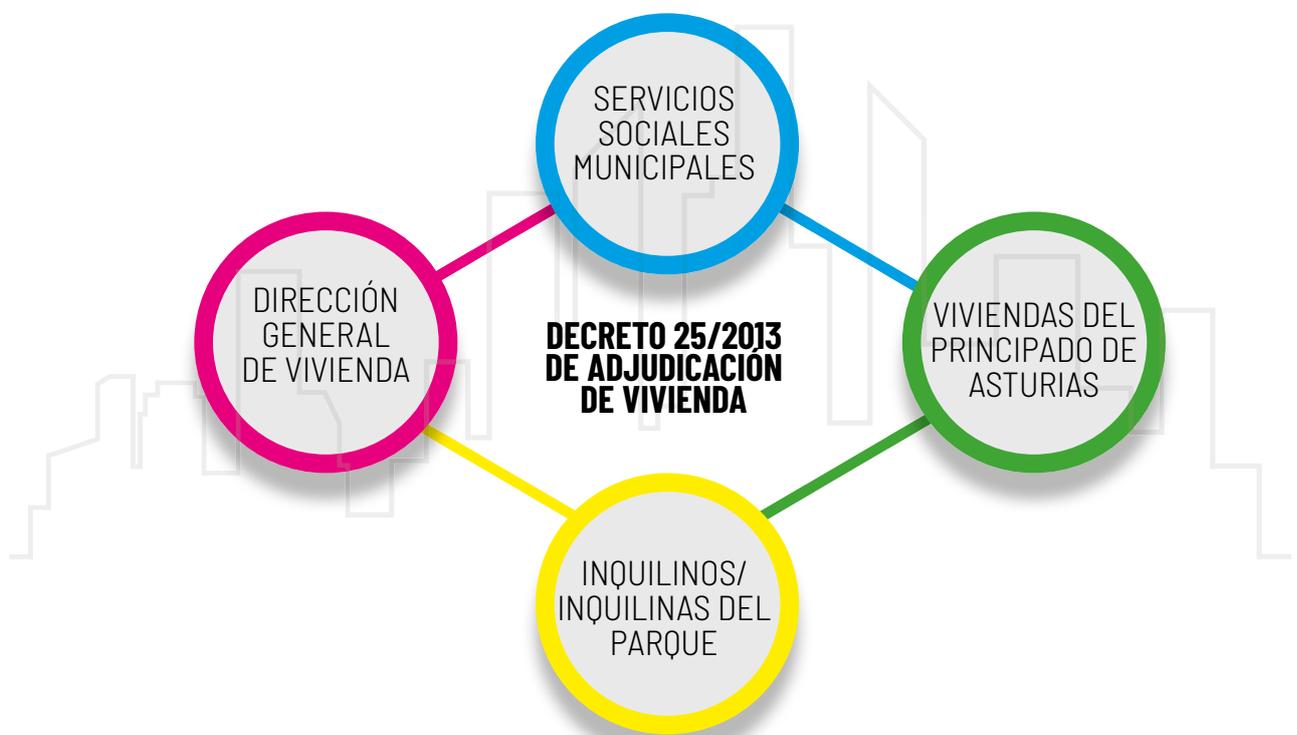
En la actualidad casi un 80% de las viviendas están ocupadas por familias de entre 1 y 3 miembros, destacando el dato de que el 30% de las viviendas están ocupadas por un único miembro, y que, a su vez el 18% de estas personas son mayores de 65 años.

### Nº DE MIEMBROS DE LA UNIDAD DE CONVIVENCIA



## **2. PAPEL DE VIPASA EN EL SISTEMA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA**

El sistema de adjudicación de vivienda está regulado en el decreto 25/2013 de 22 de mayo. Los principales agentes de este sistema son los siguientes:



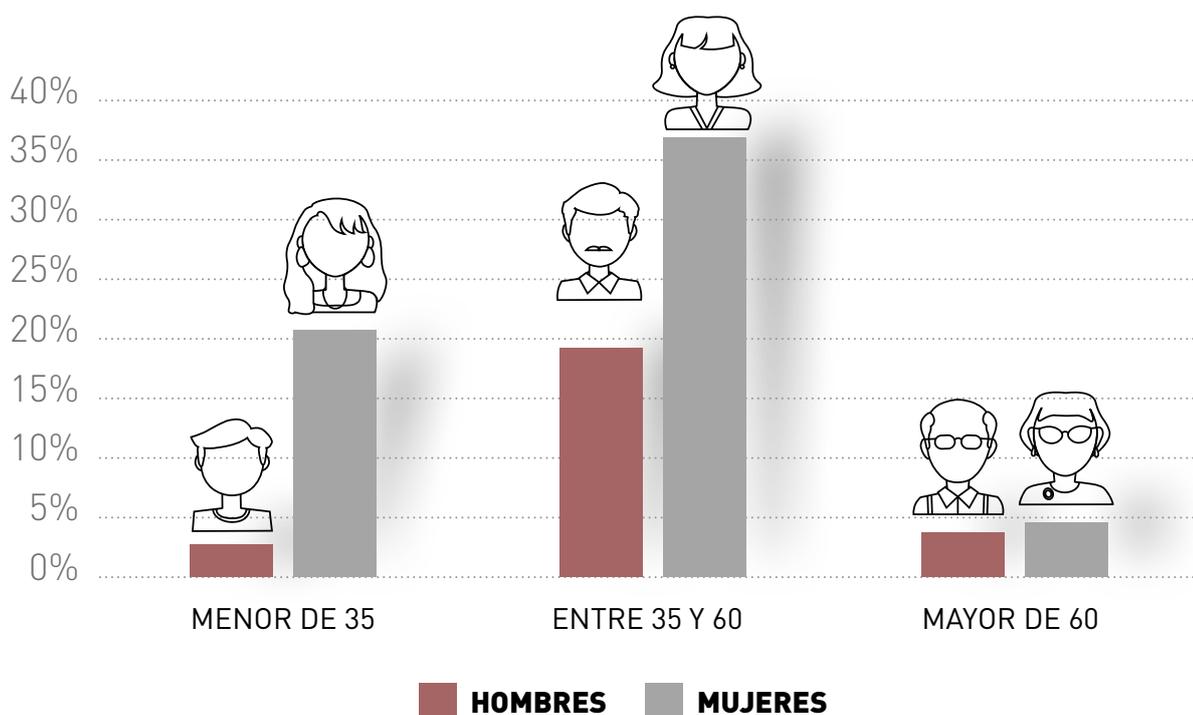
La propuesta de adjudicación de vivienda pública parte de los Servicios Sociales municipales, propuesta que se envía para su aprobación a la Dirección General de Vivienda. Una vez aprobadas- el tiempo que transcurre entre el envío de la propuesta y su aprobación es de 5 días- VIPASA recibe la documentación preceptiva para la elaboración de los contratos, y resto de trámites previos para la entrega de las viviendas a los adjudicatarios propuestos, encargándose además de dejar reparada la vivienda para que los nuevos inquilinos puedan entrar, así como del mantenimiento posterior que le corresponde hacer en las viviendas, según lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



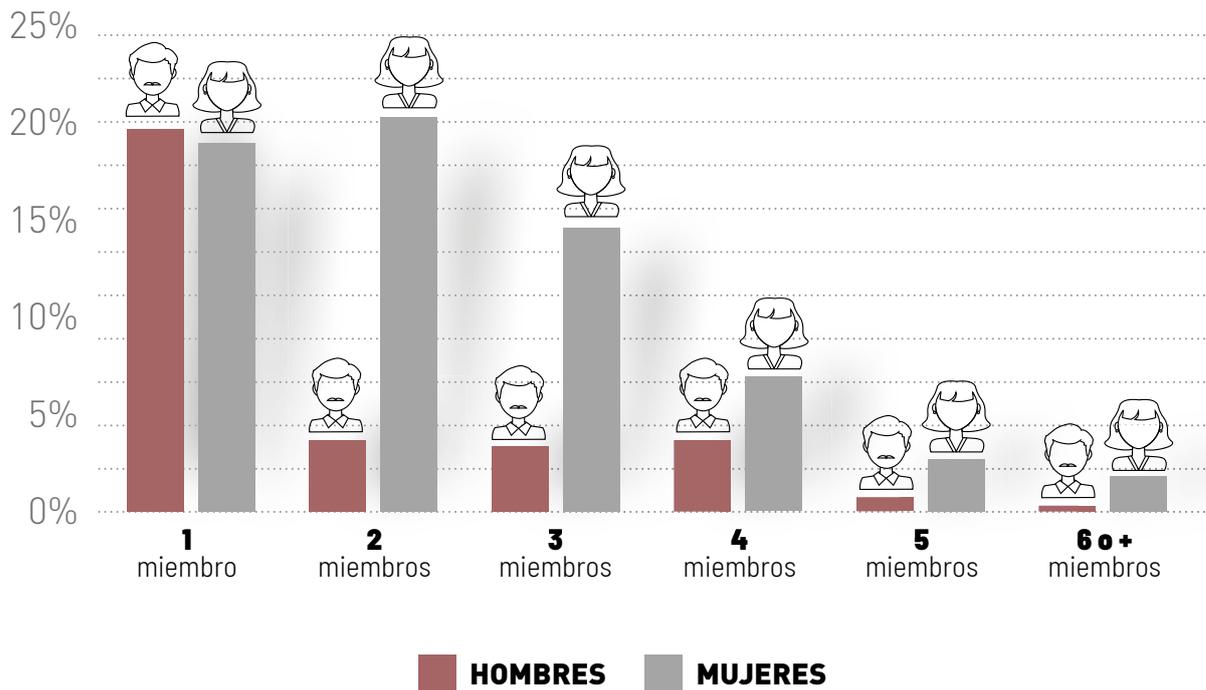
## NUEVOS INQUILINOS EN 2021

Durante el ejercicio 2021 se han firmado 550 nuevos contratos. El perfil de los nuevos inquilinos se muestra a continuación:

