



MEMORIA ANUAL ACTIVIDAD AVS 2022





1. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.	4
1.1. ÓRGANOS DE GOBIERNO.....	4
1.2. ESTRUCTURA ORGÁNICA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.....	9
2. ACTIVIDAD NORMATIVA, CONVENCIONAL Y DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.	14
2.1. ACTIVIDAD NORMATIVA.....	14
2.2. ACTIVIDAD CONVENCIONAL.....	14
2.3. CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.....	20
3. RELACIÓN CON LOS CIUDADANOS Y OTRAS INSTITUCIONES.....	27
4. PATRIMONIO: BIENES INMUEBLES.	28
4.1. PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.....	28
4.2. TRANSMISIONES, ENAJENACIONES, SUBASTAS DE INMUEBLES Y OTRAS OPERACIONES JURÍDICAS.	30
4.3. EJECUCIÓN DE EXPROPIACIONES FORZOSAS	32
4.4. CESIONES OBLIGATORIAS, OTROS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y ADJUDICACIONES DE USO DE LA AGENCIA.....	32
4.5. TRAMITACIÓN DEL ABONO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, TASAS, REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y NOTARIOS.....	35
4.6. REGULARIZACIÓN DE SUELOS, PARCELACIONES, AGRUPACIONES, INMATRICULACIONES DE INMUEBLES Y GESTIÓN DE SOLARES Y PARCELAS, ASÍ COMO CONSULTAS URBANÍSTICAS Y DE OTRA ÍNDOLE.	36
4.7. PARTICIPACION EN LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y PARTICIPACIÓN EN LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS NORMATIVOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.	36
4.8. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA.....	37
4.9. EMISION DE CERTIFICADOS DE TITULARIDAD E INFORMES.....	37
4.10. CONTRATOS.....	38
5. GESTIÓN PATRIMONIAL.	38
5.1. GESTIÓN PATRIMONIAL DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES	38
5.2. GESTIÓN ECONÓMICA:	45
5.3. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO E INSPECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	49
5.4. GESTIÓN DE CUOTAS DE COMUNIDADES Y JUNTAS ADMINISTRADORAS	50



6. ACTUACIONES DE REPARACIÓN, REHABILITACIÓN Y URBANIZACIÓN	53
6.1. PROMOCIONES EN DESARROLLO DURANTE EL AÑO 2022	53
6.2. OBRAS DE REHABILITACIÓN.....	54
6.3. URBANIZACIÓN.....	56
7. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021. BANCO EUROPEO DE INVERSIONES. INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL.....	56
7.1. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA	56
7.2. ACTUACIONES FINANCIADAS POR EL BANCO EUROPEO DE INVERSIONES (BEI).....	57
7.3. ACTUACIONES FINANCIADAS EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA	58
8. GESTIÓN FIANZAS DE ARRENDAMIENTO	59
8.1. RÉGIMEN GENERAL	59
8.2. RÉGIMEN ESPECIAL CONCERTADO	61
9. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS COFINANCIADAS CON FONDOS EUROPEOS (FONDOS FEDER)....	75
10. INTEGRACIÓN SOCIAL Y CONVIVENCIA VECINAL.	76
10.1. REALOJO DE FAMILIAS PROCEDENTES DE POBLADOS CHABOLISTAS.....	78
10.2. CONTROL DEL CHABOLISMO.....	82
10.3. ATENCIÓN SOCIAL	85
10.4. ACTUACIONES ÁREA INSPECCIÓN.....	98
10.5. RELACIONES INSTITUCIONALES:	103



La Agencia de Vivienda Social, de acuerdo con el Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno (BOCM núm. 311 de 31.12.2015) por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (en adelante la Agencia), es un Organismo Autónomo mercantil de carácter comercial y financiero, adscrito a la Consejería con competencias en materia de vivienda, que se rige por la Ley 1/1984, de 19 de enero, Reguladora de la Administración Institucional de la Comunidad de Madrid, por el presente Decreto, y demás disposiciones de carácter general.

La Agencia goza de personalidad jurídica propia e independiente, con plena capacidad jurídica y de obrar y patrimonio propio y tiene atribuidas las funciones instituidas en el artículo 1.2 de mencionado Decreto 244/2015, de 29 de diciembre.

1. ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.

1.1. ÓRGANOS DE GOBIERNO

Los Órganos de Gobierno de la Agencia son el Consejo de Administración, el Presidente y el Director-Gerente.

De conformidad con el artículo 3 del Decreto 244/2015, el Consejo de Administración estará integrado por el Presidente y los siguientes vocales, nombrados por el Consejo de Gobierno, a propuesta del titular de la Consejería:

- a. Seis vocales en representación de la Comunidad de Madrid (nombrados entre personas con nivel orgánico al menos de Director General)
- b. Un vocal en representación de los municipios de la Comunidad de Madrid (nombrado previa designación por la Federación de Municipios de Madrid).

MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Mediante la aprobación del Decreto 42/2021 de, 19 de junio, (BOCM núm. 146 de 21 de junio) de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid; el Decreto 88/2021, de 30 de junio, (BOCM núm. 155 de 1 de julio) del Consejo de Gobierno, se modifica la estructura orgánica básica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid; y por el Decreto 237/2021, de 17 de noviembre, (BOCM núm. 275 de 18 de noviembre) del



Consejo de Gobierno, se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, determinándose la necesidad de adaptar los miembros del Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda Social a la nueva estructura orgánica de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, por Acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2021 (BOCM núm.22 de 16 de septiembre de 2021) del Consejo de Gobierno, se nombra al Presidente y a los Vocales del Consejo de Administración de la Agencia de Vivienda, quedando constituido de la siguiente forma:

- PRESIDENTE: El titular de la Consejería competente en materia de vivienda, actualmente D^a. PALOMA MARTÍN MARTÍN, Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, nombrada por Decreto 45/2021, de 19 de junio, (BOCM núm. 146 de 16 de junio de 2021) de la Presidenta de la Comunidad de Madrid.

- VOCALES (en representación de la Comunidad de Madrid):

- Titular de la Viceconsejería con competencias en materia de vivienda, D. José María García Gómez.
- Titular de la Viceconsejería con competencias en materia de política social, D. Luis Martínez-Sicluna Sepúlveda.
- Titular de la Viceconsejería con competencias en materia de hacienda, D. José Ramón Menéndez Aquino.
- Titular de la Dirección General con competencias en materia de suelo, D. Juan José de Gracia Gonzalo.
- Titular de la Dirección General con competencias en materia de vivienda, D^{ña}. María José Piccio-Marchetti Prado.
- Titular de la Secretaría General Técnica con competencias en materia de vivienda, D. José Ignacio Tejerina Alfaro.

- VOCAL (en representación de los municipios de la Comunidad de Madrid): Por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de julio de 2020, (BOCM núm. 176 de 22 de julio de 2020), se nombra como Vocal en representación de los municipios de la Comunidad de Madrid, a D^a Marisa Ruiz González, Concejala de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Móstoles.



Asistirán a las reuniones del Consejo de Administración con voz y sin voto el Director Gerente y el Secretario General del Organismo, quien actuará como Secretario del Consejo.

SESIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN EL AÑO 2022 Y ACUERDOS ADOPTADOS:

En el año 2022 se celebraron dos sesiones del Consejo de Administración:

- I. 10 de junio de 2022
- II. 23 de diciembre de 2022

En el Consejo de Administración, de fecha 10 de junio de 2022, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Lectura y aprobación del Acta de la Sesión celebrada el 17 de diciembre de 2021
- Ratificación del Convenio suscrito el día 18 de marzo de 2021, entre la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Arroyomolinos, para el realojamiento del núcleo chabolista de “Rio Guadarrama-Las Sabinas” en el municipio de Arroyomolinos.
- Aprobación del Convenio entre la Comunidad de Madrid a través de la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, para el realojo y la integración social de las familias del núcleo chabolista de la Cañada Real Galiana, sectores 4 y 5 del término municipal de Rivas Vaciamadrid.
- Aprobación de las Cuentas Anuales del Ejercicio 2021, de la Agencia de Vivienda Social.
- Aprobación de la Memoria Anual de Actividades del 2021, de la Agencia de Vivienda Social.
- Exposición por el Director Gerente del Informe de Actuaciones del Organismo con los siguientes puntos:
 - Estado situación procedimiento restitución Encasa Cibeles.
 - Propuestas solicitud ayudas plan de recuperación, transformación y resiliencia.
 - Contrato acuerdo marco de reparación de inmuebles.
 - Contrato de “Asesoramiento Legal y Defensa Jurídica en expedientes de morosidad y desahucio de inmuebles gestionados por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”.



- Servicio de Auditoría.
- Convenio Unión Fenosa.
- Selección entidades financieras para la prestación de servicios de tesorería y recaudación.
- Resolución condiciones de alquiler de locales.

En el Consejo de Administración, de fecha 23 de diciembre de 2022, se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Lectura y aprobación del Acta de la sesión celebrada 10 de junio de 2022.
- Aprobación del Convenio entre la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Móstoles para el realojamiento de 68 familias del núcleo chabolista “Río Guadarrama-Las Sabinas” y la posterior intervención social y seguimiento de las mismas en vivienda en altura.
- Aprobación de la Adenda al Convenio suscrito el 18 de marzo de 2021 entre la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Arroyomolinos para el realojamiento del Núcleo Chabolista de “Río Guadarrama-Las Sabinas” en el municipio de Arroyomolinos.
- Dación de cuenta del Anteproyecto del Presupuesto de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid para el ejercicio 2023.
- Aprobación del programa de actuación anual 2023:
 - a) Secretaría General:
 - Programa de enajenación de parcelas.
 - Obras de acondicionamiento y mejora de la eficacia energética de la sede central de la Agencia de Vivienda Social en la calle de Basílica 23 de Madrid.
 - Contratación de un nuevo servicio de mantenimiento integral de las instalaciones y equipos en las sedes de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid
 - Reversión de nueve promociones que suman 1059 viviendas.



b) Dirección de Área Social:

- Ejecución de los Convenios de Realojo.
- Elaboración de un nuevo censo en la Cañada Real.
- Contratación de un nuevo servicio de asistencia vecinal.
- Contratación de servicios de actuaciones de intervención social de las personas y familias de etnia gitana.
- Contratación de un servicio de retirada de vehículos abandonados en inmuebles de la Agencia.
- Colaboración con la Oficina Antiocupación.

c) Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación:

- Conversión de 85 locales en viviendas.
- Inicio de la ejecución de 1.175 nuevas viviendas.
- Ejecución de obras de rehabilitación para la mejora de eficiencia energética y accesibilidad.
- Actuaciones para la puesta en marcha de garajes.
- Reparación de viviendas adquiridas mediante fondos FEDER o para una segunda adjudicación.
- Derribo teatro de Almendrales.
- Licitación de un nuevo Acuerdo Marco para la Administración y Gestión Integral de los servicios comunes de diversas promociones de la Agencia.
- Contratación de servicios de Representación y Defensa en juico en expedientes de morosidad y ocupación ilegal de inmuebles gestionados por la Agencia de Vivienda Social.
- Plan de enajenación de viviendas, anejos, garajes y locales.



- Exposición por el Director Gerente del Informe de Actuaciones del Organismo con los siguientes puntos:
 - Acuerdo de 21 de diciembre de 2022 de Extinción del Protocolo suscrito el 31 de mayo de 2021 con el Ayuntamiento de Madrid para la puesta en funcionamiento del Centro Cultural Almendrales, una vez determinada por las partes la imposibilidad de regularizar urbanística y registralmente el inmueble con dicho fin.
 - Tercera Prórroga del Convenio de Prefabricados cedidos al Ayuntamiento de Madrid, que estará vigente hasta el 8 de enero de 2024.
 - Prórroga de los Convenios suscritos con cinco municipios de la Sierra Norte para la promoción de vivienda hasta el 26 de noviembre de 2026.
 - Estado situación procedimiento restitución Encasa Cibeles. Se pone de manifiesto que el 27 de junio de 2022 se abonó en concepto de restitución de prestaciones la cantidad de 107.722.508,95 euros, y se informa de la presentación de demanda por ENCASA contra la Resolución que determinaba dicho importe, que está siendo tramitada ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 7 (P.O. 617/2022).
 - Se expone la situación en que se encuentra la licitación del contrato denominado “Asesoramiento Legal y Defensa Jurídica en expedientes de morosidad y desahucio de inmuebles gestionados por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid”.

1.2. ESTRUCTURA ORGÁNICA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.

La estructura orgánica de la Agencia, se regula en los artículos 7 y siguientes del Decreto 244/2015, estableciendo dicho precepto que “Bajo la dependencia jerárquica de la Dirección-Gerencia, la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid se estructura en los siguientes órganos administrativos”:

- Secretaría General
- Dirección de Área Social
- Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación.



Los titulares de la Secretaría General y de las Direcciones de Área serán nombrados por Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta del Presidente del Consejo de Administración de la Agencia.

La Secretaría General se estructura en una unidad administrativa con rango orgánico de Subdirección General, denominada:

- SUBDIRECCIÓN GENERAL DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA

La Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación en otras dos denominadas:

- SUBDIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN
- SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS

En virtud de Decreto 46/2021, de 17 de marzo, del Consejo de Gobierno ([BOCM nº 65 de 18 de marzo de 2021](#)) se nombra DIRECTOR-GERENTE DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a D. MANUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ MATEO.

