

MEMORIA PRESUPUESTO 2021

VIVIENDA Y PATRIMONIO

Las políticas de vivienda en España se han caracterizado de manera histórica por el carácter mercantilista de la vivienda, donde se ha impulsado por los diferentes gobiernos, el fomento de la propiedad, entendiendo la vivienda como elemento catalizador de las plusvalías del suelo y principalmente como proceso dinamizador de la actividad económica dejando a un margen las políticas de vivienda como factor de inclusión y vertebración social. A raíz de la crisis inmobiliaria de 2008, se han hecho visibles las carencias de estas políticas públicas incapaces de garantizar el acceso a la vivienda y proteger a las personas más vulnerables de nuestra sociedad.

Fruto de esta grave crisis económica, tanto las administraciones públicas como diferentes organismos internacionales han visto necesario transformar la concepción de la vivienda con un cambio de paradigma que impulse a incorporar en las agendas públicas de los diferentes gobiernos diferentes instrumentos tanto en el ámbito legislativo como político que permitan marcar una nueva estrategia integral que garantice los derechos sociales y proteja frente a los efectos del contexto globalizado en el que vivimos.

En el caso de la Comunidad Valenciana, contamos con la Ley por la Función Social, una herramienta que dota a la administración local de una mayor capacidad para desarrollar la nueva estrategia en materia de vivienda. Las líneas de acción principales son:

- Garantizar el acceso a la vivienda
- Fomentar la vivienda en régimen de alquiler
- Movilizar las viviendas vacías
- Impulsar un modelo social de rehabilitación
- Propiciar un entorno inclusivo
- Instaurar un modelo de economía circular en la vivienda
- Orientar la vivienda a los retos de futuro.
- Mejorar la calidad de la vivienda
- Adaptar la gestión en materia de vivienda

Desde la Concejalía de vivienda del Ayuntamiento de Alcoy, pretendemos alinearnos a estas principales líneas estratégicas enmarcadas en el contexto municipal, articulando diferentes acciones arraigadas a la idiosincrasia de nuestro ámbito territorial y haciendo efectiva una nueva política que prioriza el carácter integral y la función social de la vivienda como espacio donde desarrollar un proyecto de vida.

Este documento tiene la finalidad de plasmar y describir los objetivos, acciones y funciones principales que se llevan a cabo en de departamento de vivienda así como los futuros retos a los que se enfrenta.

1. OBJETIVOS Y LÍNEAS DE ACCIÓN

Objetivos generales de la concejalía de Vivienda:

- Garantizar el acceso a la vivienda de las personas más vulnerables.
- Instaurar el modelo de la vivienda social como elemento integrador en la comunidad.
- Explorar nuevas fórmulas de innovación social en materia de vivienda.
- Contribuir al desarrollo urbano sostenible de la ciudad.
- Promover la participación ciudadana en la planificación estratégica de vivienda.

Objetivos específicos:

- *Dotar de habilidades sociales y personales a los usuarios de vivienda para facilitar la emancipación institucional.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
1.1 Estableciendo un circuito de Intervención social en cada unidad familiar.
1.2 Trabajo en red con las entidades y departamentos implicados
1.3 Acompañamiento e información para el acceso a los recursos y servicios.
1.4 Asesoramiento y tramitación de ayudas y bonificaciones.

- *Ampliar el parque público de vivienda municipal.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
2.1 Partida económica específica para la adquisición de viviendas.
2.2 Proyectos de rehabilitación de edificios municipales a través del Plan ARRU.
2.3 Proyecto E-Dusi de viviendas colaborativas: Eco Barrio Placeta Les Eres.
2.4 Ayudas a particulares para impulsar la movilización de vivienda vacía.
2.5 Convenio de cesión con entidades financieras.