### POR SEXO Y EDAD DE LOS ADJUDICATARIOS

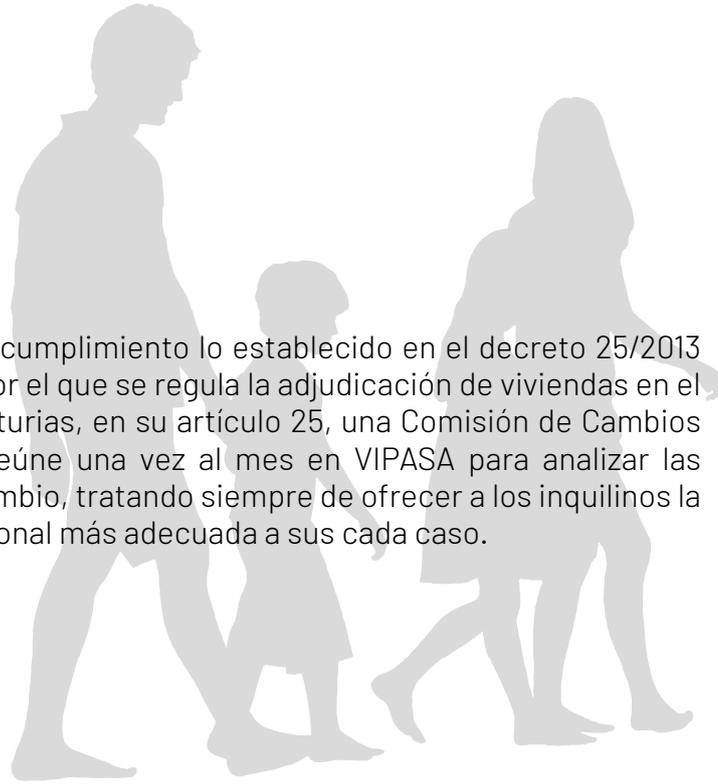


**POR SEXO Y NÚMERO DE MIEMBROS DE LA U.C.**



**CAMBIOS DE VIVIENDA**

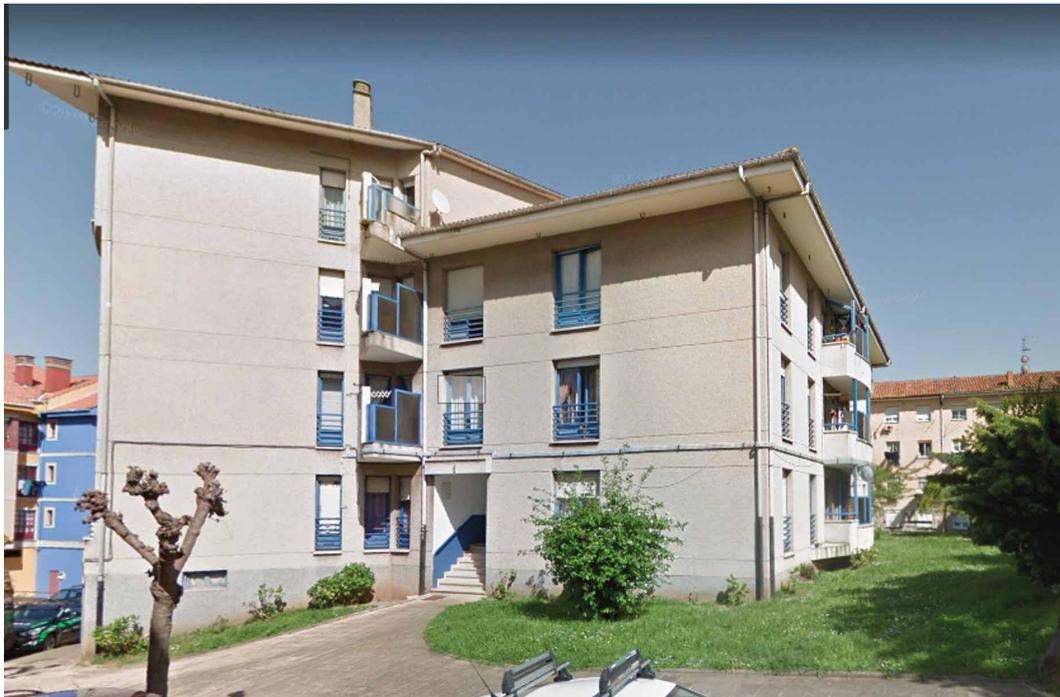
Con el fin de dar cumplimiento lo establecido en el decreto 25/2013 de 22 de mayo, por el que se regula la adjudicación de viviendas en el Principado de Asturias, en su artículo 25, una Comisión de Cambios de Vivienda se reúne una vez al mes en VIPASA para analizar las solicitudes de cambio, tratando siempre de ofrecer a los inquilinos la solución habitacional más adecuada a sus cada caso.



En este sentido, la Comisión de Cambios, ha valorado a lo largo del año 2021 un total de 139 solicitudes de cambio, informándose favorablemente aquellas que, de acuerdo a los criterios de cambio establecidos en la ley, cumplen con los requisitos. En total se han autorizado 52 cambios de vivienda, de los que más de un 50% han sido motivados por barreras arquitectónicas en el edificio o vivienda, lo que da muestra del progresivo envejecimiento de las personas inquilinas del parque público de viviendas.

## ACUERDOS PARA LA GESTIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES DE CARREÑO Y LLANERA

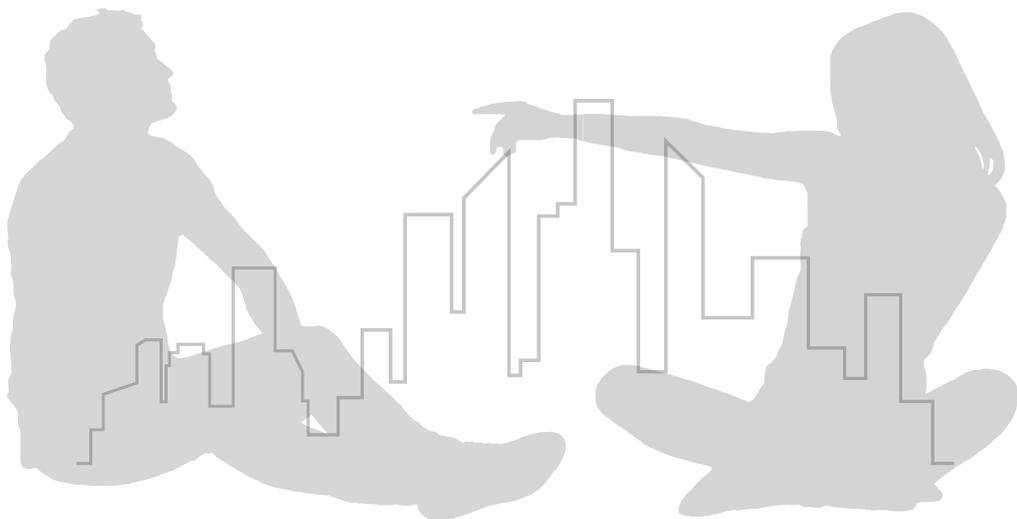
En julio de 2021 se firma un convenio de colaboración entre Vipasa y los ayuntamientos de Carreño y de Llanera para la gestión de 44 viviendas municipales de Carreño y 9 en Llanera.



*Viviendas sociales en Carreño , Calle Pardiés.*



*Casa de Los Maestros, Llanera (9 viviendas sociales)*



Con este convenio se pretende conseguir la gestión homologada de las viviendas municipales con los siguientes objetivos:

- Reducir el coste social en términos de desigualdad que suponen para los inquilinos del parque mantener criterios distintos en las viviendas del Principado y viviendas municipales en relación al mantenimiento de las viviendas, asunción de derechos y obligaciones, establecimiento de rentas.
  