Por Decreto 222/2021, de 29 de septiembre, del Consejo de Gobierno ([B.O.C.M. nº 233 de 30 septiembre 2021](#)) se nombra SECRETARIO GENERAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a D. RAÚL CEPEDANO FERNÁNDEZ.

Mediante Decreto 191/2015, de 29 de julio, del Consejo de Gobierno ([BOCM nº 179 de 30 de julio de 2015](#)) se nombra DIRECTOR DE ÁREA SOCIAL DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a D. EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA.

Por Decreto 213 /2021, de 15 de septiembre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid ([BOCM nº 221 de 16 de septiembre de 2021](#)), del Consejo de Gobierno se nombra DIRECTOR DE ÁREA ECONÓMICA Y DE PROMOCIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID a D. ANTONIO NOTARIO LÓPEZ.

Mediante Orden de 5 de agosto de 2016, ([BOCM nº 201 de 23 de agosto de 2016](#)), de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se resuelve la convocatoria para la provisión de puestos de trabajo en dicha Consejería (Agencia de Vivienda Social), de conformidad con el artículo 55 de la Ley 1/1986, de 10 de abril, de la Función Pública de la Comunidad de Madrid, por el procedimiento de libre designación, se designa SUBDIRECTORA GENERAL DE ADMINISTRACIÓN a D^a MARÍA ESTRELLA SÁNCHEZ GONZÁLEZ



Mediante RESOLUCIÓN de 26 de julio de 2020, de la Dirección General de Recursos Humanos, por la que se resuelve la convocatoria aprobada por Orden de la Consejería de Hacienda y Función Pública de 28 de abril de 2020 ([BOCM nº 132, de 2 de junio](#)), para la provisión de un puesto de trabajo vacante en la Consejería de Vivienda y Administración Local, de conformidad con el artículo 55 de la Ley 1/1986, de 10 de abril, de la Función Pública de la Comunidad de Madrid, por el procedimiento de Libre designación, se designa SUBDIRECTOR GENERAL DE PROYECTOS Y OBRAS a D. JOSE CARLOS CARRASCO TARDÍO.

Mediante Orden de 1 de octubre de 2021, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, se nombra en adscripción provisional a VIRGINIA PANDO CANEDA como SUBDIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.

Durante el año 2022, se han producido las siguientes modificaciones en los titulares de los órganos administrativos:

- En virtud de Orden de 12 de diciembre de 2022, ([BOCM nº 309 de 28 de diciembre de 2022](#)), de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se resuelve la convocatoria aprobada por Orden de 13 de octubre de 2022 (BOCM de 26.10.2022), para la provisión de un puesto de trabajo en dicha Consejería (Agencia de Vivienda Social) por el procedimiento de libre designación, se adjudicó definitivamente a D^a VIRGINIA PANDO CANEDA el puesto de SUBDIRECTORA GENERAL DE COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.

Con respecto al personal al servicio de la Agencia de Vivienda Social, a 31 de diciembre de 2022, existían 627 puestos de trabajo, de los que 506 estaban cubiertos. El número total de efectivos era de 555.

	TOTAL	CUBIERTOS	% FIJEZA / INTERINIDAD			EFFECTIVOS		VACANTES PUROS	VACANTES CON RESERVA	TOTAL VACANTES	% TOTAL VACANTES
Altos Cargos	4	4		4			4	0		0	0,00%
Funcionarios	312	228	FUCA:	118	51,75%	FUCA:	117	78	6	84	26,92%
			FUIN:	145	63,60%	FUIN:	144				
Laboral	311	274	FIJO:	211*	77,01%	FIJO:	208	27	10	37	11,90%
			INTER.:	82	29,93%	INTER.:	82				
TOTALES FUCA + LABO	623	502	FIJO:	329	65,54%	FIJO:	325	105	16	121	19,42%
			INTERINO:			INTERINO:					

* De los 211 laborales 13 son personal indefinido no fijo (NOFI)



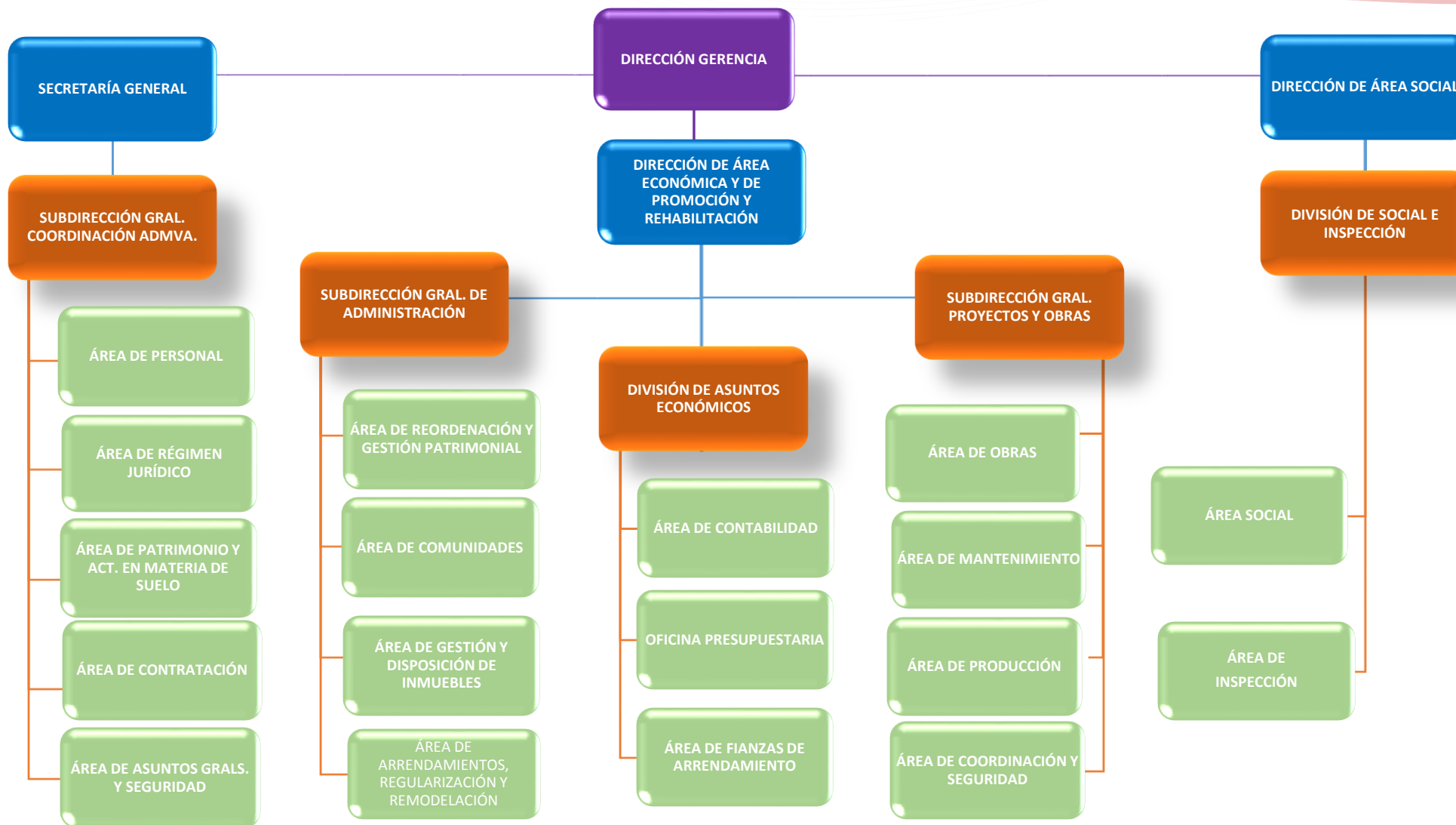
CRITERIO FIJOS: LABOS, LAPA Y NOFI		
	TOTAL	EFFECTIVOS
ALTO CARGO	4	4
FUCA	80	79
FUEX	38	38
FUIN	113	112
FUIT	32	32
LABO	179	177
LAPA	19	19
NOFI	13	12
LEVE	0	0
SUPA*	19	19
INFI	57	57
INTE	6	6
JUB64	0	0
TOTAL	560	555

* Los Relevistas son los que tienen vinculación SUPA, en total 19 personas.

Los puestos cubiertos en la Agencia de Vivienda Social están distribuidos en las unidades orgánicas de este Organismo de la siguiente forma:

- Dirección-Gerencia: 4
- Secretaría General: 111
- Dirección de Área Social: 99
- Dirección de Área Económica y de Promoción y Rehabilitación: 292

Además, hay un empleado de Fincas Urbanas.





2. ACTIVIDAD NORMATIVA, CONVENCIONAL Y DE CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA.

2.1. ACTIVIDAD NORMATIVA

Durante el ejercicio 2022, la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM de 22 de diciembre de 2022), en el apartado número 43 de su artículo 5, modifica el número 1 de la Disposición Derogatoria Única de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, a fin de derogar las siguientes normas:

- g) El artículo 17 de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, relativo al régimen excepcional de venta, alquiler y escrituración de viviendas por el IVIMA en favor de ocupantes sin título suficiente.
- h) El artículo 14 de la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, relativo al régimen excepcional de alquiler de viviendas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a favor de ocupantes sin título suficiente anteriores al 1 de enero de 2016.

No obstante, las solicitudes presentadas con anterioridad a la derogación de los artículos 17 de la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, y 14 de la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, se regirá por lo dispuesto en el mismo, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones Transitorias Octava y Novena de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, respectivamente.

2.2. ACTIVIDAD CONVENCIONAL

Dentro de las funciones que el Organismo desarrolla se encuentra la actividad convencional comunicándose al respecto que, durante el ejercicio 2022, se han suscrito los Convenios y Adendas que a continuación se indican:



ADENDA DE ADHESIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y CAJAMAR CAJA RURAL, AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, PARA LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS, SUSCRITO EL 26 DE FEBRERO DE 2021.

Suscrita el 2 de febrero de 2022 con vigencia hasta el 31 de marzo de 2022.

Constituye objeto de la Adenda formalizar la adhesión de la AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL al CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y CAJAMAR CAJA RURAL PARA LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2021, de manera que CAJAMAR CAJA RURAL actuará como entidad colaboradora en la recaudación de ingresos de la AGENCIA, incluyendo los abonados mediante tarjeta de débito o crédito en terminales en el punto de venta (TPV), presenciales o virtuales.

La prestación de los servicios se llevó a cabo sujeción a los términos y condiciones señalados en las Bases Generales, aprobadas por Orden de la Consejería de Hacienda y Función Pública de 1 de diciembre de 2020.

ADENDA DE PRÓRROGA DE LA ADENDA DE ADHESIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y CAJAMAR CAJA RURAL, AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y CAJAMAR CAJA RURAL, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, PARA LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS, SUSCRITO EL 26 DE FEBRERO DE 2021.

Suscrita el 28 de marzo de 2022, con vigencia hasta el 30 de octubre de 2022 o hasta que se proceda a la selección de entidades colaboradoras en procedimiento de concurrencia.

ADENDA DE PRÓRROGA DE LA ADENDA DE ADHESIÓN DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y BANCO DE SABADELL, S.A, AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y BANCO DE SABADELL, S.A, PARA LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS, SUSCRITO EL 26 DE FEBRERO DE 2021.

Suscrita el 28 de marzo de 2022, con vigencia hasta el 30 de octubre de 2022 o hasta que se proceda a la selección de entidades colaboradoras en procedimiento de concurrencia.



CONVENIO ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y UFD DISTRIBUCIÓN ELECTRICIDAD, S.A. PARA LA ELIMINACIÓN DE PUNTOS DE ENGANCHE ILEGALES Y CAMPAÑA DE PROMOCIÓN DE CONTRATACIÓN DE SUMINISTROS

Suscrito el 27 de abril de 2022

El convenio tiene por objeto establecer la colaboración entre la AVS de la Comunidad de Madrid y UFD para la detección y eliminación de puntos de enganches ilegales, así como las situaciones de impagos de suministros de energía eléctrica en viviendas propiedad de la AVS, y la realización de campañas de promoción de contratación de suministros.

Entró en vigor en la fecha de su firma, con una duración de dos años, previéndose la posibilidad de prórrogas sucesivas mediante acuerdo de las partes hasta un máximo de cuatro años adicionales.

CONVENIO ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID A TRAVÉS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID, PARA EL REALOJO Y LA INTEGRACIÓN SOCIAL DE LAS FAMILIAS DEL NÚCLEO CHABOLISTA DE LA CAÑADA REAL GALIANA, SECTORES 4 Y 5 DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE RIVAS VACIAMADRID.

Suscrito el 22 de junio de 2022

El convenio tiene por objeto articular la colaboración entre las partes intervinientes, Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y Agencia de la Vivienda Social, con el fin de realizar el realojamiento de las familias de los Sectores 4 y 5 de Cañada Real, siendo el número previsto de familias afectadas de un máximo de 15, todas ellas ubicadas parcialmente en el término municipal de Rivas Vaciamadrid, Sectores 4 y 5 de Cañada Real.

El Convenio entró en vigor en la fecha de su firma y mantendrá su vigencia durante 2 años. En cualquier momento antes de la finalización de dicho plazo, los firmantes podrán acordar unánimemente prórrogas sucesivas hasta un máximo de cuatro años adicionales.



CONVENIO ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y BANCO SANTANDER S.A., PARA LA RECAUDACIÓN DE INGRESOS Y PAGOS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.