- *Reforzar la cohesión social a través del trabajo en la convivencia y la diversidad.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
3.1 Proyecto de mediación socio-comunitaria en las zonas vulnerables de la ciudad.
3.2 Sensibilización sobre el cuidado y buen uso de la vivienda.
3.3 Reuniones periódicas con las comunidades de vecinos

- *Establecer indicadores y estadísticas que permitan conocer la realidad y evaluar las acciones que se llevan a cabo.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
4.1 Estadísticas trimestrales sobre las atenciones y el perfil de demandantes
4.2 Estudio de la situación habitacional en Alcoy
4.3 Protocolos de actuación en situaciones de desahucio o desalojo inminente
4.4 Procedimentar recogida de datos e información relevante.

- *Fomentar la participación social en la construcción de las políticas públicas en materia de vivienda.*

LÍNEAS DE ACCIÓN
5.1 Creación y dinamización del Observatorio Municipal de la Vivienda de Alcoy (OHMA).
5.2 Mesa de coordinación entre Bienestar Social, Vivienda y Entidades sociales.
5.3 Fomento y promoción de las cooperativas de vivienda.
5.4 Comisión técnica de Infancia y Adolescencia.

2. MISIÓN, VALORES Y FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA

El Departamento de Vivienda se configura orgánicamente dentro del área de Territorio, Sostenibilidad y medio ambiente del Ayuntamiento de Alcoy.

Este Departamento pretende con su trabajo, dar respuesta a las necesidades planteadas por los ciudadanos en materia de vivienda con la prestación de servicios integrales y de calidad.

La Misión

El equipo técnico que conforma este departamento se plantea la misión de posicionarse como agente de referencia para garantizar el acceso y difusión de la información que se genera en el mismo, centralizando toda la información, gestión y tramitación en materia de vivienda en un único punto de atención con el objetivo de facilitar el acceso a las políticas de vivienda de la ciudadanía.

Se pretende conseguir este reconocimiento por parte de la ciudadanía y el resto de administraciones como un departamento de referencia para:

- Ofrecer calidad de servicios y profesionalidad en la atención a las necesidades de los ciudadanos.

- Centralizar la prestación de servicios ejerciendo funciones de información, asesoramiento, mediación, tramitación, gestión y administración.
- Facilitar y elaborar información clara.
- Atender e intervenir de forma personalizada.

Los Valores

Los valores que se quieren transmitir en la atención son:

- Orientación del servicio al ciudadano.
- Proximidad en el territorio.
- Polivalencia y flexibilidad de adaptación a nuevas demandas.
- Vocación social en el diseño.
- Prestación de los servicios.
- Trabajo transversal y colaborativo entre las diferentes áreas del mismo ente local.
- Intervención integral y emancipadora.
- Trabajo en red coordinado con las otras administraciones y entidades (locales y autonómicas).

Las Funciones

Dentro del Departamento de vivienda se podrían englobar en seis puntos, y se podrían definir como el conjunto de actividades afines y coordinadas, necesarias, para la realización adecuada del trabajo por parte de las profesionales.

Los bloques donde se podrían englobar las seis funciones principales:

- Información y derivación
 - Recepción y acogida en el Departamento como punto de referencia al ciudadano.
 - Información a la ciudadanía de los recursos especializados en materia de vivienda.
 - Información sobre procedimientos, trámites, requisitos y documentación de todos los recursos municipales y autonómicos existentes.
 - La derivación, en su caso, de aquellos aspectos relacionados con la vivienda que no se tratan en el departamento, pero que tienen aspectos sociales que influyen en la situación precaria en la que se ven algunos ciudadanos inmersos.
- Asesoramiento

El asesoramiento supone una atención personalizada y especializada, a menudo dirigida por un profesional que estudia el caso y recibe al ciudadano con una agenda preestablecida y formando parte de un protocolo de actuación definido previamente.

- Mediación

La función de mediación, en este punto, va más allá del mismo concepto de mediar debido a que incorpora, además, la función de asesorar al ciudadano. Estudia las necesidades de vivienda de los solicitantes e informa y orienta a las personas sobre aspectos técnicos, legales o administrativos relacionados con la vivienda.

También se puede llevar a cabo la función de mediación como servicio complementario, sobre todo en temas de comunidades de propietarios, ya sea participando en la toma de decisiones, promover la accesibilidad, solucionar problemas de habitabilidad o mejorar la convivencia entre vecinos.