- Promover la constitución legal de las comunidades de inquilinos darles apoyo y fomentar su autonomía, implicación y participación, tanto en el mantenimiento y mejora de las viviendas y espacios comunes, como en la mejora de la convivencia.
  
- Incrementar la optimización de estos activos, llevando a cabo de manera óptima todas las actividades que tiene que ver con la gestión de vivienda pública: aspectos jurídicos, de mantenimiento, de convivencia, de inspección, etc.
  
- Disponer de procedimientos claros y transparentes en materia de vivienda pública para la ciudadanía en general, y para los inquilinos del parque de viviendas en particular.
  
- Reducir el impacto económico que supone la ausencia de una correcta gestión de vivienda, principalmente en términos de quejas, insatisfacción ciudadana, escasos ingresos por recaudación de las rentas, falta de actualización de estas, problemas en comunidades de vecinos, ausencia de mantenimiento de las viviendas, etc..

 **CONVIVENCIA  
Y GESTIÓN COMUNITARIA**

Durante el año 2021 existía la recomendación de no celebrar Juntas de vecinos debido a la situación sanitaria, a pesar de ello, se han realizado con normalidad los cierres contables de las comunidades del Principado de Asturias. Se ha reportado la información de las mismas a inquilinos por medios telemáticos o comunicaciones escritas.

VIPASA ha participado en 78 reuniones de comunidad, tanto presenciales como telemáticas, para tratar temas como la constitución de comunidades, mancomunidades, la puesta en marcha de nuevos sistemas térmicos, seguimiento del estado de obras, o solventar los conflictos comunitarios existentes.



## - Programa de Intermediación Comunitaria

Una iniciativa que se lleva a cabo desde julio de 2018 en 826 viviendas del parque público, que se corresponden con comunidades ubicadas en Mieres, Langreo, Gijón, Oviedo, Avilés y Siero. Los principales datos de este ejercicio son los siguientes:

### INTERVENCIÓN REALIZADAS POR COMUNIDADES

	SIE	OV1	OV2	GI1	GI2	AVI	MIE	LAN	TOTAL
Consultas atendidas de vecinos	226	320	224	149	453	216	234	423	2245
Atenciones en el espacio de mediación	56	54	44	19	132	48	82	105	540
Visitas domiciliarias	11	7	6	0	17	24	9	32	106
Acompañamientos y derivaciones a recursos	3	20	5	7	28	26	16	53	158
Reuniones y contactos con externos	26	44	56	3	36	29	19	100	313

En relación con las acciones de intermediación, intervención en conflictos y acompañamiento vecinal, estas han sido las principales actuaciones:

**MEDIACIÓN, INTERVENCIÓN EN CONFLICTOS Y ACOMPAÑAMIENTO VECINAL**

<p><b>Acciones</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programación y desarrollo de reuniones de portal y/o comunidad.</li> <li>• Atención en el espacio de mediación con horario fijo de atención.</li> <li>• Atención telefónica.</li> <li>• Planificar y realizar visitas a domicilio.</li> <li>• Rondas por los espacios comunitarios.</li> <li>• Presencia y participación en la dinámica de la comunidad.</li> <li>• Actividades de intermediación en situaciones de desacuerdo o conflicto, intentando minimizar los efectos negativos que se pudieran derivar de una situación de conflicto.</li> <li>• Distribución de carteles y notas informativas sobre normas de convivencia y otras cuestiones de interés para las personas, familias y comunidad.</li> <li>• Acciones de mejora del entorno.</li> <li>• Coordinación y seguimiento con recursos.</li> </ul>
<p><b>Participantes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contactos con administradores de la comunidad.</li> <li>• Personal técnico del Servicio.</li> <li>• Vecinos y vecinas de la comunidad.</li> <li>• Administradores de comunidad</li> <li>• Recursos comunitarios.</li> <li>• Técnico de Innovación Social y resto de Departamentos de VIPASA</li> <li>• Programa Medio Abierto Asociación Centro TRAMA</li> </ul>
<p><b>Herramientas</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones de coordinación y seguimiento.</li> <li>• Entrevistas individuales/grupales.</li> <li>• Reuniones de comunidad</li> <li>• Diario de campo.</li> <li>• Actas de reunión.</li> <li>• Informes de seguimiento</li> <li>• Carteles y notas informativas.</li> <li>• Registro de los contactos establecidos</li> </ul>

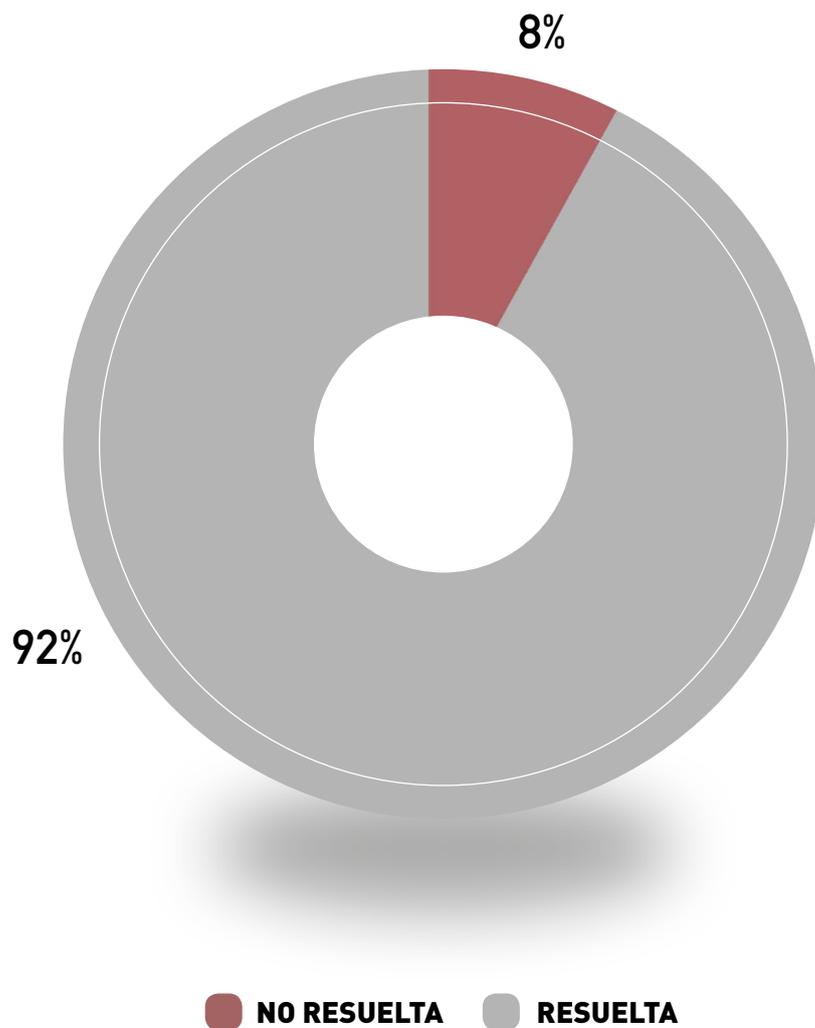
Con respecto a las acciones para la mejora de la eficiencia y consumo energético:

### MEDIACIÓN, INTERVENCIÓN EN CONFLICTOS Y ACOMPAÑAMIENTO VECINAL

<b>Acciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elaboración y difusión de carteles y dípticos</li><li>• Campañas informativas sobre consejos para la reducción del consumo energético y bono social eléctrico.</li><li>• Atención telefónica y presencial en el espacio de mediación para la resolución de dudas, información y asesoramiento sobre cuestiones relacionadas con la eficiencia en el consumo energético</li></ul>
<b>Participantes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Personal técnico del servicio</li><li>• Comunidad vecinal</li></ul>
<b>Herramientas</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Carteles y dípticos</li><li>• Material informático</li><li>• Charlas sobre eficiencia energética</li><li>• Encuestas de satisfacción</li><li>• Diario de campo</li></ul>

Los datos acerca del porcentaje de problemas resueltos arrojan el siguiente resultado:

**PROBLEMÁTICA O INCIDENCIA RESUELTA  
[2021]**



## **MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS**

### **- Acuerdo marco.**

El servicio de mantenimiento y reparación del parque público de viviendas, una actividad esencial de VIPASA, se lleva a cabo a través de un **Acuerdo marco, con inicio el 6 de septiembre de 2021**, con un total de 18 empresas contratadas, 9 empresas para la reparación de viviendas vacantes y averías en viviendas ocupadas, 7 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 26 contratos en dos 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 exhaustiva para realizar el seguimiento de la actividad de las empresas así como la ejecución presupuestaria.

En la parte 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 supresión de barreras en el interior de viviendas (principalmente cambio de bañeras por platos de ducha) así como otras pequeñas obras en zonas comunes, ha supuesto una inversión de 72.850euros.