Suscrito el 7 de julio de 2022

El Convenio tiene por objeto regular la actuación de la entidad BANCO SANTANDER S.A como entidad colaboradora adjudicataria para la recaudación de ingresos y pagos de la Agencia de Vivienda Social, para lo que prestará los siguientes servicios:

- 1º.- La recaudación de los ingresos de la Agencia de Vivienda Social
- 2º.- Pago de las nóminas de haberes del personal de la Agencia de Vivienda Social
- 3º.- Pago a terceros de las obligaciones reconocidas y otros pagos a terceros
- 4º.- Pago de anticipos de caja fija, y pagos a justificar
- 5º.- Recaudación de ingresos producidos directamente en cuentas operativas descritos en las Bases Generales.

La entidad resultó igualmente seleccionada como entidad colaboradora adjudicataria de la recaudación de ingresos abonados mediante tarjeta de débito o crédito en terminales en el punto de venta (TPV).

La vigencia del Convenio se extenderá desde la fecha de la firma y tendrá un periodo de vigencia de 4 años y podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las partes de hasta un máximo de cuatro años.

ACUERDO DE PRÓRROGA AL CONVENIO ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL AYUNTAMIENTO DE MADRID, PARA LA CESIÓN DE CONSTRUCCIONES PREFABRICADAS CON DESTINO A ALOJAMIENTO TEMPORAL DE PERSONAS SOLICITANTES DE ASILO SIN HOGAR.

Suscrito el 21 de diciembre de 2022 con vigencia hasta el 8 de enero de 2024.



ACUERDO DE PRÓRROGA DEL CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN SUSCRITO CON FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2018 ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL AYUNTAMIENTO DE MADARCOS PARA LA CESIÓN GRATUITA DE SUELO A FAVOR DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA

Suscrito el 25 de noviembre de 2022, extendiendo su vigencia hasta el 26 de noviembre de 2026, salvo que con anterioridad concorra causa de resolución prevista en el Convenio.

ACUERDO DE PRÓRROGA DEL CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN SUSCRITO CON FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2018 ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL AYUNTAMIENTO DE PUENTES VIEJAS PARA LA CESIÓN GRATUITA DE SUELO A FAVOR DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Suscrito el 25 de noviembre de 2022, extendiendo su vigencia hasta el 26 de noviembre de 2026, salvo que con anterioridad concorra causa de resolución prevista en el Convenio.

ACUERDO DE PRÓRROGA DEL CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN SUSCRITO CON FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2018 ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL AYUNTAMIENTO DE ROBREGORDO PARA LA CESIÓN GRATUITA DE SUELO A FAVOR DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Suscrito el 25 de noviembre de 2022, extendiendo su vigencia hasta el 26 de noviembre de 2026, salvo que con anterioridad concorra causa de resolución prevista en el Convenio.

ACUERDO DE PRÓRROGA DEL CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN SUSCRITO CON FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2018 ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL AYUNTAMIENTO DE PATONES PARA LA CESIÓN GRATUITA DE SUELO A FAVOR DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

Suscrito el 25 de noviembre de 2022, extendiendo su vigencia hasta el 26 de noviembre de 2026, salvo que con anterioridad concorra causa de resolución prevista en el Convenio.



ADENDA POR LA QUE SE MODIFICA Y SE PRORROGA LA VIGENCIA DEL CONVENIO ESPECÍFICO DE COLABORACIÓN FIRMADO EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2018 ENTRE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL Y EL AYUNTAMIENTO DE LA HIRUELA PARA LA CESIÓN GRATUITA DE SUELO A FAVOR DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA,

Suscrito el 25 de noviembre de 2022 extendiendo su vigencia hasta el 26 de noviembre de 2026, salvo que con anterioridad concurra causa de resolución prevista en el Convenio.

Es objeto de la adenda, además de proceder a la prórroga del Convenio Específico, establecer la descripción y calificación urbanística y las obligaciones de mantenimiento de las porciones sobrantes una vez ya construidas las viviendas, tratándose de dos porciones de terreno no edificadas, ni edificables, de uso público destinado a aparcamiento de uso público.



2.3. CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA

CONTRATOS FORMALIZADOS:

Durante el ejercicio 2022 la Agencia ha formalizado los siguientes contratos (mayores y acuerdos marco) de conformidad con la normativa de aplicación:

Código del contrato	Descripción abr.	Tipo de contrato	Procedimiento adjudicación	F. formalización	Precio del contrato
A/SER-019875/2021C02	PB y PE DF de 71 viv FR-81 Móstoles	Servicios	Abierto	23/05/2022	435.600,00 €
A/SER-036146/2020C01	EPB PE Y DO 136 V. Rivasvaciamadrid	Servicios	Abierto	21/06/2022	557.849,09 €
A/SER-029012/2020C01	EPB PE Y DO 58 Viv. Guadarrama	Servicios	Abierto	17/01/2022	301.876,48 €
A/SER-018308/2021C01	EPB PE Y DF 39 VALDEMORO P-RC-II.2.2	Servicios	Abierto	22/01/2022	342.369,51 €
A/SER-007609/2022C01	Auditoria Cuentas Agencia Vivienda	Servicios	Abierto Simplificado	25/04/2022	38.115,00 €
P/SER-003981/2022C01	SEGURO RESPONSABIL. AUTORIDADES Y PERS. AVS	Servicios	Abierto Simplificado	29/04/2022	35.000,00 €
A/SUM-012713/2022C01	ALQUILER E INSTAL. PUERTAS ANTIV. Y ALARM	Suministro	Emergencia	30/03/2022	136.245,54 €
A/SER-034605/2020C01	EPB PE Y DO Tres edificios Villa Prado	Servicios	Abierto	21/01/2022	504.445,37 €
A/SER-033383/2021L01	SERV. LIMP. E HIGIENE SEDES Y DEP. A.V.S.	Servicios	Abierto	06/04/2022	45.429,29 €
A/SER-033383/2021L02	SERV. LIMP. E HIGIENE SEDES Y DEP. A.V.S.	Servicios	Abierto	24/05/2022	1.017.212,95 €
A/SER-033383/2021L03	SERV. LIMP. E HIGIENE SEDES Y DEP. A.V.S.	Servicios	Abierto	19/05/2022	27.316,35 €
A/SER-033383/2021L04	SERV. LIMP. E HIGIENE SEDES Y DEP. A.V.S.	Servicios	Abierto	19/05/2022	6.488,83 €
A/SER-006536/2022C01	A.R. Inspección Derechos Superficie 2022	Servicios	Abierto Simplificado	13/07/2022	42.697,49 €
A/OBR-005553/2021L001	A. MARCO REF.REP.REH.TRES LOTES VIV 2021	Obras	Abierto	10/05/2022	0,00 €
A/OBR-005553/2021L002	A. MARCO REF.REP.REH.TRES LOTES VIV 2021	Obras	Abierto	06/05/2022	0,00 €
A/OBR-005553/2021L003	A. MARCO REF.REP.REH.TRES LOTES VIV 2021	Obras	Abierto	12/05/2022	0,00 €
A/SER-048318/2021C01	DF. Y Coord. Seg. Salud Urb. Villa del Prado	Servicios	Abierto Simplificado	05/08/2022	54.220,11 €
A/SER-002863/2022C01	A.T. Inspección Edificios Agencia Vivienda	Servicios	Abierto Simplificado	26/08/2022	120.842,11 €



A/SER-030414/2021L01	CC 240 VALDEMORO Y 176 MOSTOLES	Servicios	Abierto	27/09/2022	109.036,52 €
A/SER-030414/2021L02	CC 240 VALDEMORO Y 176 MOSTOLES	Servicios	Abierto	29/09/2022	93.291,00 €
A/OBR-005453/2022C01	Obras cubierta verde Arromolinos	Obras	Abierto Simplificado	20/06/2022	241.892,84 €
A/OBR-005553/2021L001	A.MARCO REF.REP.REH.TRES LOTES VIV 2021	Obras	Abierto	10/05/2022	22.590.095,00 €
A/OBR-005553/2021L002	A.MARCO REF.REP.REH.TRES LOTES VIV 2021	Obras	Abierto	06/05/2022	5.902.985,00 €
A/OBR-005553/2021L003	A.MARCO REF.REP.REH.TRES LOTES VIV 2021	Obras	Abierto	12/05/2022	3.112.271,25 €

Aquellos expedientes que contienen más de un lote aparecen de forma separada como contratos formalizados diferentes. Pueden identificarse por la inclusión al final de la nomenclatura de la mención “L00...” para cada lote.

Por su extensión, no se incluyen los contratos basados y los contratos menores, sin perjuicio de lo que más adelante se indicará.

CONTRATOS FORMALIZADOS POR TIPO

CONTRATOS DE SUMINISTROS:

Durante el año 2022 únicamente se ha formalizado un contrato de suministro (por la vía de emergencia) como consecuencia de la Sentencia 889/2021, de 16 de julio, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Madrid frente al Auto nº 20/2021, de 1 de febrero, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 29 de Madrid que resuelve en una interpretación amplia sobre el alcance del fallo emitido por dicho Juzgado de fecha 21 de mayo de 2018 (Sentencia 118/2018), en el sentido de que la anulación de la adjudicación del contrato de enajenación de las 32 promociones afecta a la totalidad de los inmuebles que las integran, a excepción de las transmitidas por ENCASA CIBELES a terceros que los adquirieron de buena fe. Esta sentencia supuso, de facto, la reintegración al patrimonio de este Organismo de 1721 viviendas, lo que provocó la necesidad de cubrir de la forma más inmediata posible, la contratación en régimen de alquiler de la instalación, uso y mantenimiento de puertas anti vandálicas y sistemas de alarma en dichos inmuebles necesarias para evitar la ocupación de las viviendas vacías que habían sido reintegradas.



CONTRATOS DE SERVICIOS:

Durante el año 2022 se han formalizado 15 contratos de servicios de diversa naturaleza y objeto, entre los que cabe destacar los siguientes:

- A/SER-033383/2021: SERVICIOS DE LIMPIEZA E HIGIENE DE LAS SEDES Y OTRAS DEPENDENCIAS DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID por un importe final de 1.096.447,42 € IVA incluido, dividido en 4 lotes, siendo el lote 1 cuyo objeto es el servicio de limpieza de las dependencias de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid el que supone un 94% del presupuesto base de licitación. El plazo total para cada lote es de 3 años a contar desde el 1 de enero de 2022 o desde el día siguiente al de la formalización del contrato si la misma se produjera en una fecha posterior. La finalidad del contrato es la prestación unitaria de los siguientes servicios, que siendo susceptibles de ejecución separada se presentan divididos por lotes, de conformidad con el Art. 99.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP:
 - LOTE 1: Servicio de limpieza de las dependencias de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en adelante AVS, oficinas y locales, especificadas en el listado exhaustivo del Anexo I.
 - LOTE 2: Servicio de desratización, desinsectación y desinfección (D.D.D.) en las mismas dependencias especificadas en el Anexo I.
 - LOTE 3: Servicio de mantenimiento de unidades higiénicas sanitarias, que se realizará en las Sedes de la AVS.
 - LOTE 4: Suministro y reposición de consumibles de aseo personal en las Sedes de la AVS.
- A/SER-036146/2020: SERVICIOS DE: ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 136 VIVIENDAS VPPA Y CONSUMO DE ENERGÍA CASI NULO – PARCELA RC-6-SGR DEL SECTOR C “LA FORTUNA” – RIVAS-VACIAMADRID por un importe final de 557.849,09 € IVA incluido y una duración de 55 meses no prorrogables. La finalidad de este contrato es promover sobre la parcela un edificio de consumo de energía casi nulo mediante la aplicación, tanto en el proyecto como en la posterior construcción, utilización y mantenimiento del edificio resultante, del Real Decreto 732/2019, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, y en cuyo Anejo A de Terminología del DB HE se definen los edificios de consumo de



energía casi nulo como “todo edificio, nuevo o existente, que cumple con las exigencias reglamentarias establecidas en este Documento Básico HE Ahorro de Energía en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción.

- A/SER-034605/2020: ELABORACIÓN DE PROYECTO BÁSICO, TRABAJOS COMPLEMENTARIOS, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE TRES EDIFICIOS DE VIVIENDAS VPPA EN LAS MANZANAS I, II Y III DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-10A DE VILLA DEL PRADO (MADRID), por un importe final de 504.445,37 € IVA incluido y una duración de 55 meses. La finalidad de este contrato es la de promover sobre la parcela un edificio de consumo de energía casi nulo mediante la aplicación, tanto en el proyecto como en la posterior construcción, utilización y mantenimiento del edificio resultante, del Real Decreto 732/2019, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, y en cuyo Anejo A de Terminología del DB HE se definen los edificios de consumo de energía casi nulo como “todo edificio, nuevo o existente, que cumple con las exigencias reglamentarias establecidas en este Documento Básico HE Ahorro de Energía en lo referente a la limitación de consumo energético para edificios de nueva construcción.

CONTRATOS PRIVADOS:

El único contrato privado, tramitado conforme a la LCSP, corresponde al P/SER-003981/2022 para el “SEGURO DE RESPONSABILIDAD DE AUTORIDADES Y PERSONAL AL SERVICIO DE AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID” por un importe de 35.000,00 €, IVA exento y un periodo de 1 año, desde 01-05-22 a 30-04-23, o un año desde el día siguiente a la formalización, si esta fuera posterior al 1 de mayo de 2022. El objeto de este contrato es garantizar el pago de las pérdidas que legalmente pudiera resultar responsable el asegurado por los perjuicios financieros ocasionados involuntariamente a la entidad pública o a terceros por actuaciones u omisiones basadas en actos negligentes cometidos por los asegurados en su condición de autoridad, alto cargo o directivo, funcionario o personal de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

ACUERDOS MARCO Y CONTRATOS BASADOS

1.- Obras.