- Tramitación y gestión

Incluye todas las actividades administrativas de un expediente (recepción de documentación, registro, requerimientos administrativos, control y coordinación de todos los trámites de un proceso, etc.), así como las acciones para llevar a cabo el servicio (la interacción con el ciudadano y con otras administraciones, la gestión de la información, la adjudicación de vivienda, cambios de regímenes de alquiler, cesiones de viviendas municipales, etc).

- Administración

A esta función corresponde la gestión de viviendas del parque público. Las actividades asociadas a la Administración son: la adjudicación de vivienda mediante la creación de bolsas de adjudicación de viviendas o mediante procesos de urgencia, la gestión del cobro de recibos de alquiler, la gestión de impagos, del estado de la vivienda, la gestión de incidencias y el trabajo con comunidades de propietarios entre otros.

- Intervención social

Es la función a nivel social que el departamento va a realizar, se tratará de realizar el seguimiento social de los usuarios que residen en las viviendas sociales propiedad del ayuntamiento, las personas que se encuentran en régimen precario, la realización de su seguimiento, visitas domiciliarias, informes sociales, entrevistas, coordinación con el Departamento de Bienestar social y con otros agentes sociales de la ciudad.

Los servicios que realiza el Departamento de vivienda son:

- 1. Información y asesoramiento.**

- 1.1. Información a la ciudadanía en general de los recursos y prestaciones económicas existentes en materia de vivienda.

- 1.1.A) Recursos autonómicos en materia de vivienda.

- Viviendas sociales del EVHA.

- 1.1.B) Ayudas económicas autonómicas en materia de vivienda.

- Ayudas para el alquiler.
- Ayudas para el alquiler para jóvenes
- Ayudas de emergencia habitacional.

- Cualquier otra ayuda que pueda surgir por circunstancias puntuales.
- 1.1.C) Ayudas económicas nacionales en materia de vivienda.

2. Gestión de las viviendas sociales municipales.

- 2.1. Entrevista inicial. Previa solicitud de cita personal con el personal técnico del departamento, se realiza una entrevista personal. La entrevista es la técnica que más se utiliza en Trabajo Social Individualizado y está destinada a obtener y proporcionar información, estudiar si la demanda se adecúa al recurso, recoger datos para la evaluación. Lo que se pretende es escuchar al ciudadano e intentar dar solución al problema planteado por éste, y en su caso realizar una posible derivación. En la mayoría de casos que se presentan en el departamento son personas que solicitan viviendas sociales, ya sean municipales como autonómicas.
- 2.2. Solicitud de vivienda municipal. Mediante la cumplimentación del modelo formalizado de solicitud de viviendas municipales.
- 2.3. Inscripción en el registro propio de solicitantes de viviendas sociales municipales.
- 2.4. Estudio personalizado del caso. Mediante coordinación con el Departamento de Bienestar Social, se realiza un contraste de datos obtenidos a través de la entrevista. Valoración de posibles situaciones de emergencia, priorizando las familias con mayor necesidad y que mejor se adecuen a las características del recurso.
- 2.5. Adjudicación de viviendas sociales. La adjudicación de viviendas se puede realizar mediante dos procedimientos:
- 2.5.A) A través del procedimiento de urgencia:** La vivienda de emergencia social constituye un establecimiento residencial de carácter temporal, destinado a acoger a familias, que se encuentran en estado de necesidad social y/o riesgo de exclusión, facilitando la normalización de su convivencia y su proceso de inserción social. Las situaciones que contempla para poder acceder a una vivienda de emergencia son las siguientes:
- Pérdida de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, como un desahucio, o por el procedimiento de dación en pago o negocio jurídico similar.
 - Riesgo inminente de pérdida de vivienda por imposibilidad de hacer frente a las mensualidades de alquiler o hipoteca, y se hayan agotado infructuosamente los procedimientos habituales de negociación de la deuda contraída.
 - Situaciones de hacinamiento, conflictos graves de convivencia, deficientes condiciones de habitabilidad, otras necesidades de alojamiento alternativo en procesos de incorporación social.