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.

## **EXPEDIENTES TRAMITADOS**

En un año que ha sido de recuperación, se han tramitado algunas incidencias pendientes, dando un impulso fuerte a las intervenciones en viviendas ocupadas y zonas comunes. Se acometieron trabajos de sustitución de calderas individuales obsoletas, tramitando un total de 6.130 incidencias. Bajo este nombre genérico de incidencias, se engloban diferentes actuaciones:

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

Los datos se recogen en el siguiente cuadro:

<b>Expedientes</b>	<b>TOTAL</b>
Viviendas	5.029
Zonas comunes	1.101
Suma	6.130

### ***- 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 en fines de semana mantiene el servicio un año más para intervenir en casos de pérdida de habitabilidad de las viviendas y responde a la necesidad de dar respuesta a los avisos que reciben los administradores e inspectores de VIPASA durante los fines de semana. Supusieron 54 intervenciones con un gasto total de 32.937,19 €.

### ***- Trabajos de mantenimiento preventivo de las instalaciones.***

Para el conjunto de las instalaciones de salas de calderas, ascensores, grupos de bombeo, instalaciones de protección contra incendios y otras instalaciones de uso comunitario, obligatorio según Normativa técnica, 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 las instalaciones.

### ***- 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.

**- Principales magnitudes del gasto en reparaciones.**

Durante el año 2021 el gasto total ha sido de 3.101.276 €. Se muestra en la tabla nº 2 según el tipo de viviendas reparadas:

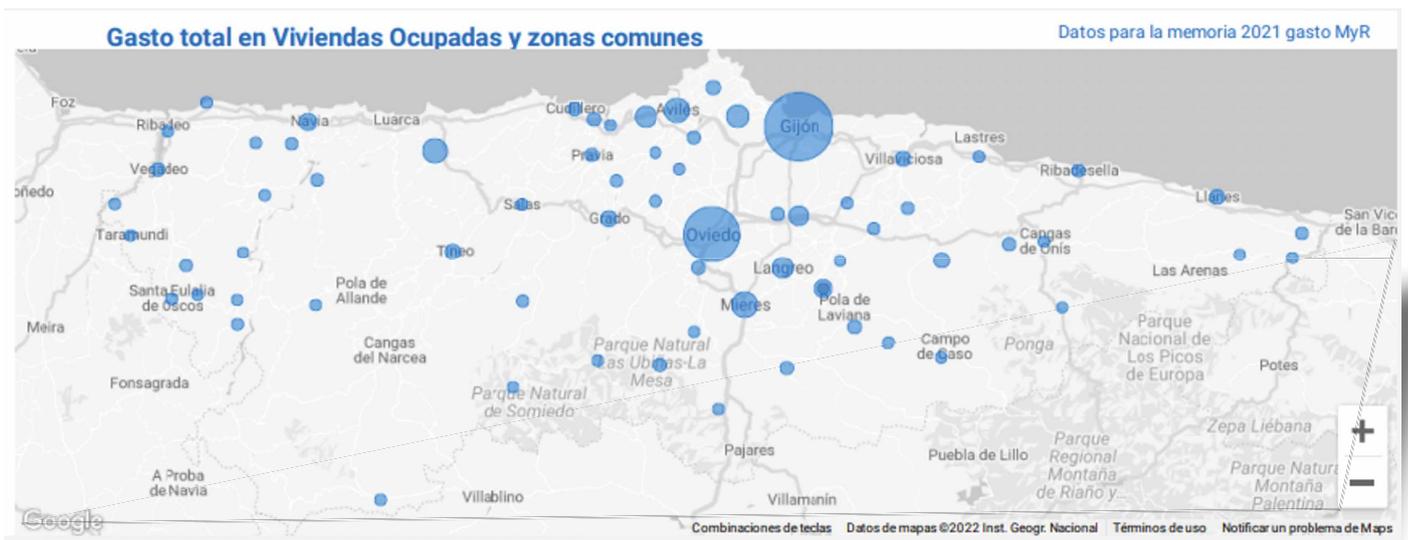
<b>Tipo de viviendas</b>	<b>Importe (IVA incluido)</b>	<b>Nº viviendas/edif</b>
Viviendas vacantes	1.044.671,15	260
Viviendas ocupadas	1.331.771,61	1.891
Zonas e instalaciones comunes	724.833,26	230 edificios
<b>Total:</b>	<b>3.101.276,02</b>	





> Incidencias en Viviendas ocupadas y zonas comunes.

La ubicación de las intervenciones realizadas y gasto, así como el tipo de reparaciones se desglosa en los siguientes gráficos:

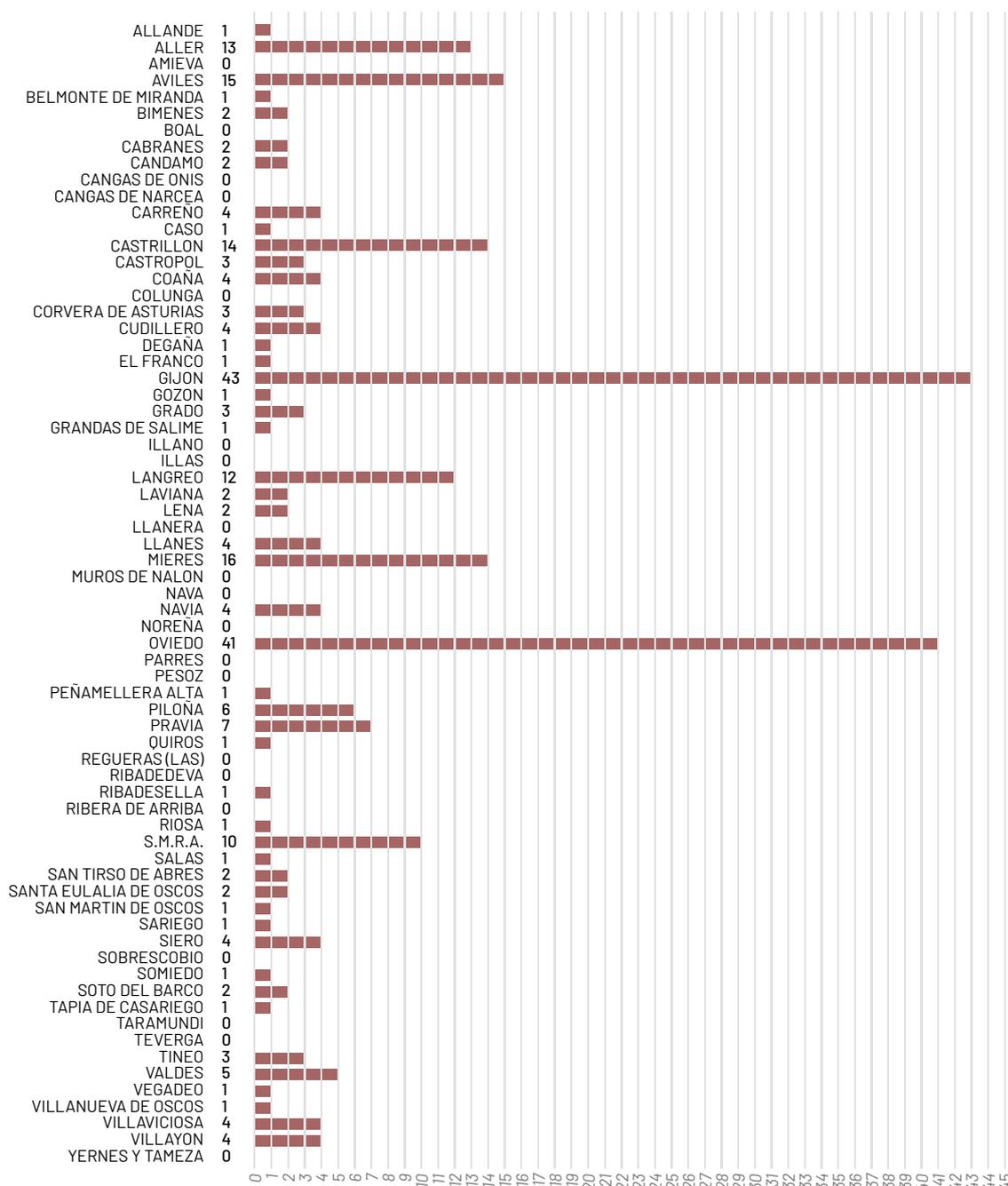


Para las averías más comunes y gasto:

	<b>TIPO_TRAMITE</b>	<b>Nº de Intervenciones realizadas</b>	<b>TOTAL</b>
1.	CALEFACCION Y ACS	1.677	993.342,94
2.	ALBAÑILERIA	591	441.700,15
3.	FONTANERIA	599	213.881,28
4.	SUPRES_BARRERAS	83	72.850,76
5.	EQUIPAMIENTO	107	72.732,26
6.	CARPINTERIA	120	53.772,02
7.	PMARCHA_CALDERA	120	43.102,75
8.	RED SANEAMIENTO	39	33.065,96
9.	ELECTRICIDAD	126	29.703,14
10.	CERRAJERIA	108	26.556,07
	<b>Total</b>	<b>3.829</b>	<b>2.056.604,87</b>

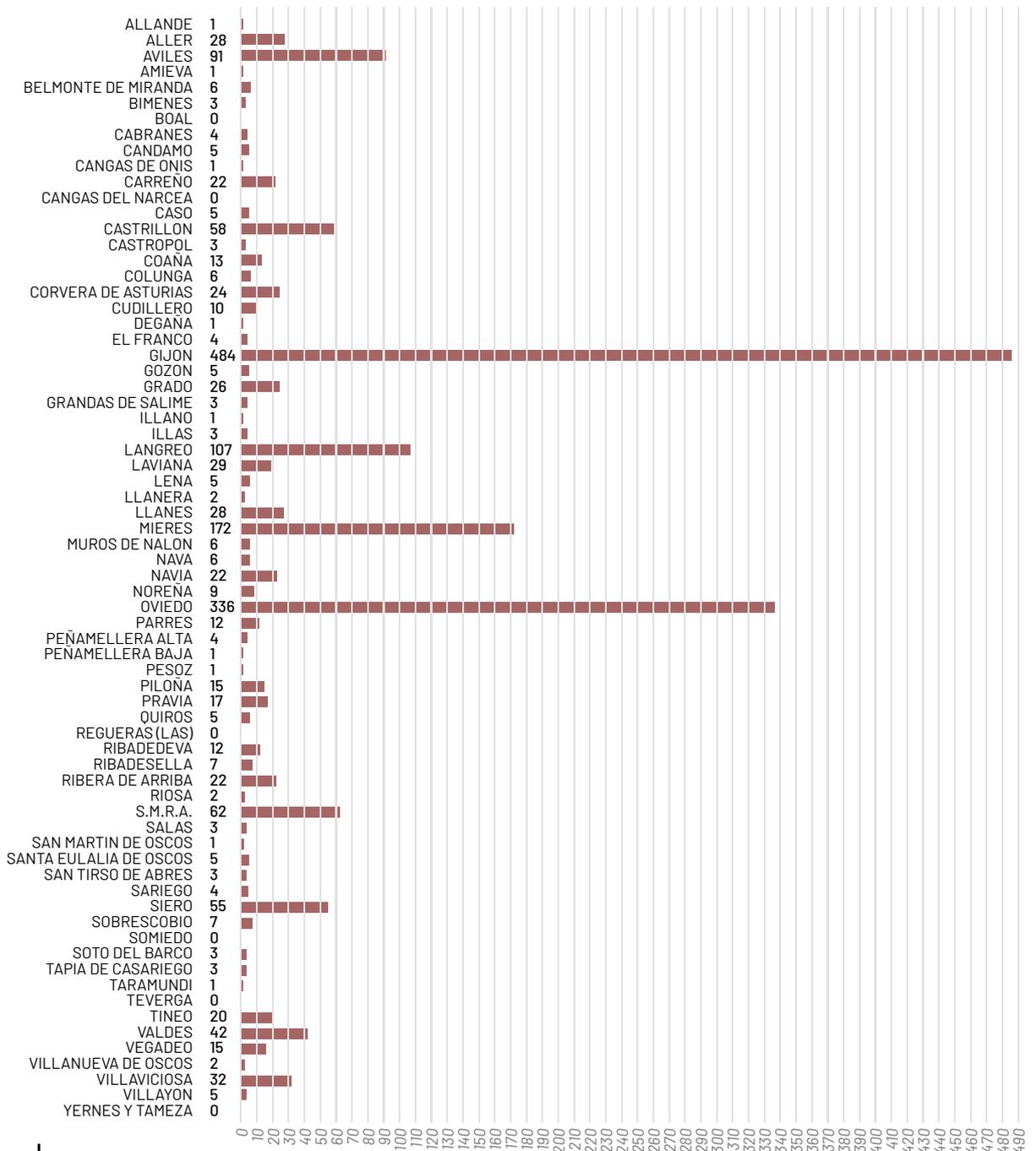
**2.3.- Viviendas vacantes reparadas por municipios.** Durante el ejercicio 2021, se han reparado por parte de VIPASA 260 viviendas para su puesta a disposición de los Ayuntamientos.

**VIVIENDAS VACANTES REPARADAS EN 2021**



**2.4.- Viviendas ocupadas reparadas por municipios.** Durante el ejercicio 2021 se han reparado un total de 1.891 viviendas ocupadas con cargo al presupuesto de VIPASA.

**VIVIENDAS OCUPADAS REPARADAS EN 2021**



En resumen, fueron 1.891 las viviendas reparadas en el año 2021, en 61 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.

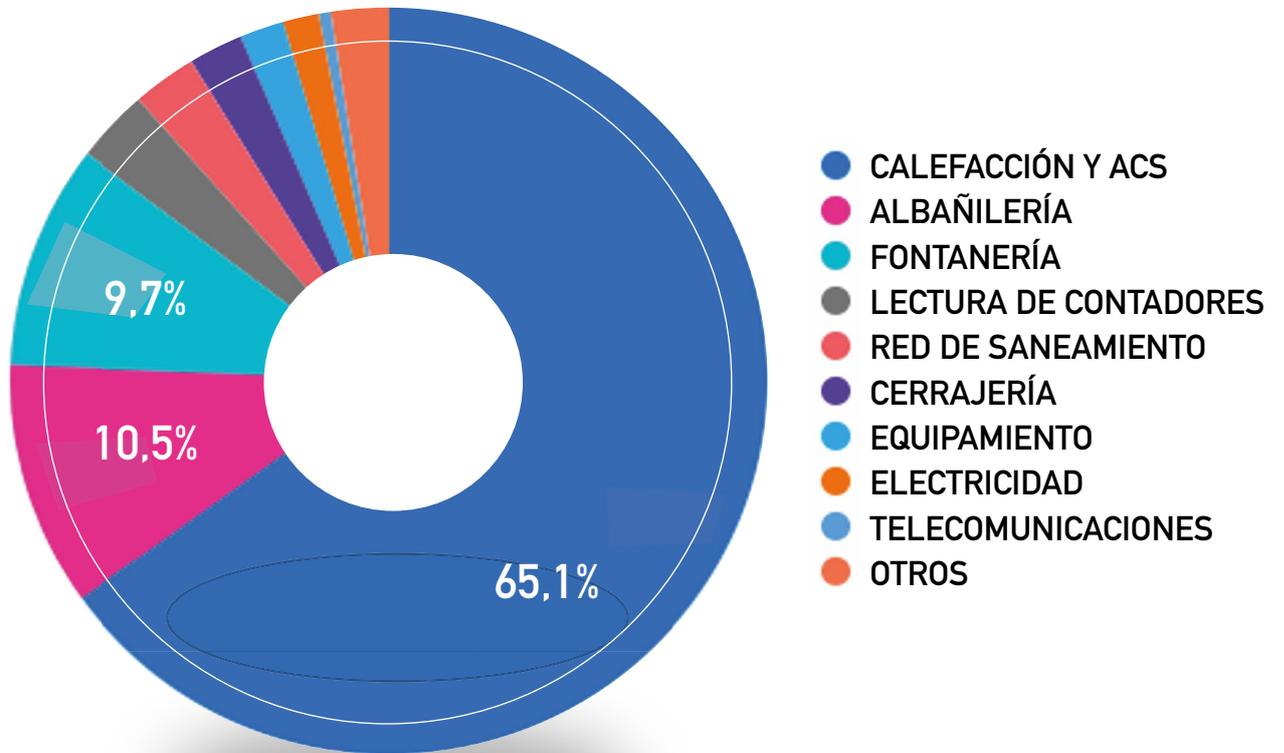
Estos datos se completan con la tramitación de siniestros y con la ejecución de obras de mejora a cargo de los inquilinos. De esta forma, los tres tipos de averías que se tramitación fueron:

- Las AVERÍAS con cargo al presupuesto anual de MyR, supusieron obras de reparación sobre 1.891 viviendas.
- Los SINIESTROS, que son tramitadas ante la compañía aseguradora por tener cobertura por la póliza contratada, supusieron 58 intervenciones en viviendas.
- Las obras de MEJORAS solicitadas por los inquilinos en acabados de la propia vivienda, autorizadas por VIPASA (pintura, equipamiento de cocina y baño, etc.), con 210 actuaciones.