- A/OBR-005553/2021. ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN POR LOTES CORRESPONDIENTE A LAS: “OBRAS DE REFORMA, REPARACIÓN Y REHABILITACIÓN EN INMUEBLES TITULARIDAD O INCORPORADOS AL INVENTARIO DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, ASÍ COMO DE LAS DE NUEVA ADQUISICIÓN QUE SE



INTEGRARÁN EN EL PATRIMONIO DE LA AVS COFINANCIADAS PARCIALMENTE POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL.

Este acuerdo marco fue adjudicado el 6 de abril de 2022, formalizándose los tres lotes el 10/05/2022, el 06/05/2022 y el 12/05/2022.

La finalidad de este contrato es el acuerdo marco que nos ocupa tiene por objeto establecer los requisitos y condiciones a que han de sujetarse los contratos basados en el mismo, en relación con las obras de reforma, rehabilitación y reparación de los inmuebles de titularidad o incorporados al Inventario de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y de aquellas de rehabilitación de viviendas y edificios de nueva adquisición que se integrarán en el patrimonio de la AVS de la CM por adquisición financiada parcialmente con FEDER.

Con cargo a este Acuerdo Marco se han adjudicado durante el año 2022 un total de 80 contratos por un importe total, IVA incluido, 5.391.633,66 €

El detalle completo de los contratos basados adjudicados puede consultarse en el Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid.

<https://contratos-publicos.comunidad.madrid/contrato-publico/acuerdo-marco-contratacion-lotes-obras-reforma-reparacion-rehabilitacion-inmuebles>

CONTRATOS MENORES

Durante el año 2022 se han adjudicado los siguientes contratos menores:

Tipo de contrato	Número de contratos adjudicados	Precio del contrato (IVA incl..)
Obras	5	141.660,07 €
Servicios	35	303.127,96 €
Suministro	16	90.258,68 €
Total general	56	535.046,71 €

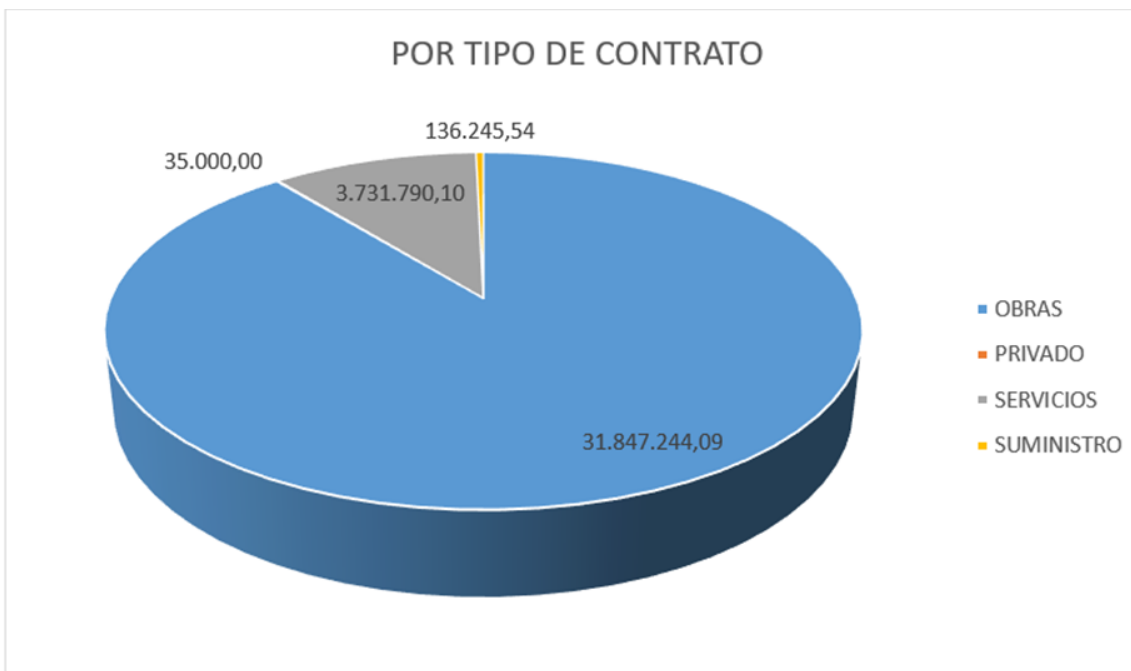
Esta cantidad de contratos menores supone una disminución de 40 contratos menores con respecto al año anterior lo que se traduce en 122.939,04 € menos tramitados por este procedimiento.



RESUMEN GRÁFICO Y ESTADÍSTICO:

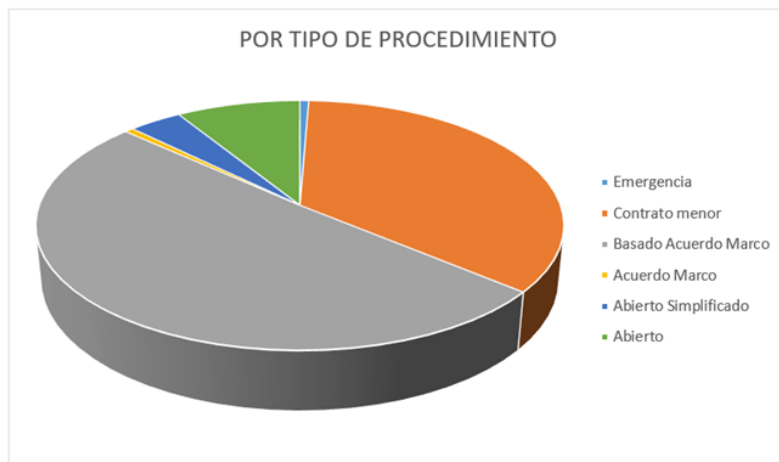
Por tipo de contrato e importe.

Para el gráfico siguiente se han tenido en cuenta todos los contratos formalizados durante el año 2022 segmentados por tipo de contrato, incluyéndose los contratos menores y contratos basados de acuerdo marco, teniendo en cuenta el importe de adjudicación IVA incluido (en otro gráfico se muestra la información específica sobre los contratos basados).

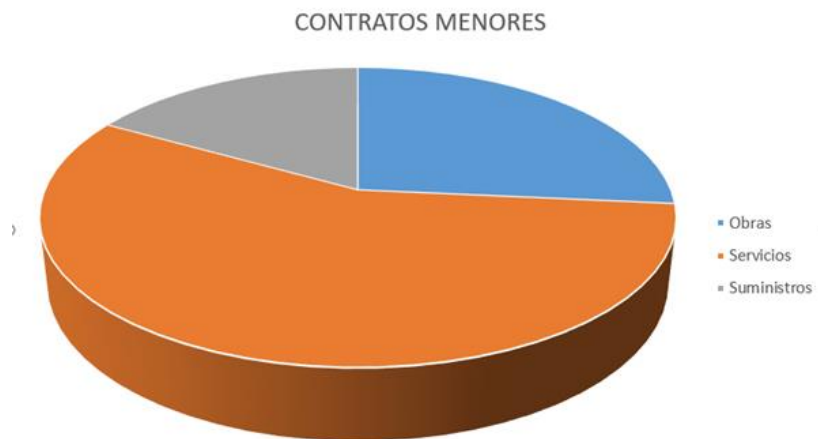




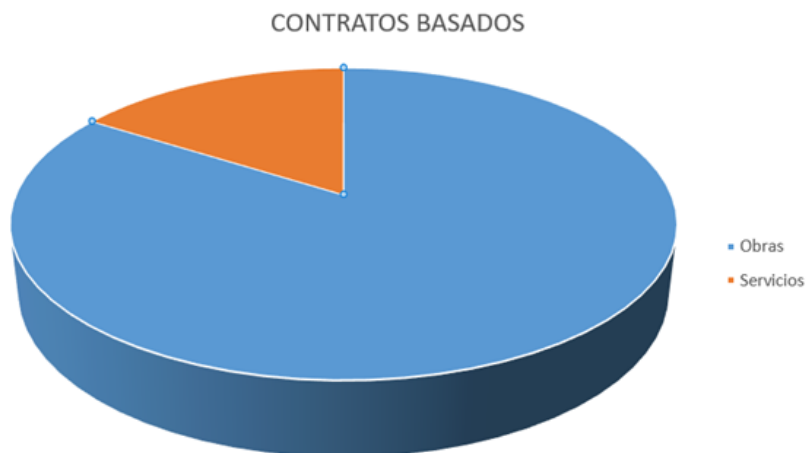
Por tipo de Procedimiento.



Contratos menores



Contratos basados.





3. RELACIÓN CON LOS CIUDADANOS Y OTRAS INSTITUCIONES

Entre las actuaciones llevadas a cabo por la Agencia de Vivienda Social destacan asimismo las realizadas en colaboración y relación con otras Instituciones, tales como el Defensor del Pueblo. En tal sentido se tramitan cuantas quejas son planteadas por los ciudadanos ante esa Alta Institución relativas al funcionamiento y actuación de la Agencia, a cuyo efecto se interesa de las unidades correspondientes del Organismo cuanta información resulta precisa en orden a la debida contestación, participando al Defensor del Pueblo toda la información relevante al respecto y adoptando, en los casos que así proceda, las medidas oportunas para dar cumplimiento a sus recomendaciones.

OFICINA DEL DEFENSOR DEL PUEBLO.

Quejas 2022	
Iniciadas	22
Informadas	18
Archivo de actuaciones	7

Asimismo, la Agencia de Vivienda Social colabora con la OFICINA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO en la tramitación de las sugerencias y reclamaciones que son formuladas por los ciudadanos en relación con el funcionamiento del Organismo, promocionando con dicha tramitación la solución de cuantos problemas puedan haberse suscitado y cuyo tratamiento corresponda a la Agencia. Así, se participa a la Oficina de Atención al Ciudadano la información existente sobre el asunto de referencia y en los casos en que se entienda resulte procedente adoptando las medidas precisas, se satisfagan las pretensiones y necesidades planteadas por los ciudadanos.

SUGERENCIAS Y RECLAMACIONES 2022:

Iniciadas	303
Informadas	198

SOLICITUD DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Durante el año 2022 la Agencia ha recibido 43 solicitudes de acceso a información pública sobre asuntos de su competencia al amparo de la Ley Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid. Todas ellas han sido tramitadas y resueltas. De estas 43 solicitudes, de un lado, 40 han sido directamente resueltas por esta Agencia, al versar el objeto sobre materias atribuidas en exclusiva a su competencia y, de otro, respecto de los otros 3 restantes este Organismo ha emitido informe para su resolución por la respectiva Unidad de Transparencia de la Consejería de adscripción.



4. PATRIMONIO: BIENES INMUEBLES.

4.1. PATRIMONIO DE BIENES INMUEBLES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL.

VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES:

La Agencia de Vivienda Social gestionó durante el año 2022 un volumen de 25.025 viviendas, 1.363 locales y 21.251 garajes.

En cuanto a las viviendas, 22.189 eran de su propiedad, 106 se hallaban en cesión de uso a terceros, 3 en adscripción, y 2.727 eran inmuebles en arrendamiento procedentes de derechos de superficie.

De la misma manera, tenía 1.248 locales propios, 1 adscrito, 38 se encontraban en cesión de uso a terceros y 76 pertenecían a promociones en derechos de superficie; por último, 18.114 garajes son en propiedad, 1 en adscripción, 32 estaban en cesión de uso a terceros y los arrendados procedentes de derecho de superficie sumaban 3.104.

El valor total de las edificaciones, incluyendo el de los inmuebles cedidos en uso a terceros, ascendió en 2022 a 1.489.348.574,67 €, de los que 414.271.394,17 € corresponden al valor de suelo y 1.075.077.180,50 € al valor del vuelo.

PATRIMONIO DE SUELO:

Terrenos y suelos sin urbanizar: la Agencia de Vivienda Social gestionó durante el año 2022 un volumen de 7.042.995,03 m² de terrenos y solares sin urbanizar, que desglosados se distinguen en 3.464.572,86 m² de suelo no urbanizable, 3.462.086,48 m² de suelo urbanizable, 106.290 m² de suelo urbano no consolidado y 10.045,70 m² de casillas de peones camineros no urbanizable y que suponen, a 31 de diciembre de 2022, un valor de 692.094.370,92 €.

Parcelas y Solares: Respecto a las parcelas y solares, se han gestionado 155.409,33 m² de parcelas y solares en propiedad y 3.739,46 m² de parcelas pertenecientes a redes supramunicipales adscritas, que suponen, un valor de 90.635.303,95 €.

Parcelas dotacionales sin edificación: En este apartado la superficie gestionada representa 93.664,77 m², y un valor de 23.166.190,22 €.

Parcelas en las que se ha constituido un derecho de superficie: Suponen una superficie total de 117.396,16 m², y una valoración final de 37.403.320,87 €.



Así, el valor total del patrimonio de suelo de la Agencia, fue al cierre del ejercicio 2022 de 843.299.185,96 €.

Los dos principales ámbitos en los que participa la Agencia, y es propietaria mayoritaria, dentro del suelo clasificado como urbanizable, son el UZP 2.04 “Los Berrocales” y el UZP 3.01 “Valdecarros”.