- Personas víctimas de violencia de género o violencia doméstica o familiar, residentes en Alcoi, cuya condición se justifique mediante resolución judicial u otro documento que lo acredite.
- Privación de vivienda por incendio no intencionado, movimientos de terreno, vientos huracanados o inundaciones catastróficas, que afecten a unidades familiares carentes de medios necesarios, por su precaria situación económica, para solucionar el realojamiento.
- Declaración de ruina inminente que conlleve el derribo y desalojo inmediato del inmueble afectado, cuando esté ocupado por unidades familiares cuyos ingresos les impidan realojarse por otros medios.
- En el caso de personas o familias en situación de riesgo social o especial vulnerabilidad, encontrándose dentro de un programa específico gestionado por Bienestar social o por entidades sociales sin ánimo de lucro colaboradoras y que presenten una evolución favorable, siempre con informe previo de los servicios sociales municipales.

2.5.B) A través de bolsa municipal de viviendas. Viviendas sociales municipales destinadas a familias o unidades de convivencia que se encuentren en un estado de necesidad social y/o riesgo de exclusión social, que precisan de un alojamiento para facilitar la normalización de su convivencia y su proceso de inserción social. Las situaciones que contempla para poder acceder a una vivienda:

- Realojo de familias o unidades de convivencia por ruina inminente del edificio donde tuvieran residencia habitual.
- Relaciones familiares insostenibles por la existencia de malos tratos físicos y/o psíquicos.
- Desahucios judiciales.
- Otros supuestos excepcionales.

2.6. Viviendas municipales de emergencias. Viviendas municipales utilizadas únicamente en caso de urgente necesidad. Recurso dirigido a familias y unidades de convivencia que requieren de una vivienda de forma urgente, y que no tienen posibilidad de otro recurso. El tiempo de estancia será de no más de seis meses, aunque en caso de necesidad se podría prorrogar tres meses más.

2.7. Trámites administrativos ligados a la gestión y administración de las viviendas municipales. cobro de recibos de alquiler, gestión de impagos de alquiler y/o de suministros, realización de decretos, atención al público, administración económica para la realización de mejoras en las viviendas municipales, subrogaciones de viviendas, cesiones, etc.

2.8. Estudio de cambios de régimen de alquiler. Existen tres regímenes de alquiler:

- Precario: por circunstancias eventuales la familia o unidad de convivencia en riesgo de exclusión social no puede asumir el pago de un alquiler y se

le cede la vivienda en modo precario, asumiendo únicamente el pago de suministros pertenecientes a su vivienda.

- Mensual: pago de un alquiler mensual con posibilidad de bonificar el mismo, de acuerdo a unos baremos económicos, establecidos y revisados anualmente.
- Anuales: son los regímenes más antiguos actualmente y pagan un alquiler único anualmente.

2.9. Bonificaciones en el alquiler social. Gestionadas por el administrativo de gestión se realiza siempre cuando una familia o unidad de convivencia es adjudicataria de vivienda municipal, posteriormente son revisadas anualmente, para valorar nuevamente las situaciones económicas de cada una de las familias o unidades de convivencia que opten a este tipo de bonificaciones sociales en el alquiler. Estas bonificaciones económicas para el pago del alquiler irán en función de la capacidad económica y composición de la unidad familiar, así como de la cuantía de la renta del alquiler. Cualquier familia o unidad de convivencia puede solicitarlo ante un cambio en su situación personal o familiar, ya sea por pérdida de empleo, finalización de prestación o subsidio, etc. Para solicitar la bonificación se deberán adjuntar toda la documentación requerida de los seis meses anteriores a la solicitud.