**2.5.- Intervenciones en zonas comunes.**

Durante el año 2021 el número de intervenciones en mantenimiento y reparación en zonas comunes de edificios fue de 230, con un importe de 724.833,26 €, siendo el desglose de gasto el reflejado en la tabla:



### 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 2021 se mantienen tres actuaciones dentro de la mejora de la eficiencia energética:

1).- **Suministro de energía geotérmica** a través de una red de calefacción urbana (District heating) a las instalaciones de calefacción y ACS del grupo de 117 viviendas de Vasco Mayacina, que supondrá un ahorro de energía primaria del 12%. El aprovechamiento de esta energía se completa con la instalación termosolar existente, disminuyendo las emisiones de gases de efecto invernadero.

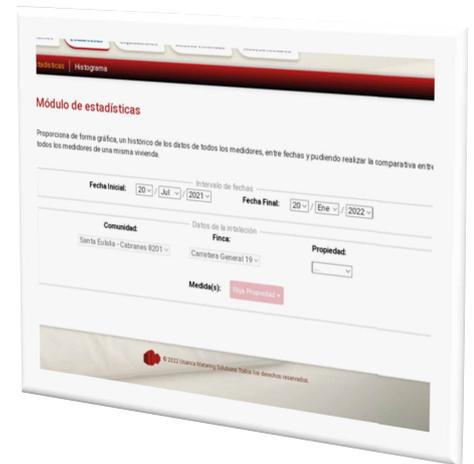
2).- **Monitorización de consumo eléctrico y condiciones higrotérmicas**, en el interior de 20 viviendas en c/ Villar nº 4 de Muros de Nalón. El objetivo de la toma de datos es contrastar las ventajas de una construcción basada en el estándar PASSIVHAUS frente a los sistemas convencionales, apostando por el control del consumo energético a través de la digitalización de la información y favoreciendo la sensibilización del ahorro energético.

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 139 viviendas y la puesta en servicio de 127 instalaciones sin coste para ellos. Este Proyecto está alineado con los criterios básicos que guían la actuación del Gobierno de España en relación con una EDIFICACIÓN SOSTENIBLE, siendo uno de los principales ámbitos en que se desarrolla el fomento de la eficiencia energética y el desarrollo sostenible.

Asimismo se inicia en la comunidad de 9 viviendas sociales en Santolaya, Cabranes un sistema que permite realizar una gestión energética avanzada. Se trata de un bloque con sistema centralizado de calefacción y ACS, que utiliza como energía principal el gasóleo, disponiendo cada vivienda de contadores individuales de agua, agua caliente y calefacción.

La primera medida, ha sido sustituir los equipos de medición individual de agua caliente y calefacción, incluyendo en la instalación los equipos necesarios para la adquisición, almacenamiento y gestión de la información relativa a los consumos. Esto ha permitido comenzar a tomar de datos personalizados e individualizados sobre los consumos y el comportamiento frente a la energía de los inquilinos de cada vivienda.

Gracias a este sistema, los inquilinos tienen a su disposición una plataforma que permite visualizar los históricos de lectura e importe de los consumos, pudiendo ajustarse de esa forma a sus necesidades y/o posibilidades.



**PRINCIPALES  
VENTAJAS:**

- *La generación de un histórico de consumos, para histórico la toma de decisiones.*
- *El establecimiento de un perfil de comportamiento familiar frente al uso de energía.*
- *La optimización de los puntos de suministro en consumos, potencias y costes, que permitirá tanto el ahorro energético como económico.*
- *La mejora de la gestión económica permanente para evaluar el rendimiento global de la instalación.*



**- Obra emblemática de rehabilitación energética del barrio de San José, en Lada-Langreo-**

La obra de rehabilitación energética y mejora de la accesibilidad de 258 vivienda públicas del barrio de San José de Lada, en Langreo, ha finalizado con una inversión por vivienda de casi 29.000 euros. Promovida y financiada íntegramente por la Consejería de Derechos Sociales y Bienestar y el Ministerio para la Transición ecológica y el reto demográfico, a través del Instituto para la Transición Justa, ha supuesto una auténtica transformación de este barrio, tanto en términos estéticos, como principalmente, en materia de eficiencia energética. Los inquilinos de estas viviendas ya están disfrutando del impacto en términos de ahorro en la factura energética (100 euros mensuales de media por cada vivienda) y de confort (temperatura estable en torno a los 19-20 grados y con un uso normal del agua caliente).



La intervención se ha realizado en 4 ámbitos:

*Mejora de la  
envolvente*

*Ventilación con  
recuperador de  
calor*

*Sustitución de  
las instalaciones  
para agua  
caliente sanitaria.  
Aerotermos*

*Mejora de la  
accesibilidad  
de las plantas  
bajas*

Junto con el Servicio de Edificación de la Dirección General de Vivienda, VIPASA ha participado activamente en la organización de las 43 reuniones informativas que se celebraron con ocasión de la finalización de las obras, con el fin de atender las dudas de los inquilinos en relación a la puesta en funcionamiento de los nuevos sistemas instalados.

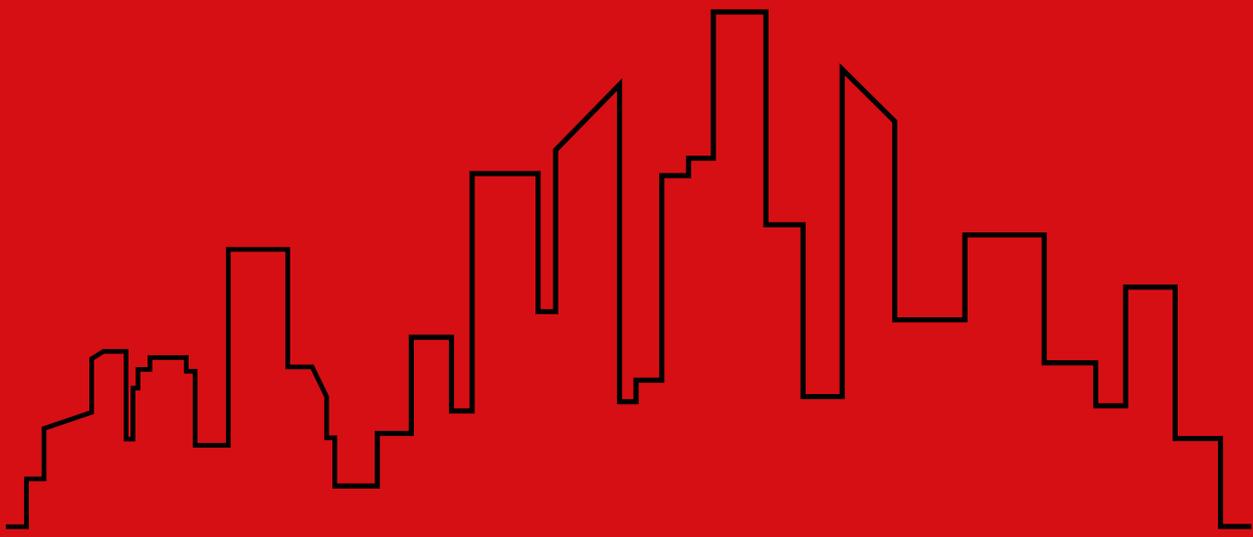


*Imagen del barrio de Lada antes.*



Imagen del barrio de Lada después.