Dentro del suelo clasificado como urbano, el principal ámbito es el referido al UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”, donde la Agencia posee parcelas, tanto en su completa titularidad como en participaciones proindivisarias en las mismas.

Todo este patrimonio requiere de una activa participación en las Juntas de Compensación y Consejos Rectores de los que la Agencia es miembro, en especial las relativas a ámbitos del municipio de Madrid. Asistencia y asesoramiento técnico-jurídico a los órganos directivos en el seno de las entidades urbanísticas colaboradoras a las que pertenece la AVS: Juntas de Compensación (“Los Berrocales”, “Valdecarros”, “Nueva centralidad del Este”, etc.), consorcios urbanísticos (C.U. Valdebernardo, en liquidación), entidades de cooperación, entidades de conservación, etc.

PARCELAS DOTACIONALES CON EDIFICACIÓN:

El valor total del suelo de estas parcelas, incluyendo las parcelas cuyo uso se encuentra cedido a terceros, es de 41.339.725,83 €, y el valor neto de la edificación de 96.597.949,99 €; siendo su valor total de 137.937.675,82 €.

Del valor total anterior, las sedes de la Agencia de Vivienda Social en la calle Basílica y en Ventilla tienen un valor neto total de 25.287.767,62 €.

Los bienes propiedad de este Organismo cuyo uso se encuentra cedido a terceros tienen un valor total neto de 8.635.468,12 €.

VALOR TOTAL PATRIMONIO DE INMUEBLES DE LA AGENCIA

El valor total del Patrimonio Inmobiliario de la Agencia de Vivienda Social, con inclusión de aquellos que se encuentran en cesión de uso a terceros, fue de 2.470.585.436,45 € para el ejercicio 2022.



4.2. TRANSMISIONES, ENAJENACIONES, SUBASTAS DE INMUEBLES Y OTRAS OPERACIONES JURÍDICAS.

REVERSIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE:

Durante el ejercicio 2022 ha finalizado el plazo por el que se constituyeron los derechos de superficie que se indican a continuación, pasando a integrarse las construcciones edificadas por el superficiario en el patrimonio de la Agencia:

DERECHOS DE SUPERFICIE REVERTIDOS EJERCICIO 2022				
PROMOCIÓN	VIVIENDAS	DIRECCION	MUNICIPIO	MATRÍCULA
P.P ÁMBITO 3 "CANTERAS" P-26.1	116	JOSE DEL HIERRO, 34	RIVAS VACIAMADRID	9229-1-1
VIV.TUTELADAS PROTEC.PUBLICA INTEGRACIÓN SOCIAL	120	AVDA DE LOS FRESNOS, 11	TORREJÓN DE ARDOZ	VIV. TUT.
V-5 PERI 6-8 VENTILLA	110	NADOR, 1	MADRID	9023-3-2
V-6 PERI 6-8 VENTILLA	122	PADRE RUBIO, 76 AL 92 (PARES)	MADRID	9023-5-9
V-7 PERI 6.8 VENTILLA	67	MARTIRES DE LA VENTILLA, 122, 124 Y 126 Y NADOR,9	MADRID	9023-10-1
V-9 PERI 6-8 VENTILLA	31	OESTE PZA. 3 Y 4	MADRID	9023-5-10
V-8 PERI 6-8 VENTILLA	87	PALMERA, 62 AL 66 (PARES)	MADRID	9023-14-1



ENAJENACIONES DE PARCELAS:

VENTAS PARCELAS 2022								
Parcela	Titularidad	Calificación	Finca Registral	M ² DE PARCELA	M ² DE EDIFICABILIDAD	Precio adjudicación	Adjudicatario	Procedimiento
Parcela 6.43 H PP UZP 1.03 Ensanche Vallecas	100 %	Residencial Libre	17.131 RP 20 Madrid	344 m2	176,25 m2	215.000,00€	IGNACAR SA	Subasta
Parcela 6.6 B UZP 1.03 Ensanche Vallecas	100 %	Oficina	16.883 RP 20 Madrid	1.208 m2	6.607,59 m2	2.578.125,43,00€	DRUWAITH SL	Subasta
Parcela 3, Cocherón de la Villa E.	11,516%	Residencial Libre	54.676 RP 19 Madrid	1.492,35 m2	6.713,20 m2	613.805 €	PRYCONSA SA	Subasta

La Agencia de Vivienda Social enajenó, mediante subasta pública, las siguientes parcelas:

- El 100 % de la finca registral número 17.131 del Registro de la Propiedad nº 20 de los de Madrid, situada en el UZP 1.03 del Ensanche de Vallecas, en el municipio de Madrid.

Con fecha 7 de julio de 2022 la Agencia de Vivienda Social otorgó, ante el Notario de Madrid, D^a Juan Kutz Azqueta, escritura pública de compraventa en virtud de la cual transmitía a la sociedad IGNACAR, SA, el 100 % de la parcela, por un precio de 215.000,00 €.

El 100 % de la finca registral número 16.883 del Registro de la Propiedad nº 20 de los de Madrid, situada en el Plan Parcial UZP 1.03 del Ensanche de Vallecas, en el municipio de Madrid.

Con fecha 17 de noviembre de 2022, la Agencia de Vivienda Social otorgó, ante la Notario de Madrid, D^a Carmen Boulet Alonso, escritura pública de compraventa en virtud de la cual transmitía a la sociedad "DRUWAITH, SL", el 100 % de la parcela, por un precio de 2.578.125,43 €.

El 100 % de la finca registral número 54.676 del Registro de la Propiedad nº 19 de los de Madrid, APE 13.03 "Cocherón de la Villa Este".



Con fecha 21 de noviembre de 2022, la Agencia de Vivienda Social otorgó, ante el Notario de Madrid, D^a Juan Manuel Lozano Carreras, escritura pública de compraventa en virtud de la cual transmitía a la sociedad “PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA SA” el 11,516 % de la parcela, por un precio de 613.805,00 €.

Las compraventas anteriormente referidas se encontraban incluidas en la programación de enajenaciones de parcelas para el año 2022 de la Agencia de Vivienda Social (sesión del Consejo de Administración de este Organismo, de fecha 17/12/2021).

4.3. EJECUCIÓN DE EXPROPIACIONES FORZOSAS

Durante el ejercicio 2022 se ha tramitado la fase de mutuo acuerdo y elaboración de hoja de aprecio del expediente de expropiación de las fincas registrales 2170 y 2177 del Registro de la Propiedad nº 19, a raíz de la demanda interpuesta por la empresa VALLESOLARES S.A., por un importe provisional, a la espera de la resolución de la demanda, de 735.291,92 € y 705.201,47 €, respectivamente.

En fecha 12 de diciembre de 2022 se notifica a esta Agencia sendas resoluciones del Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid, de fecha 25 de noviembre, que elevan la valoración de las citadas fincas 2170 y 2177 a 1.379.563,17 € y 1.311.124,86 €, respectivamente.

4.4. CESIONES OBLIGATORIAS, OTROS ACTOS DE DISPOSICIÓN Y ADJUDICACIONES DE USO DE LA AGENCIA

Se han tramitado a lo largo del año 2022 las siguientes disposiciones anticipadas de terrenos al Ayuntamiento de Madrid:

- Resolución 239/2022, de 28 de enero, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se autoriza la disposición anticipada de una zona calificada como vía pública del ámbito de San Blas G, al Ayuntamiento de Madrid, en el distrito de San Blas-Canillejas.
- Resolución 1751/2022, de 21 de abril, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se autoriza la disposición anticipada de una zona en la Plazoleta de Santa María Reina con la calle Eduardo Barreiros al Ayuntamiento de Madrid, en el ámbito del barrio de Orcasur, en el distrito de Usera.



- Resolución 1770/2022, de 21 de abril, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se autoriza la disposición anticipada de unas zonas verdes interbloques situadas entre las calles Torcal, Archidona y Casarabonela al Ayuntamiento de Madrid, en el ámbito del barrio de San Fermín, en el distrito de Usera.
- Resolución 2594/2022, de 20 de junio, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se autoriza la disposición anticipada de unas zonas verdes situadas en la calle Alajate, núm. 1 al 7, al Ayuntamiento de Madrid, en el ámbito del barrio de San Fermín, en el distrito de Usera.
- Resolución 5020/2022, de 19 de diciembre, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se autoriza la disposición anticipada del Ayuntamiento de Madrid, de una zona calificada de vía pública estancial, en el ámbito de “Moratalaz I”, en el distrito de Moratalaz.

Se ha tramitado a lo largo del año 2022 la siguiente puesta a disposición del Ayuntamiento de Madrid:

- Resolución 3707/2022, de 26 de septiembre, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se pone a disposición de la Junta Municipal del distrito de Usera, del Ayuntamiento de Madrid, la parcela situada en la Av. San Fermín núm. 22, en el ámbito Colonia de San Fermín, para la realización de obras de acondicionamiento como zona verde y su posterior mantenimiento y conservación.

Se ha tramitado a lo largo del año 2022 la siguiente cesión de uso de inmueble a la Comunidad de Madrid:

- Resolución 2025/2022, de 11 de mayo, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se acuerda la cesión a la Comunidad de Madrid del uso del local 9 del portal 7 de la calle Alonso Zamora Vicente 1, sito en San Sebastián de los Reyes, Madrid, para destinarlo a sede de la Dirección de Área Territorial Madrid Norte, dependiente de la Consejería de Educación, Universidades, Ciencia y Portavocía.

Se han tramitado a lo largo del año 2022 las siguientes incorporaciones al Patrimonio de la Comunidad de Madrid:

- Resolución 3355/2022, de 1 de septiembre, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se acuerda la incorporación al Patrimonio de la



Comunidad de Madrid de un local sito en la Av. Badajoz núm. 14 de Madrid, para destinarlo a Centro de Estancias Breves de la Comunidad de Madrid, dependiente de la Dirección General de Servicios Sociales de la Consejería de Familia, Juventud y Política Social.

- Resolución 4607/2022, de 30 de noviembre, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se acuerda la incorporación al Patrimonio de la Comunidad de Madrid de un inmueble situado en la localidad de San Sebastián de los Reyes, Madrid, para su adscripción a la Consejería de Familia, Juventud y Política Social.

Se ha tramitado a lo largo del año 2022 la siguiente aceptación de cesión de uso de inmuebles a favor de la Agencia de Vivienda Social:

- Resolución 241/2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid de aceptación de la cesión a título gratuito por parte del Excmo. Ayuntamiento de Galapagar, a favor de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, de dos parcelas sitas en la zona de Arroyo de San Gregorio, de dicho término municipal.

Se ha tramitado a lo largo del año 2022 la siguiente renovación de cesión de uso de inmueble a favor de entidades sin ánimo de lucro:

- Resolución 3356/2022, de 12 de septiembre, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por la que se acuerda autorizar el uso, por un periodo máximo de cinco años, de parte de la superficie de la parcela A-23, sita en la Avenida de Asturias de Madrid, a la Asociación de Vecinos Almenara de la Ventilla.

CANCELACIÓN DE CONDICIONES RESOLUTORIAS

Se han tramitado, durante el año 2022, las siguientes cancelaciones de condiciones resolutorias impuestas por la Agencia de Vivienda Social:

- Resolución 1467/2022, de 25 de marzo de 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 43084, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcorcón, Madrid.



- Resolución 1845/2022, de 27 de abril 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 106113, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Madrid.
- Resolución 1846/2022, de 27 de abril 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 103043, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 10 de Madrid.
- Resolución 2081/2022, de 13 de mayo 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 102825, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 39 de Madrid.
- Resolución 2082/2022, de 13 de mayo 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 102837, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 39 de Madrid.
- Resolución 2300/2022, de 2 de junio 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 43.792, parcela F4 de Madrid Sur, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 19 de Madrid.
- Resolución 3399/2022, de 12 de septiembre 2022, de la Dirección Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por la que se cancela la condición resolutoria que grava la finca registral núm. 21347, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Fuenlabrada, de Madrid.

4.5. TRAMITACIÓN DEL ABONO DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES, TASAS, REGISTROS DE LA PROPIEDAD Y NOTARIOS.

Durante 2022 se ha procedido a la tramitación del pago de tributos locales (recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles) así como Tasas de residuos urbanos, acceso de vehículos o prestación de servicios urbanísticos por valor total de 727.329,04 € correspondiente a suelo urbano (incluyendo parcelas dotacionales), urbanizable y no urbanizable.

La tramitación del impuesto de bienes inmuebles principalmente supone, para algunos inmuebles, una investigación catastral exhaustiva a fin de determinar de forma clara la titularidad de las fincas cuyo recibo se abona y comprende los recibos que se abonan tanto en periodo voluntario como ejecutivo.



Asimismo, durante el año se ha procedido a la tramitación registral pertinente (solicitudes de notas simples, inscripciones de Obras Nuevas y Divisiones Horizontales, subsanaciones de las mismas, divisiones de locales) lo que ha procedido al pago 74.147,70 €.

4.6. REGULARIZACIÓN DE SUELOS, PARCELACIONES, AGRUPACIONES, INMATRICULACIONES DE INMUEBLES Y GESTIÓN DE SOLARES Y PARCELAS, ASÍ COMO CONSULTAS URBANÍSTICAS Y DE OTRA ÍNDOLE.

Durante 2022 se ha continuado con la depuración de los restos de fincas destinados a viales y zonas verdes de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Madrid de todos los grupos transferidos del Estado, así como de aquellos promovidos directamente por la Agencia de Vivienda Social, que se encuentran sin regularizar.