2.10. Mantenimiento y mejora de las viviendas municipales. Mediante informe técnico realizado previamente por el arquitecto del departamento, se valoran las obras a realizar en la vivienda, ya sean en calidad de mejora o de rehabilitación. El arquitecto gestiona la coordinación con las empresas contratantes para la realización de las obras. Habrá viviendas que por su mal estado de conservación, se decide no repararlas. Estas viviendas, mayoritariamente, se ubican en edificios muy antiguos en lo que el estado de tuberías, estructura y sistema eléctrico se encuentran muy deteriorados, considerándose muy peligroso vivir allí. Por ello, en muchos casos, las viviendas se tabican evitando así, la ocupación ilegal de las mismas. Existen otro tipo de viviendas, en los que el estado de la misma no se considera en mal estado, pero se decide su tabicación para evitar su ocupación ilegal, mediante la colocación de una puerta blindada, y así, posteriormente, tenerla a disposición para su reparación. Las reparaciones o rehabilitación se realizarán siempre en función de la partida económica disponible del departamento, destinadas a estos conceptos. Será el administrativo de gestión, quien controle, gestione y justifique todas las facturas y gastos que ocasionen las reparaciones y rehabilitaciones.

2.11. Actualización y control del parque público de viviendas en propiedad del Ayuntamiento de Alcoy.

3. Intervención social en las familias y/o unidades de convivencia que determinen el equipo social del departamento de vivienda.

- Coordinación diaria del equipo social del departamento junto con el responsable del mismo.

- Realización de las visitas domiciliarias que se crean oportunas para la realización adecuada en el ejercicio de las funciones básicas del trabajador social.
- Coordinación con el Departamento de Bienestar social.
- Coordinación con los agentes sociales de la ciudad: Cáritas, Cruz roja, y demás recursos que se crean necesarios para realizar las intervenciones y/o derivaciones pertinentes.

4. Coordinación con otros departamentos del Ayuntamiento de Alcoy.

- Coordinación con el ÁGORA en materia de empleo.
- Derivaciones al programa “T’acompanyem” para personas en riesgo de exclusión social. Aprendizaje y guía en la utilización de herramientas para la búsqueda de trabajo.
- Coordinación con la Policía Local: desahucios, informe de moradores, y desalojos inmediatos para saber el estado de la vivienda.
- Departamento de recaudación, a través del cual podemos realizar un seguimiento de las deudas contraídas por los inquilinos de las viviendas municipales, ya sean de alquiler como cualquier otro.
- Departamento de patrimonio: gestión de mobiliario urbano.
- Departamento de ITE: realización de la inspección técnica en aquellos edificios propiedad del ayuntamiento.
- Departamento de urbanismo: relacionado en todos aquellos conceptos que puedan verse incorporados en materia de vivienda.
- Departamento de contratación: elaboración de pliegos de proyectos de intervención social comunitaria.
- Secretaria: firma de los contratos de alquiler para las personas adjudicatarias de viviendas municipales.

5. Entitat Valenciana d’Habitatge i Sol (EVHA).

- Realización de decretos de urgencia en la petición de viviendas, para las situaciones que se consideran de urgente necesidad y el ayuntamiento no puede afrontar por no tenencia del recurso.
- Recepción de quejas por parte de inquilinos de viviendas sociales del EVHA: problemas de tuberías, humedades, de obra, etc en los que la entidad tiene la responsabilidad de reparar.
- Facilitar canales de comunicación de las personas inquilinas y/o solicitantes con la entidad.
- Actualización del listado general de personas solicitantes de viviendas sociales.

- Realización de solicitudes de viviendas sociales para facilitar el acceso a una vivienda digna a precios asequibles a aquellos colectivos que requieren mayor protección y que encuentran dificultades para el acceso a una vivienda en condiciones de mercado.
- Coordinación con las personas responsables de esta entidad, para conseguir solucionar problemas surgidos de la convivencia vecinal.
- Comunicación de avisos de ocupaciones ilegales de viviendas.

6. Comunicación directa con los responsables o presidentes de las comunidades de vecinos, en donde se encuentren ubicadas la mayor parte de viviendas municipales.