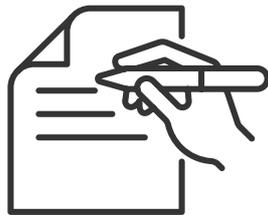
3



**vipasa**  
*est tu casa*



**VIPASA EN DATOS**



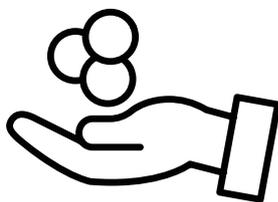
**550**  
nuevos contratos  
firmados



**9.626**  
viviendas en  
gestión



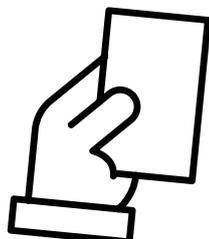
**9.663.758,48€**  
recaudados



**79,04 €**  
renta media  
mensual



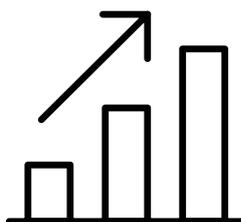
**911**  
acuerdos de pago



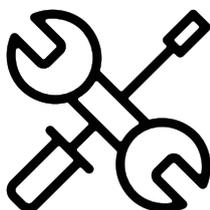
**172.612**  
recibos emitidos



**28.403**  
llamadas  
atendidas



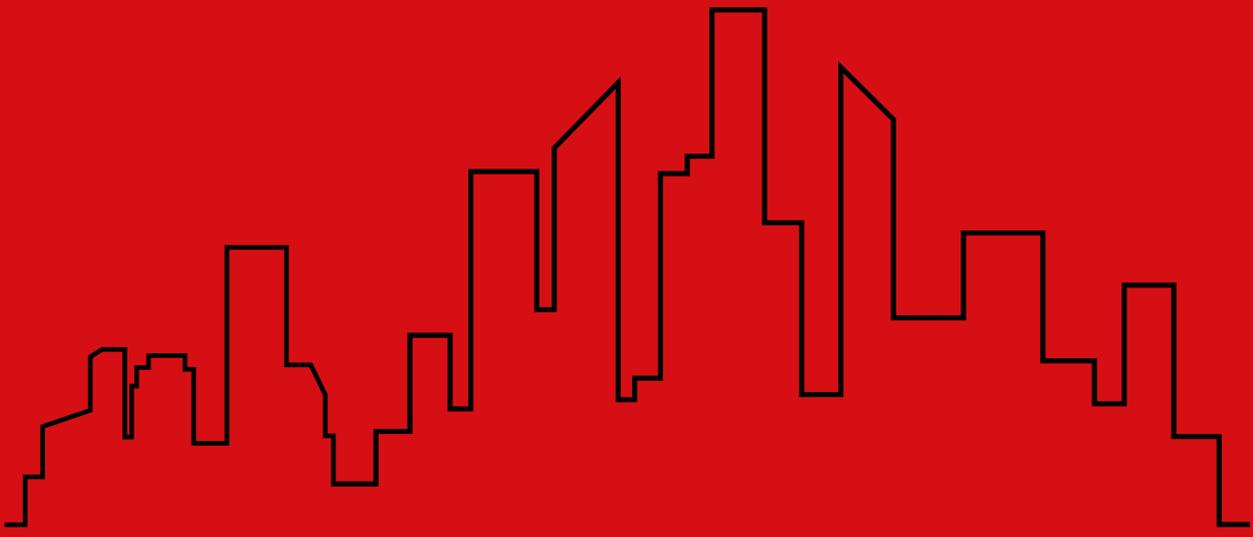
**3.101.276 €**  
invertidos en reparaciones de  
viviendas ocupadas, vacantes y  
zonas comunes



**6.130**  
incidencias, gestiones  
y trámites atendidos  
relacionados con el  
mantenimiento de las viviendas



**1.208**  
actuaciones en trámites  
relacionados con vivienda:  
subrogaciones, cambios de  
titularidad, renovaciones de  
contratos etc.



4



**vipasa**  
*est tu casa*



**PARTICIPACIÓN EN REDES**

## ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PÚBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO, AVS

Un año más VIPASA ha venido participando activamente en los órganos de gobierno de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo. Asimismo, este año ha sido especialmente intenso en el análisis y propuestas



de los anteproyectos de Ley y borradores de Reales Decretos con impacto en materia de vivienda. Concretamente, el anteproyecto de Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda, el borrador de Real Decreto por el que se regula los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, transformación y resiliencia, así como el borrador de Real Decreto por el que se regula el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025.

## Premios AVS

### **o Primer premio en la categoría de Mejor Actuación en la Administración y Gestión del parque social de viviendas.**

En los premios nacionales que convoca con carácter bianual la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, el programa Housing First, impulsado por la Consejería de Derechos Sociales y Bienestar, ha recibido el primer premio en la categoría de Mejor Actuación en la Administración y Gestión del Parque Social de Viviendas,

El Director General de Vivienda, Fermín Bravo, encargado de recoger estos galardones en un acto celebrado en Sevilla en el mes de octubre, recordó los inicios de Housing First, en diciembre de 2016, cuando el programa contaba con solo tres viviendas del parque público en Avilés, destacando que en los últimos cinco años se han multiplicado por 13 y ya son 38 repartidas en seis localidades. Asimismo, reconoció el importante papel de la empresa pública VIPASA en la gestión del parque inmobiliario del Principado.

### **o Primer Accésit en la categoría de Mejor Edificación en Obra Nueva**

También ha sido reconocido el edificio de 20 pisos de promoción pública construido en Muros de Nalón bajo el estándar Passivhaus con el Primer Accésit en la categoría de Mejor Edificación en Obra Nueva. En este sentido hay que destacar la apuesta del Gobierno de Asturias por incrementar la eficiencia energética y el confort de los pisos, no sólo en términos de construcción sino también mediante la rehabilitación de edificios.

El jurado, compuesto por expertos de reconocido prestigio, así como representantes de Housing Europe- la Federación Europea de Proveedores de Vivienda Pública, Social y Asequible- ha reconocido el programa Housing First de Asturias como un modelo innovador para combatir el sinhogarismo, destacando su sostenibilidad, ya que se encuentra integrado en el propio sistema de adjudicación de vivienda, el sistema de gobernanza y coordinación entre distintas administraciones, y muy especialmente, la firma de un contrato de arrendamiento con la persona, que lo convierte en inquilino del parque público y por tanto, sujeto de derechos y obligaciones. Asimismo, y en referencia a las 20 viviendas de promoción pública de Muros de Nalón, ha destacado la reducción de emisiones de CO2 a la atmósfera, gracias a la estructura de madera; la fabricación en taller que permite un rápido montaje y lo convierte en un sistema competitivo; el cuidado de la envolvente, que garantiza un cierre hermético y estanco, así como la utilización subsidiaria de sistemas sencillos que garantizan el confort térmico



Los premios de la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo tienen como objetivo poner en valor las iniciativas desarrolladas por el sector en favor de la vivienda pública, social y asequible, así como visibilizar estas políticas como eje central de vertebración e inclusión social.

A esta edición se presentaron 30 candidaturas repartidas en cinco categorías: edificación en obra nueva, administración y gestión del parque social de viviendas, rehabilitación y revitalización urbana, gestión instrumental de servicios públicos y mejor gestión medioambiental.



## HOUSING EUROPE

Como miembro del comité ejecutivo de Housing Europe, se ha participado en las reuniones del máximo órgano de gobierno de esta asociación. Asimismo, VIPASA ha participado en la Housing Europe Leaders Summit, el 5 de octubre. Este evento, que reúne los dirigentes del sector de vivienda pública y social de los países de la Unión Europea, se centró en los grandes retos que afronta el sector en los próximos años.

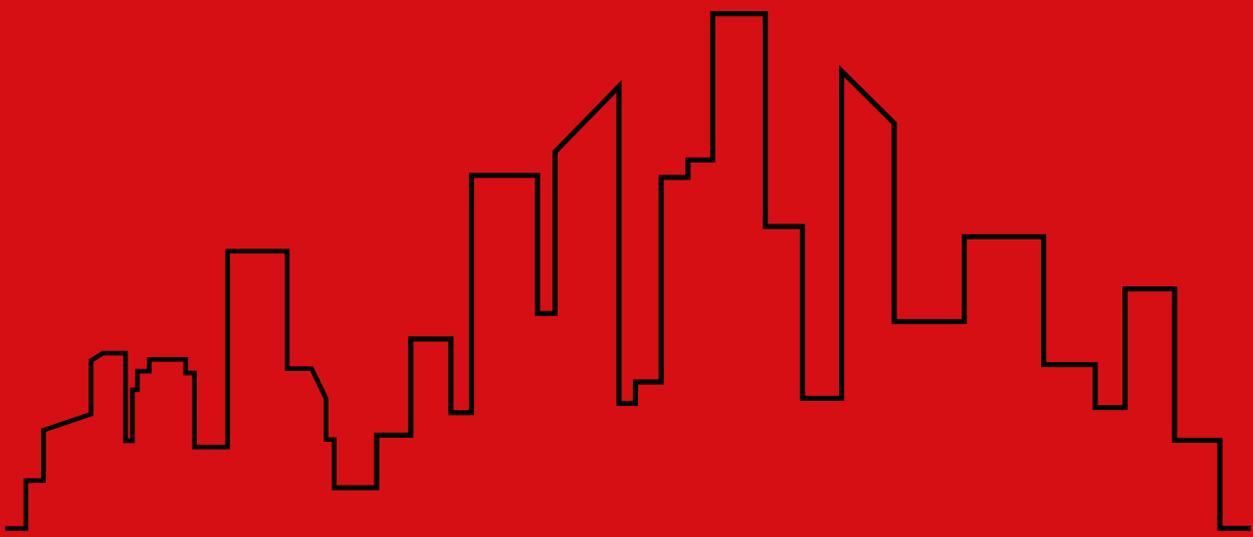
Asimismo, hemos asistido a la presentación del estudio # Housing2030, que se celebró posteriormente en el palacio de las Naciones, en el marco de la Reunión Ministerial de la CEPE sobre Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenación del Territorio. Un estudio que ha contado con la participación activa de AVS, y que realiza un análisis de todos aquellos aspectos que inciden en la política de vivienda: suelo, financiación, descarbonización, gobernanza etc.