También se han realizados actuaciones técnicas en expedientes de regularización patrimonial de varios grupos en Madrid otros municipios de la Comunidad de Madrid, entre otros: Centro Integrado de Moratalaz, grupo denominado Arroyo de San Gregorio (Galapagar), grupo denominado Urbajarama (Ciempozuelos) y grupo en Calle Cristo (Tielmes). Asimismo, se ha procedido al estudio y análisis de la expropiación de varias fincas rústicas antiguas para tasación, (de titularidad de la Empresa Vallesolares), a resultas de las demandas judiciales interpuestas en 2018.

Dicha empresa reclama la acreditación por parte de este Organismo el título bajo el que se llevó a cabo la expropiación de varias parcelas y que, según ellos manifiestan, quedarían restos de finca que se hallarían aún a su nombre sin haber sido expropiados. La mayor parte de estas parcelas se ubican en el ámbito de Palomeras Sureste, el cual está comprendido dentro de Proyectos de Expropiaciones ejecutados por COPLACO entre 30 y 40 años atrás.

4.7. PARTICIPACION EN LA ELABORACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES Y ESPECIALES DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y PARTICIPACIÓN EN LA ELABORACIÓN DE PROYECTOS NORMATIVOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Durante el ejercicio 2022 se ha colaborado muy estrechamente con el Ayuntamiento de Madrid en la gestión del Plan Especial de los 45 ámbitos del municipio de Madrid, titularidad de este Organismo, cuyo fin es la calificación urbanística de los restos de fincas destinados a espacios interbloques, zonas verdes y viario, para, en su caso, su cesión posterior al Ayuntamiento.



El Plan Especial de Incremento y Mejora de las Redes Públicas en Barrios de Promoción Pública que afecta a 45 ámbitos de titularidad de la A.V.S. fue aprobado definitivamente el 2 de agosto de 2022 y publicado en el BOCM DE 26 de agosto de 2022.

Dicha colaboración durante este año, tras la presentación de alegaciones, ha consistido en el estudio y análisis los espacios a contemplar en las valoraciones a estimar por la empresa contratada para determinar los Costes de Urbanización de los nuevos espacios en los 45 ámbitos de los Planes Especiales, estimación de las Parcela Código 01 para su posible uso de Permuta por urbanización y estudio de la viabilidad económica entre permuta de parcelas y económica para la valoración de los costes de la Urbanización resultante de la aplicación de los Nuevos Planes Especiales.

Colaboración para la redacción de Plan Especial del Área de Planeamiento Incorporado 08.08 “Polígono A de Fuencarral”, distrito de Fuencarral-El Pardo, de iniciativa pública, que fue aprobado definitivamente con fecha 20 de diciembre de 2022 y publicado en el BOCM de 6 de febrero de 2023.

Dicha colaboración ha consistido en la redacción de propuestas de ordenación, calificación y gestión del ámbito.

4.8. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA Y DIVISIÓN HORIZONTAL DE PROMOCIONES DE VIVIENDAS DE LA AGENCIA.

Durante el ejercicio 2022 se han elaborado e inscrito registralmente las certificaciones de obra nueva y división horizontal de las promociones concluidas de este Organismo que se indican a continuación:

- Certificación Administrativa de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal de fecha 14/07/2022 de la promoción de 77 viviendas sobre la finca registral 27.039 en el término municipal de Galapagar, inscrita con fecha 16/08/2022.
- Certificación Administrativa de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal de fecha 14/07/2022 de la promoción de 20 viviendas sobre la finca registral 27.040, en el término municipal de Galapagar, inscrita con fecha 16/08/2022.

4.9. EMISION DE CERTIFICADOS DE TITULARIDAD E INFORMES

A petición de otras áreas, se han emitido 404 Certificados de Titularidad de inmuebles titularidad de este organismo, a lo largo del ejercicio 2022, así como otros informes relativos a la titularidad de viviendas, locales y garajes situados en promociones de la Agencia de Vivienda Social.



4.10. CONTRATOS

En 2022 se ha tramitado la prórroga por un año del Acuerdo Marco de tasaciones A/SER-0214019/2018, y se han elaborado 9 contratos de tasaciones derivados del mismo.

Así mismo se han tramitado los siguientes contratos menores de levantamientos topográficos:

- CONTRATO MENOR CM-A/SER-0000030227/2022 para la realización de un levantamiento topográfico en la parcela 6.43 H de la Unidad de Ejecución 6 del Plan Parcial UZP 1.03 “Ensanche de Vallecas”.
- CONTRATO MENOR CM-A/SER-0000044256/2022 para la realización de un levantamiento topográfico de las parcelas Nos 28.534; 39.976; 42.757; 42.781; 43.150; 49.196 (Registro de la Propiedad nº 19 de Madrid).

5. GESTIÓN PATRIMONIAL.

5.1. GESTIÓN PATRIMONIAL DE VIVIENDAS, LOCALES Y GARAJES

VIVIENDAS:

Durante el año 2022, la Agencia de Vivienda Social ha entregado 380 viviendas. La recuperación de viviendas por parte del Organismo ha permitido la firma de nuevos contratos de arrendamiento facilitando el hogar a 400 familias.

La AVS ha entregado 279 viviendas en arrendamiento de las cuales 196 contratos son de segunda adjudicación, 4 viviendas de obra nueva en la sierra norte de Madrid, 2 al Ayuntamiento de Madarcos, y 2 al de la Hiruela, y 79 son de realojo provenientes de poblados chabolistas. Además, se han firmado 121 contratos de arrendamiento a favor de ocupantes irregulares, derivados de procesos de regularización previsto en la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas o en la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.



Viviendas entregadas por segunda adjudicación

ZONA	Nº VIVIENDAS	ZONA	Nº VIVIENDAS
ALCALÁ DE HENARES	4	MAJADAHONDA	5
ALCORCÓN	5	MÓSTOLES	31
ALDEA DEL FRESNO	1	NAVALCARNERO	11
ARROYOMOLINOS	7	PARLA	17
BREA DE TAJO	1	PINTO	1
COLLADO VILLALBA	1	RIVAS-VACIAMADRID	5
COSLADA	2	SAN FERNANDO DE HENARES	1
FUENLABRADA	1	TORREJÓN DE ARDOZ	9
FUENTIDUEÑA DE TAJO	1	VALDEMORO	5
GALAPAGAR	2	TOTAL 196	
LEGANES	1		
MADRID	85		

Viviendas entregadas por regularización

ZONA	Nº VIVIENDAS
Alcalá de Henares	7
Aranjuez	4
Colmenar Viejo	1
Fuenlabrada	3
Galapagar	1
Getafe	1
Leganés	3
Madrid	93
Parla	1
Pinto	1
Pozuelo De Alarcón	1
San Fernando De Henares	1
Tielmes	1
Torrejón De Ardoz	1
Tres Cantos	1
Valdetorres De Jarama	1
TOTAL	121



El artículo 14 de la Ley 9/2015, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM n.º 311, de 31 de diciembre de 2015) regula el “Régimen excepcional de alquiler de viviendas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a favor de ocupantes sin título suficiente anteriores al 1 de enero de 2016”. Esta ley establece un régimen de alquiler de viviendas, propiedad de la Agencia de Vivienda Social, habitadas sin título suficiente en calidad de domicilio permanente, siempre que los ocupantes acrediten el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en esta Ley y además cumplan con los requisitos para ser adjudicatarios de una vivienda pública conforme al Decreto 52/2016, de 31 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea el Parque de Viviendas de Emergencia Social y se regula el proceso de adjudicación de viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

En 2022 se presentaron 600 solicitudes de regularización que unidas a las de 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 hacen un total de 3417, desde la entrada en vigor de la Ley. El día 22 diciembre de 2022 se publicó la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, que derogó, entre otras cuestiones, el artículo 14 de la Ley 9/2015 de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. Esta ley entró en vigor al día siguiente de su publicación, 23 de diciembre de 2022.

En el año 2022 se han dictado Resoluciones correspondientes a procedimientos de regularización iniciados en años anteriores y otras corresponden a solicitudes presentadas en el ejercicio 2022. El total de las Resoluciones son 349, que se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	Nº RESOLUCIONES
Dejadas sin efecto la regularización por no firmar el interesado el contrato	7
Desestimatorias	115
Desistimiento y archivo por no aportar el solicitante la documentación requerida	42
Estimatorias	128
Inadmisión de la solicitud por tratarse de viviendas privadas o en Bº de Remodelación	54
Rectificación de errores materiales	3
TOTAL	349



En cuanto al estado de tramitación de las 600 solicitudes presentadas en el 2022, están pendientes 366.

Las solicitudes presentadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/2015, se rigen por la Ley 18/2000, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que en su artículo 17 regula el Régimen excepcional de venta, alquiler y escrituración de viviendas por el IVIMA (actual Agencia) a favor de ocupantes sin título suficiente, estableciendo las reglas en virtud de las cuales a los ocupantes sin título suficiente, que acrediten residir en las viviendas propiedad de la Agencia desde octubre de 2000, que fueron cedidas por los titulares adjudicatarios a terceros, se les ofrecía la posibilidad de formalizar contratos de compraventa o alquiler según los casos. En 2022 se han formalizado 2 contratos de arrendamiento al amparo de la Ley 18/2000.

Se han notificado 169 ofertas de venta de vivienda y anejos a sus actuales arrendatarios, y se han vendido 60 viviendas a sus arrendatarios, desglosando el siguiente resultado:

OFERTAS DE VENTA VIVIENDAS Y ANEJOS	169
VENTAS REALIZADAS	
CAMBIO DE RÉGIMEN DE ALQUILER A VENTA DE VIVIENDAS	32
CAMBIO DE RÉGIMEN DE ALQUILER A VENTA VIVIENDAS CON GARAJES	19
VIVIENDAS Y ANEJOS TRAS EJERCER EL DERECHO DE OPCION DE COMPRA	1
ELEVACIÓN A DEFINITIVO DE ACCESO DIFERIDO	8
TOTAL	60

Sin perjuicio del dato anterior correspondiente a las solicitudes del cambio de régimen, se significa que se han vendido dos viviendas con uso de local, al estar a pie de calle al Ayuntamiento de Madrid, venta realizada bajo tasación pericial, acogida la venta al artículo 38 de la Ley 3/2001 de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

En el mismo sentido se han vendido dos viviendas cuyos ocupantes tenían otorgada resolución de regularización en venta en base a la Ley 18/2000 de 27 de diciembre sobre “Régimen excepcional de venta, alquiler y escrituración de vivienda por el IVIMA a favor de ocupantes sin título suficiente” al disponer de un título civil válido de transmisión de la vivienda conforme a los dispuesto en el artículo 1255 y siguientes del Código Civil.

Continuando con la depuración patrimonial, se ha consolidado el dominio de la propiedad en doce expedientes de Acceso Diferido, también llamado contrato de amortización, de los cuales ocho han



elevado a definitivo el precio, mediante aceptación del pago de las cantidades pendientes tras la propuesta de pago de deuda notificada.

El Ayuntamiento de Somosierra cedió su derecho de opción de compra a un inquilino adjudicatario de municipio, elevando a público el ejercicio de la opción este último. Situación no recogida en el cuadro de cambio de régimen, al tratarse de una tramitación excepcional.

Se han enviado 253 cartas recordatorio de la posibilidad de enajenación de la vivienda a inquilinos de promociones comercializadas en ejercicios anteriores y 253 cartas de garajes no vinculados en las mismas promociones, de las cuales no se ha consolidado ninguna oferta en venta efectiva.

Finalmente, ha llevado a cabo 971 elevaciones a público de contratos de compraventa privados (incluidos las solicitudes de amortización anticipada):

ELEVACIÓN A PÚBLICO	
VIVIENDAS (ANEJOS)	890
GARAJES NO VINCULADOS	81
TOTAL	971

Se han otorgado un total de 117 escrituras de cancelación de créditos hipotecarios, de compraventas con precio aplazado con garantía hipotecaria.

GARAJES: PLAN APARCA

En el marco de sus competencias, la Agencia de Vivienda Social comenzó en el mes de mayo de 2016 el denominado Plan Aparca, con la comercialización de más de 1.100 plazas de garaje.

Este procedimiento –que se abre tanto a adjudicatarios de viviendas de la Agencia de Vivienda Social como a otros ciudadanos- comprendió inicialmente tres líneas de actuación, que fue ampliada en el año 2019 con una nueva, consistente en el cambio de régimen que ha permitido a los arrendatarios de plazas de garaje de la Agencia de Vivienda Social devenir en propietarios de las mismas:

- Subasta
- Adjudicación o Venta Directa
- Cambio de Régimen
- Arrendamiento



En el año 2022 la Agencia de Vivienda Social inició dos procedimientos de subasta de plazas de garaje ubicadas en Madrid (Distritos de Fuencarral y Puente de Vallecas) y en el municipio de Leganés (Calle Polonia, 2-4).

El expediente de Madrid tuvo por objeto la subasta de 25 plazas de garaje y el de la Calle Polonia 2-4 de Leganés permitió la comercialización de otras 44. Ambos procedimientos se iniciaron en el ejercicio 2022, con la publicación de sendas convocatorias en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid los días 21 de junio y 9 de agosto de 2022, respectivamente, no habiendo concluido dichos procedimientos a diciembre de 2022.