- Realización de reuniones de vecinos con el objetivo de intentar mediar en los conflictos vecinales más frecuentes: ruidos, molestias a deshoras, la limpieza de la escalera, etc.
- Problemas de impagos en las cuotas de la comunidad de vecinos.
- El ayuntamiento aportará la parte económica proporcional en la realización de obras o reparación en los edificios mayoritariamente, en donde la mayoría de viviendas son municipales.

7. Orientación personalizada de búsqueda de alquiler, para aquellas personas con dificultad de acceso al mercado de alquiler.

8. Coordinación con el Servicio de Mediación e intervención socioeducativa, para la mejora de la convivencia en zonas vulnerables de Alcoy.

9. Protocolo de actuación ante un desahucio y detección de una posible situación de vulnerabilidad.

- Realización de los trámites oportunos para la detección de situaciones de vulnerabilidad o no, ya sean, por impagos de alquiler o de hipoteca.

10. Protocolo de actuación ante la ocupación ilegal de viviendas municipales. (Ver anexo en la memoria).

11. Análisis de datos y propuestas de mejora en el servicio.

12. Cualquier otro servicio designado al departamento en función de las circunstancias del momento.

13. Elaboración de posibles proyectos que impliquen nuevas fórmulas habitacionales: CO-HOUSING, housing first, etc.

Partidas presupuestarias 2021:

DENOMINACIÓN PARTIDA	CUANTÍA ECONÓMICA
Mantenimiento viviendas municipales	20.000 €
Fomento Inclusión Social	35.200 €
Actividades Observatorio Vivienda	30.000 €
Subvención seguros fomento alquiler social	10.000 €
Fomento Cooperativas de vivienda	10.000 €
Programa Joves per la integració	5.000 €
Mejora Inmuebles Municipales	50.000 €

Patrimonio Municipal

Las principales actividades de gestión que realiza el departamento de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de Alcoy son:

- **OBJETIVO 1: Mantenimiento y Adquisición de Inmuebles Municipales**
 - Tramitación de expedientes relacionados con el Patrimonio Municipal Inmobiliario: adquisición, disposición, destino, utilización, enajenación, permuta de bienes y cesión de bienes a otras Administraciones Públicas.
 - Escrituras y otros Instrumentos públicos. Preparación, comprobación y ejecución.
 - Relaciones con otros organismos públicos: Notarías, Catastro, Registros de la Propiedad y Consejerías competentes, para inscripción de bienes y derechos.
 - Expedientes de investigación, de recuperación de oficio, deslinde, desahucios, destino, utilización y alteración de la calificación jurídica de bienes municipales.
 - Control y tramitación de Edictos sobre inmatriculación de bienes por terceros.
 - Expedientes de inmatriculación de fincas, agrupaciones, y declaraciones de obra nueva de fincas municipales y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - Concesiones de suelo a favor del Ayuntamiento.
 - Funciones de gestión del patrimonio municipal: elaboración de informes y certificaciones, tramitación de facturas y gastos.
 - ITES Inmuebles municipales.
 - Seguimiento de Inmuebles cedidos a Entidades Locales.

- **OBJETIVO 2: Actualización y mantenimiento del Inventario Municipal de Bienes**

- Inventario de Bienes Municipales, formación, conservación y actualización de los datos físicos y jurídicos que figuran en el Inventario sobre todos los bienes de propiedad municipal e investigación sobre su uso, con arreglo a lo establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
 - Publicación y seguimiento del Inventario para cumplir con la ley de Transparencia.
- **OBJETIVO 3: Colaboración activa con otros departamentos municipales y organismos públicos.**
 - Comprobación de titularidad y disposición de terrenos para el desarrollo de proyectos urbanísticos.
 - Contacto y negociación.

Partidas presupuestarias 2021:

DENOMINACIÓN PARTIDA	CUANTÍA ECONÓMICA
Indemn. Expropiación terrenos UPV	600.000 €
Gastos notarios / Registros	6.000 €
Mant. Ord. Inmuebles Municipales	15.000 €
Gastos Comunidad de propietarios	15.000 €
Adquisición Inmuebles	600.000 €