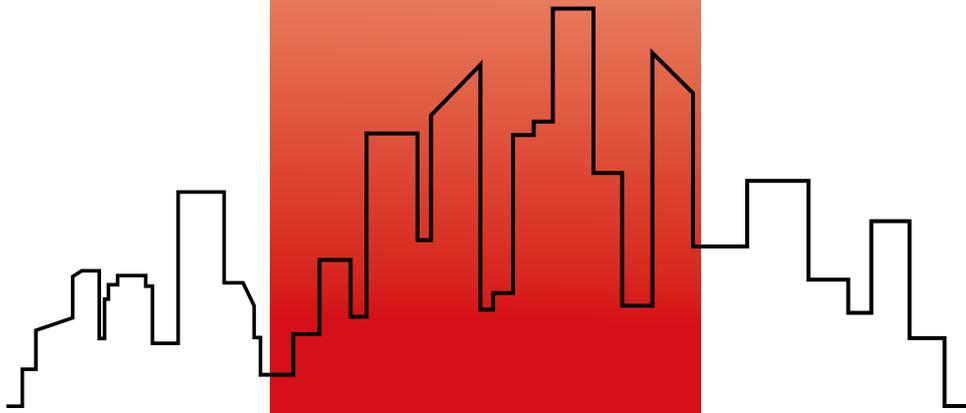
## Endless homesless

La gerente de VIPASA participó en la jornada *Ending Homelessness post covid 19: what social Housing policies and partnerships?*, organizada por FEANTSA y Housing Europe el 18 de junio. En su intervención, resaltó el programa Housing First Asturias, como una experiencia pionera para acabar con el sinhogarismo, y garantizar el derecho a la vivienda.





5



**vipasa**  
*est tu casa*



**INNOVACIÓN SOCIAL  
Y TECNOLÓGICA**

 **INNOVACIÓN TECNOLÓGICA****o Mejora de los sistemas de voz y datos.**

Durante el año 2021, VIPASA ha mejorado los sistemas de voz y datos y la comunicación de la organización, con el fin de dotarla de la flexibilidad necesaria para combinar situaciones de trabajo presencial o teletrabajo. Entre las medidas puestas en marcha, destacan el cambio de una telefonía analógica a una telefonía a través de voz IP, que permite poder dar un buen servicio de atención telefónica tanto desde las oficinas como desde el exterior, siendo muy versátil a la hora de configuración de la centralita, para adaptarnos a las necesidades del día a día. Asimismo, se han cambiado los equipos de sobremesa por equipos portátiles, mejorando de esta manera la movilidad de los trabajadores y permitiendo más dinamismo y rapidez a la hora de prestar los servicios.

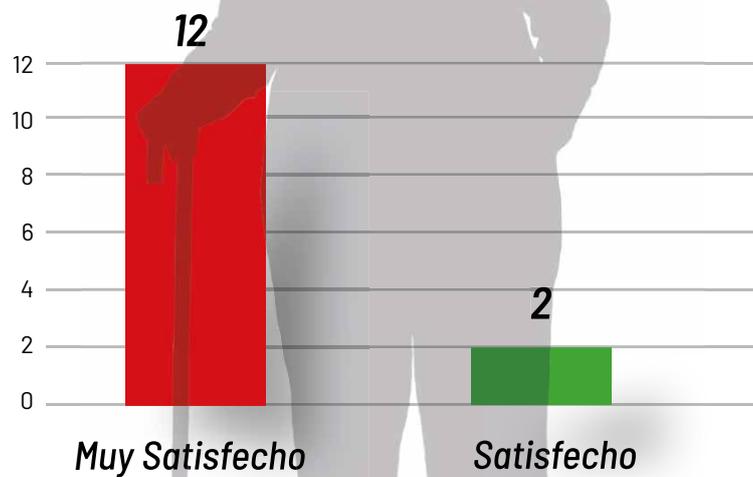
**o Proyecto Metabuilding Labs**

VIPASA es miembro del consorcio del proyecto Metabuilding Labs, financiado con 15 millones de euros por la Comisión Europea en el marco del programa Horizonte 2020. Con el objetivo de proveer a las PYMEs europeas de un punto de acceso a una amplia red de instalaciones de prueba que les permitan desarrollar y probar nuevas soluciones innovadoras de revestimientos para edificios, está integrado por un consorcio de 40 entidades. VIPASA actuará como un Living Lab, o laboratorio real para testar las innovaciones que desarrollarán las pymes participantes en el proyecto. Soluciones innovadoras que posteriormente podrán generalizarse al conjunto de obras de rehabilitación de los edificios del parque público de viviendas



En términos de satisfacción y mejora de la calidad de vida de las personas, los resultados hablan por sí solos:

¿Cómo valora que VIPASA le haya facilitado este servicio en la vivienda?



### • **Housing First Asturias.**

Mejora de las relaciones familiares y sociales, mejora de la salud, alimentación e higiene, etc son algunos de los impactos positivos en la vida de las personas participantes en el programa Housing First Asturias, por el que han pasado ya 47 personas.

Si bien el modelo no es nuevo, y viene desarrollándose desde hace años en distintas ciudades y comunidades autónomas españolas, su aplicación en el Principado de Asturias incorpora una serie de rasgos diferenciales que lo han convertido en un ejemplo, tanto a nivel nacional como europeo. Son los siguientes:

- El programa Housing First está dirigido por la Dirección General de Vivienda del Gobierno del Principado de Asturias, y coordinado por VIPASA, que es la que coordina su puesta en marcha con los servicios sociales municipales. La puesta de viviendas a disposición del programa, que es una de las mayores dificultades en otros territorios, está garantizada.
- Housing First Asturias tiene lugar en viviendas públicas, y no privadas.
- Las viviendas no se ceden a los Servicios Sociales o entidades que realizan el acompañamiento con los beneficiarios (como en el resto de España). Es el beneficiario el que firma un contrato de alquiler, con lo que se convierte en sujeto real de derechos y obligaciones, quedando garantizado para la persona el derecho a la vivienda.
- El trabajo en red se lleva a cabo entre administraciones de distinto nivel, y tercer sector.
- Se desarrolla en 4 municipios diferentes (Oviedo, Gijón, Avilés y El Franco-este último, de ámbito rural), y cada ayuntamiento tiene capacidad para decidir con qué organización quiere establecer el acompañamiento y seguimiento de los beneficiarios

**• Jóvenes Extutelados.**

A lo largo de este ejercicio, 9 jóvenes (3 chicas y 6 chicos) han pasado por las dos viviendas destinadas a este efecto. Con la colaboración de la entidad IPE (Identidad para ellos y ellas) estas personas han participado en diversos talleres con el fin de incrementar su formación, sus capacidades para la búsqueda de empleo y la incorporación a una vida autónoma e independiente. Buena parte de estos jóvenes han tenido acceso a empleos de carácter estable y/o temporal.

METABUILDING LABS se dirige a las PYMEs y a otros agentes del sector de la construcción y les proporciona acceso al Open Innovation Testbeds (OITB) como parte de un ecosistema más amplio de apoyo a la innovación. Este nuevo ecosistema será de gran valor añadido y estará adaptado a sus necesidades. Las PYMEs forman parte del consorcio y colaboran en la especificación y el desarrollo del OITB y de sus servicios. La OITB contribuirá a



acelerar la innovación de las PYMEs y les permitirá ser más competitivas frente a las grandes empresas del sector. Para que un número cada vez mayor de PYMEs participe en la innovación a escala europea, la OITB no sólo debe crear, organizar y poner en funcionamiento instalaciones y servicios de ensayo técnico y normativo, sino que también debe ir acompañada de una estrategia sólida y eficaz para

incorporar a las PYMEs europeas a su ecosistema mediante acciones de Metacustering. La idea principal del concepto de metacustering es maximizar el trabajo de cooperación y compartir recursos entre clusters, asegurando así una conexión entre las 30.000 PYMEs que existen en las diferentes regiones europeas a través de 12 metadusters que se encuentran ubicados los países mencionados y que a su vez interconectarán hasta 180 clusters europeos.

El Proyecto METABUILDING LABS está estrechamente relacionado con el proyecto H2020 METABUILDING (G.A. Nº 873964), ([www.metabuilding-project.eu](http://www.metabuilding-project.eu)), que empezó en junio de 2020. El proyecto METABUILDING ha sentado las bases del ecosistema involucrando a 6 países (que ahora se ampliará a un total de 13 países europeos) y ha creado una plataforma digital abierta de innovación para el ecosistema del sector de la construcción.



La plataforma [metabuilding.com](http://metabuilding.com) servirá como punto de entrada único, virtual y ubicuo, para el apoyo al ecosistema europeo de la construcción, y en particular a los servicios del banco de pruebas de innovación, que se están desarrollando dentro del proyecto METABUILDING LABS.



METABUILDING LABS es coordinado por



Socios del Proyecto :





**vipasa**  
*es tu casa*



**Viviendas del Principado  
de Asturias**

C/ Jesús Sáenz de Miera, s/n.  
Portal 10, bajo  
33011 Oviedo