Durante este ejercicio se han escriturado 11 plazas de garaje, procedentes de las últimas solicitudes del procedimiento de Venta Directa de Alcalá de Henares. Este procedimiento, si bien finalizó en diciembre de 2021, registró peticiones presentadas en plazo que han sido tramitadas durante los primeros meses de 2022. Y así, durante este ejercicio la enajenación de esos 11 inmuebles ha representado ingresos por importe de 129.208,92 €.

Además, un nuevo procedimiento para la oferta en venta a los arrendatarios de las plazas no vinculadas propiedad del Organismo, regulado mediante Resolución núm. 1197/2019 de la Dirección Gerencia de fecha 27 de marzo de 2019, hoy derogada por la Resolución núm. 2645/2022, de 20 de octubre (BOCM núm. 293 de 9 de diciembre de 2022), ha permitido vender mediante el cambio de régimen 11 plazas por importe de 73.890,43 €. Asimismo, se ha entregado 1 plaza de aparcamiento como consecuencia de la regularización de un proceso anterior y se ha realizado la venta directa de una plaza de garaje, por razones de interés social, representando ambas enajenaciones un valor de 23.148,18 €.

De forma coetánea se han venido comercializando en régimen de alquiler otras tantas plazas de garaje, comenzando en el año 2016 en el distrito de Hortaleza y extendiéndose la oferta progresivamente a lo largo de años sucesivos por distintos distritos de Madrid tales como Fuencarral, Usera, Ciudad Lineal, Carabanchel, Vicálvaro, Hortaleza y Tetuán, así como en los municipios de Leganés y Alcalá de Henares.

Durante el año 2022 se han firmado 216 contratos de arrendamiento, lo que supone la puesta a disposición de los ciudadanos de la región de Madrid de una plaza de aparcamiento por la que abonan una renta mensual que no supera los 34,00 € más IVA.



GARAJES ENTREGADOS	
GARAJES EN ALQUILER	216
VENTA POR ENAJENACIÓN DIRECTA	12
VENTA POR CAMBIO DE RÉGIMEN	11
VENTA REGULARIZACIÓN PROCESOS ANTERIORES	1
TOTAL	240

La venta de 24 plazas de garaje supuso una obtención de ingresos por importe de 226.247,53 €.

LOCALES COMERCIALES

Subasta de locales de negocio:

En el año 2022 la Agencia de Vivienda Social inició un procedimiento de subasta de 4 locales comerciales sitos en la calle Valencia 17 de Madrid. Se inició con la publicación de la convocatoria en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 21 de junio de 2022 y el expediente fue declarado desierto por falta de licitadores en octubre de 2022.

Elevaciones a público:

Se elevaron a público 22 contratos privados de compraventa de locales comerciales.

ALQUILER DE LOCALES:

Plan de Emprendedores:

Desde abril de 2013, la Agencia de Vivienda Social (y antes el IVIMA) pone a disposición de los emprendedores de la Comunidad de Madrid una oferta de locales en arrendamiento donde desarrollar sus proyectos empresariales en condiciones ventajosas.

La renta mensual se fija a precio de mercado, aplicando un descuento del 15% sobre este valor, aplicándose dicha renta de forma progresiva.

- Primeros 6 meses de carencia
- Desde el 7º mes y hasta que se cumpla la primera anualidad se abonara el 25% de renta
- Durante la 2ª anualidad el 50% de la renta
- Durante la 3ª anualidad el 75% de la renta.



- A partir del 4º año se abonará el 100% del precio del arriendo.

Una vez que el emprendedor está pagando el 100% de la renta facturada (4ª año de arrendamiento) puede solicitar una reducción de la renta en el mismo.

SOLICITUDES LOCALES	27
CONTRATOS SUSCRITOS	17

Locales adjudicados a Organizaciones sin ánimo de lucro:

Que tengan por objeto el desarrollo de actividades calificadas de interés público o social en condiciones muy ventajosas y así favorecer el desarrollo económico, social y cultural de los barrios en que se concentran las promociones promovidas por este Organismo.

En estos casos, la renta será de tres euros por metro cuadrado de superficie útil (3 €/ m2). En casos excepcionales y por causas objetivas apreciadas por la Agencia de Vivienda Social, la renta podrá reducirse hasta un euro por metro cuadrado (1 €/ m2). Se establece un período de carencia de 6 meses en el pago de la renta conforme a la Resolución 2327/2022, de 1 de junio.

CONTRATOS SUSCRITOS	21
SOLICITUDES EN TRÁMITE	0
SOLICITUDES ARCHIVADAS	5

Otros locales comerciales alquilados: 3

5.2. GESTIÓN ECONÓMICA:

FACTURACIÓN, RECAUDACIÓN Y COBRO:

La gestión de este Patrimonio supuso durante el ejercicio 2022 la emisión de 489.744 recibos, lo que se traduce en una media de 40.812 recibos mensuales.

La facturación en 2022 se situó en 66.478.073,43 euros, lo que supone un incremento de 8,7 millones de euros con respecto al ejercicio anterior.

La recaudación total en el ejercicio 2022 ascendió a 55.472.098,43 €, lo que representa un 11,54 % más que el año pasado. De este importe 407.997,43 € corresponden a intereses legales.



REDUCCIONES DE RENTA:

La Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de Vivienda Social y conforme al Decreto 226/1998, de 30 de diciembre, y la Orden de 4 de febrero de 1999, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se desarrolla el Decreto regulador de la reducción del precio de la renta de las viviendas administradas por el Instituto de la Vivienda de Madrid establece la posibilidad de que sus arrendatarios puedan solicitar una reducción del precio del alquiler de su vivienda en función de los ingresos percibidos y de los miembros que componen la unidad familiar.

Esta reducción, que puede llegar a ser de hasta un 95%, se concede por un periodo de dos años.

Los expedientes de reducción se tramitan para facilitar el abono de las rentas de alquiler a los inquilinos de la AGVS cuando se modifican las situaciones socio económicas de los mismos, durante la vigencia de los contratos de arrendamiento. La Agencia con estas ayudas ha beneficiado, en este ejercicio, alrededor de 8.000 familias. El importe de las mismas supone una reducción entre un 5% y un 95% de minoración en el precio de la renta. De este modo, se han destinado al cumplimiento de este objetivo desde comienzo de la legislatura alrededor de 47.684.620,33 millones de euros.

En concreto, durante el año 2022, se han invertido desde la Agencia de Vivienda social para las reducciones de la renta, 13.390.956,33 millones de euros. El importe destinado a estas ayudas se ha visto incrementado respecto al ejercicio anterior en 681.404,57 euros, lo que supone un porcentaje del 5,36% mayor sobre las cantidades minoradas en la facturación del ejercicio 2021.

Reducción de renta en viviendas

	2018	2019	2020	2021	2022
Nº SOLICITUDES	3.007	3.447	3.001	3.386	3.174
DENEGADAS	325	272	250	437	558
POSITIVAS	3.016	2.815	2.798	2.849	3.256
ENTREVISTAS	10.659	11.353	16.035	13.818	17.105

* Las resoluciones emitidas pueden corresponder a solicitudes presentadas en el 2021

MOROSIDAD

En la Agencia de Vivienda Social está establecido un procedimiento de morosidad para los supuestos en los que se acumula una deuda de más de 300 euros o se mantengan tres recibos adeudados.



El procedimiento de morosidad se aplica tanto en régimen de arrendamiento como en venta, ya sean estos inmuebles viviendas, garajes o locales. Se basa fundamentalmente en la notificación de requerimientos de deuda extrajudicial y ofrecimientos de compromiso de pago.

El objetivo es lograr la liquidación total de la deuda generada, siendo el último paso la propuesta de demanda judicial.

En aras de buscar un mecanismo que ayude a los adjudicatarios a hacer frente a su deuda con la Agencia, desde enero de 2017, se ha puesto en marcha la posibilidad de fraccionamiento de los recibos pendientes de los inquilinos, adaptando los pagos en los periodos e importes que acuerden con los propios inquilinos, con objeto también de que una vez que reconozcan la deuda y tengan su compromiso de pago, puedan acogerse a la reducción del precio de la renta.

Como consecuencia del protocolo de morosidad y la formalización de compromisos de pago se ha logrado suspender 3.990 procesos en el año 2022, de los que 1.757 son compromisos de pago ordinarios y 2.233 son compromisos de pago fraccionado.

El total de procedimientos de deuda saldada que se han completado es de 1.660.

En el caso de que la acumulación de la deuda sea muy elevada y que el titular no haya respondido a los sucesivos requerimientos de pago, ni haya procedido a la firma de un compromiso de pago, se plantea la opción de acudir a la vía judicial.

En 2022 se ha presentado a la Abogacía General de la Comunidad de Madrid un total de 10 propuestas de demanda judicial, de las cuales 8 corresponden a locales comerciales, y 2 a viviendas (con o sin anejos vinculados). En concreto, se trata de una demanda de reclamación de cantidades adeudadas por impago de alquileres de local comercial. Y en todos los casos restantes, las propuestas conciernen a la interposición de demandas ejecutivas de sentencias favorables para esta Agencia, recaídas en sendos procedimientos preexistentes.

Por otro lado, se ha realizado un seguimiento de posibles saldos afectados por prescripción, mediante las gestiones encaminadas a su interrupción conforme al art. 1973 del Código Civil, siendo la reclamación extrajudicial del acreedor, junto con la búsqueda de cualquier acto de reconocimiento de la deuda por el deudor, las dos acciones fundamentalmente ejercitadas por la Agencia de Vivienda Social, además del ejercicio de acciones ante los Tribunales, mediante la interposición de demandas de reclamación de cantidades, acumuladas o no a la acción de desahucio por falta de pago.



Durante el año 2022, por cantidades adeudadas dentro del procedimiento de morosidad, se han tramitado 15 resoluciones por las que se declara la prescripción de cantidades adeudadas, previo examen del cumplimiento de las condiciones exigidas en la ley, por importe de 141.431,16 euros, más intereses devengados.

En lo que respecta a la morosidad de Organismos Públicos, en 2022 se ha continuado depurando su deuda, recuperándose 28.092,20 euros, y se han realizado los trámites oportunos para la reclamación de la deuda pendiente y la búsqueda de distintas fórmulas que permitan la recaudación total.

IMPUESTOS Y TASAS:

El principal impuesto a gestionar es el IBI. Durante el año 2022 se han girado un total de 34.749 recibos IBI por importe de 7.922.534,43 €, de los cuales 17.921 recibos corresponden al municipio de Madrid, por importe de 4.788.624,31 €.

En cuanto a las Tasas, la principal es la Tasa de Residuos Sólidos que ha supuesto se giraran a la Agencia 1.634 recibos por importe de 56.538,30 €.

Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid recauda la Tasa de Residuos de Actividades que ha supuesto el abono de 75.851,63 euros correspondientes a 958 recibos.

En cuanto a las compensaciones tributarias, durante el año 2022 el Ayuntamiento de Madrid de oficio ha procedido a compensar deudas en ejecutiva que tenía la Agencia de Vivienda Social, por importe de 10.486,82 €. Esta posibilidad deriva de los saldos favorables a la Agencia que surgen como consecuencia de las solicitudes de Devolución de Ingresos Indevidos tramitadas ante la Agencia Tributaria de Madrid por recibos indebidamente compensados en procesos anteriores.

RESOLUCIONES DE COMPENSACIÓN 2022 MADRID	IMPORTE COMPENSADO
- Nº 20220021766 FEBRERO	3.729,25 €
- Nº 20220077229 JUNIO	1.879,41 €
- Nº 20220077233 JUNIO	351,22 €
- Nº 20220107509 JULIO	3.592,56 €
- Nº 20220126662 SEPTIEMBRE	249,96 €
- Nº 20220155750 NOVIEMBRE	465,39 €
- Nº 20220163712 DICIEMBRE	219,03 €
	10.486,82 €



Además, se ha realizado la compensación de deudas tributarias con el Ayuntamiento de Navalcarnero en virtud de la Resolución núm. 3617/2022 dictada el día 17 de octubre, por importe de 2.606,28 €.

5.3. ACTUACIONES DE SEGUIMIENTO E INSPECCIÓN DEL PATRIMONIO

ACTUACIÓN DE SEGUIMIENTO:

El principal objetivo de la actuación de seguimiento es la constatación del cumplimiento de la normativa por parte de los adjudicatarios de las viviendas, locales y plazas de garaje, en relación a la adjudicación y ocupación de los mismos y el cumplimiento con las cláusulas de los contratos suscritos entre las partes, y con la legislación vigente en materia de vivienda de protección pública.

Procediendo a la realización de las siguientes actividades:

- Comprobar si existen viviendas que están desocupadas, con titular fallecido, ocupación ilegal.
- Comprobar que las viviendas están destinadas a ser vivienda habitual.
- Controlar el arrendamiento o cesión ilegal de viviendas, sin las debidas autorizaciones.

Realizar los controles necesarios para evitar que se desarrollen actividades indebidas tanto en viviendas, como en locales. Y en el caso de los garajes que se destinen a uso distinto al de aparcamiento.

Durante el año 2022 se han realizado 81.840 visitas del patrimonio de la Agencia (65.940 a viviendas, 2.895 a locales, 13.005 a plazas de garaje). Del total de esas visitas se han detectado 1.598 incidencias como consecuencia de las cuales se han elaborado 1.137 informes de seguimiento (866 de viviendas, 119 informes de locales, 26 informes de devoluciones de fianzas, 3 informes de promociones y 33 informe de Garaje e informes de posible conversión vivienda 90), lo que ha dado lugar a un total de 430 resoluciones de contratos por renuncia de los titulares, por falta de ocupación de la vivienda, por fallecimiento y por no renovación del contrato. Esta labor ha permitido además en muchos casos la recuperación y regularización de viviendas propiedad de la Agencia.



5.4. GESTIÓN DE CUOTAS DE COMUNIDADES Y JUNTAS ADMINISTRADORAS

La Agencia de la Vivienda Social, mediante el pago de las cuotas de comunidad de aquellos titulares que no las satisfacen, contribuye al mantenimiento y sostenibilidad de las comunidades de propietarios y juntas administradoras, si bien repercute posteriormente el pago a los inquilinos, que se encuentran obligados a ello tal y como se establece en los contratos de arrendamiento y en el artículo 5 del Decreto 100/1986 de 22 de octubre por el que se regula la cesión, en arrendamiento, de las viviendas de Protección Oficial de Promoción Pública.

Estos pagos de cuotas conllevan que las comunidades de propietarios en las que la Agencia es el propietario mayoritario o en los edificios titularidad única de la misma, constituidos en junta administradora, puedan hacer frente a aquellas necesidades de funcionamiento inmediatas y necesarias.

Durante 2022, se ha actuado sobre 5.508 reclamaciones, de las cuales están finalizadas 5.278, lo que supone un 95,82 % del total.

Así mismo cabe destacar que las reclamaciones han aumentado un 28,33% respecto a las tramitadas en el ejercicio 2021.

En el año 2022, en el ámbito de los Acuerdos Marco destinados a la Administración y Gestión integral de los servicios comunes de promociones titularidad de la Agencia de Vivienda Social ubicadas en distintos municipios de la Comunidad de Madrid, han estado vigentes dos Acuerdos Marco y los contratos basados han afectado a un total de 3.791 inmuebles.

- El Acuerdo Marco, Expediente A/SER-020194/2017 Replicado a Expediente A/SER-011883/2018, ha permitido se gestionen durante este año 1.897 inmuebles.
- El Acuerdo Marco, Expediente A/SER-037945/2020, por su parte, ha gestionado un total de 1.894 inmuebles. Concretamente en 2022, se han celebrado dos contratos basados que han supuesto la incorporación de 4 nuevas promociones al sistema de administrador único.

A través del Administrador contratado por la Agencia, éste repercute la cuota de comunidad a los inquilinos y a su vez queda garantizado el funcionamiento de todos los servicios comunes, así como el estado de conservación de todas las zonas comunes de los edificios, ofreciendo mayor seguridad a los inquilinos.



El ámbito de actuación de los Acuerdos Marco, durante 2022 los contratos basados vigentes han recaído sobre las siguientes promociones:

- Contratos basados en el Acuerdo Marco Expediente A/SER-020194/2017 Replicado a Expediente A/SER-011883/2018:

Municipio	Dirección	Viviendas (con plaza de garajes vinculadas y trastero)	GA no vinculados	Local de negocio
Madrid	Calle de las Cuevas De Altamira B	36		
Alcorcón	Calle Nilo 2-4, Mediterráneo,1	140		
Leganés	Avda. de Carmen Amaya, 39	69		
Getafe	Calle Agustina De Aragón 18	146	8	6
Madrid	Alto de la Sartenilla 9-11-13-15 Baños de Valdearados 2-4-6-8 Puente de y 9,7 garajes	111	3	3
Madrid	Montemayor de Pililla, Madarcos, Castromonte y Matapozuelos	63		
Madrid	Usera-Talbot-Solara	148		
Madrid	Avenida Gavia 74 garajes Avenida Gavia 72-76-78 Canencia de la Sierra 7-9 Estremera 16 (A1-B1-C1-D1)La Granja de S. Idelfonso 25-27-29	174	3	1
Torrejón de Ardoz	Avda. Carmen Laforet, 14	151	19	12
Madrid	Calle Adolfo Marsillach 16-18 María Teresa León 7-11, 9 garajes	148	3	2
Parla	Constelación de Andrómeda 9 (portales 1 A 5), 9 GAR, 9 GPOR	79	18	4
Madrid	Embalse del Vellón 2-16 Embalse Navacerrada 27 garajes	245	3	4
COLLADO VILLALBA	C/Camelias -19-21	18		
MADRID (LAVAPIÉS)	C/ Cabeza 20; C/ Valencia 17; C/ Calvario 11	61		
MADRID (U.V.A. DE HORTALEZA)	C/ Miranda de Arga 15; C/ Alfacar 1; C/ Alfacar 2 C/ Aldaya 2 (GA); C/Alfacar 4 (GA); C/Abarzuza 24 (GA)	137	78	4



- Contratos basados en el Acuerdo Marco Expediente A/SER-037945/2020:

MUNICIPIO	DIRECCION	VIVIENDAS	GARAJES NO VINCULADO	LOCALES DE NEGOCIOS
Alcorcón	C/ Martin Luther King n. 11	134	0	0
Arroyomolinos	C/ Andalucía, n. 10 y Roquetas de Mar, n. 1-3-5	50	32	1
Madrid	C/ Trompas n. 6	194	0	0
Madrid	C/ Marcelina, n. 32 y Costa Verde n. 19 (GA)	108	7	4
Móstoles	C/ Hydra, 19-37. C/ Hydra n. 39 (GA)	102	13	0
Móstoles	C/Perseo, n. 49 (GA), n. 51-98	250	8	0
Majadahonda	Avda. de la Oliva n. 40-76. Moreno Torroba (GA) Joaquín Rodrigo (GA)	235	0	0
Navalcarnero	Avda. de la Dehesa n. 2, 1 a 7 Avda. de la Dehesa n. 5 GA	96	3	3
Navalcarnero	Avda. de la Dehesa n. 1, 1 a 7 Calle de la Rastrojera n. 2, 5 LN Calle del Pastoreo n. 7 GA	96	4	1
Parla	Calle Constelación Andrómeda n. 1, 4-- n. 3 ---n. 5,2 ---n. 7,1 -- n. 7 GARAJ. n. 7 TRAST. Calle de la Osa Mayor n. 2, A y B Calle de la Osa Mayor n. 4, A y B	120	28	8
Móstoles	Calle Casiopea n. 41, 1; n. 43, 2 n. 45, 3; n. 47, 4 n. 49, 5; n. 51, 6 Calle Hydra n. 30 GA	71	7	0
Madrid	Calle de Corral de Almaguer n. 25. Portales 25A-25B-25C-25D-25E Y GA	87	2	1
Madrid	Calle de San Aquilino n. 15 y Alemania n. 2 (GA)	32	1	1
Arganda del Rey	Calle de la Canoa n. 9 y 11	30	0	0
Madrid	Bulevar de Indalecio Prieto n. 19. Calle de la Raya n. 16. (Parcela 14)	150	10	6



Con la fórmula de los Acuerdos Marco, se ha pretendido tener un marco jurídico necesario para que a medida que las condiciones jurídicas y sociales lo permitiera, se fueran celebrando contratos basados de las promociones inicialmente previstas y de otras que se ha estimado pertinente, dentro de los límites presupuestarios de dichos Acuerdos Marco.

6. ACTUACIONES DE REPARACIÓN, REHABILITACIÓN Y URBANIZACIÓN

6.1. PROMOCIONES EN DESARROLLO DURANTE EL AÑO 2022

Promociones entregadas en el año 2022

- Sierra Norte. La Hiruela: 2 viviendas (VPPA).
- Sierra Norte. Madarcos: 2 viviendas (VPPA).
- Sierra Norte. Puentes Viejas: 4 viviendas (VPPA)

Fase de Obra: 121 viviendas.

- Ensanche de Vallecas: 44 viviendas (VPPA-OCJ).
- Ciempozuelos: 40 viviendas (VPPA-OCJ).
- Sierra Norte. Robregordo: 4 viviendas (VPPA).
- Sierra Norte. Patones: 15 viviendas (VPPA).
- Sierra Norte. Berzosa de Lozoya: 10 viviendas (VPPA).
- Sierra Norte. Horcajo de la Sierra: 4 viviendas (VPPA).
- Sierra Norte. Puebla de la Sierra: 4 viviendas (VPPA).

Fase de licitación de Obra: 637 viviendas.

- Ensanche de Vallecas parcela 1.30 D: 39 viviendas (VPPA).
- Ensanche de Vallecas parcela 3.6 A: 40 viviendas (VPPA).
- Alto de Arenal API 13.03 Parcelas F, G, H, I, J: 106 viviendas (VPPA).



- Majadahonda Parcela R-08: 180 viviendas.
- Hortaleza Parcela R-25 L: 128 viviendas (VPPA).
- Hortaleza Parcela R-21 T, R-22 T, R-23 T, R-24 T: 144 viviendas (VPPA).

Fase de redacción de proyectos: 810 viviendas

- Valdemoro Parcelas EL-1 y D-13 dentro del Plan Parcial UDE Oeste-Norte: 240 viviendas (VPPA).
- Valdemoro Parcela RC-II.2.2 dentro del Plan Parcial UDE Oeste-Norte: 39 viviendas (VPPA).
- Móstoles Parcela FR-63: 176 viviendas (VPPA).
- Móstoles Parcela FR-81 PAU 4: 71 viviendas (VPPA).
- Guadarrama Parcela RM-A de la unidad de ejecución 5: 58 viviendas (VPPA).
- Villa del Prado unidad de ejecución UE-10A: 90 viviendas (VPPA).
- Rivas Vaciamadrid Parcela RC-6-SGR del sector C “LA FORTUNA”: 136 viviendas (VPPA).

6.2. OBRAS DE REHABILITACIÓN

VIVIENDAS

- A lo largo del año 2022, se han contabilizado 579 viviendas disponibles para su reparación y nueva adjudicación, de las cuales 314 han finalizado en el ejercicio.
- Durante 2022 se han gestionado 1.809 reclamaciones por averías en viviendas, 64 en locales y 53 en garajes, que han generado 1.926 intervenciones o actuaciones de reparación.

OBRAS DE MANTENIMIENTO			
Estado	VIVIENDAS	LOCALES	GARAJES
Reparadas	1.156	40	31
En ejecución	653	24	53
TOTALES	1.809	64	53



Durante 2022 se han atendido, presencial o telefónicamente, 735 citas establecidas a través del servicio de Atención al Ciudadano de Cita Previa.

GARAJES

Durante el año 2022 se han realizado reparaciones en garajes que han quedado terminadas y han afectado a 193 plazas de garaje, y empezadas sin concluir a 31 de diciembre, hay afectadas 1406 plazas, con el siguiente desglose:

OBRAS TERMINADAS		
DISTRITO	DIRECCIÓN	Nº DE PLAZAS
MADRID	Calle Magnolias 8	32
MADRID - PUENTE DE VALLECAS	Calle Lago Maracaibo 4	9
ARANJUEZ	Camino de Yeserías 23 A	19
MADRID	Calle Geranios, 40	76
MADRID	Calle Emilia,4	57
OBRAS PENDIENTES		
DISTRITO	DIRECCIÓN	Nº DE PLAZAS
MADRID-TETUAN	Calle Álvarez 1,3,7	72
MADRID	Calle Lago Mirim,2	18
LEGANÉS	Calle Encina 6	103
MADRID-FUENCARRAL	Plaza Tubilla 1-5	57
MADRID - PUENTE DE VALLECAS	Calle Río San Lorenzo 17	28
MADRID - TETUÁN	Calle Joaquín Dicenta 47	105
MADRID - MORATALAZ	Calle Brujas 3	49
MADRID	Calle Merida,14-24	81
PINTO - LA CARTUJA	Calle Cartuja,8	60
MADRID	Calle Arroyo del Olivar 81 y 83	12
ALCORCON	Calle Timanfaya,1-33	82
MADRID-PUENTE DE VALLECAS	Calle de los Andaluces 9	65
MADRID-USERA	Calle Padul 14-20; Salobreña 1-3; Albuñueñas 11-13	143
MADRID-FUENCARRAL	Calle Sanchonuoño 8	184
MADRID-VICÁLVARO	Calle La Raya 16	160
LEGANÉS	Calle Coslada 10	15
SAN MARTÍN DE LA VEGA	Calle Residencial San Martín 3	46
MADRID-CARABANCHEL	Calle Toboso 45	42
MADRID-FUENCARRAL	Avenida Sala de los Infantes 1-9	-
MADRID-PUENTE DE VALLECAS	Calle Perelada 2,4,6 y 8; Arenas de Iguña 9	-
MADRID-USERA	Calle de Hernández Requena 5	-
MADRID-PUENTE DE VALLECAS	Calle Fuengirola 27	40
MADRID-VILLAVERDE	Calle Estaño 12	21
MADRID-PUENTE DE VALLECAS	Calle Santa Cruz de Retamar 16	23



6.3. URBANIZACIÓN

En fase de proyectos y tramitación de Licitación

- UVA de Hortaleza, Fase IV, Fase V Etapa A y Remates de Fase III, aprobada la adecuación del Proyecto de Urbanización de la UVA de Hortaleza por parte del Ayuntamiento.

En ejecución

- Alto del Arenal, API 13.03, aprobación definitiva, 30/11/2017.
- Villa del Prado, unidad de ejecución UA-10.

7. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021. BANCO EUROPEO DE INVERSIONES. INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL.

7.1. PLAN ESTATAL DE VIVIENDA

Una vez suscritos los acuerdos de la Comisión Bilateral con el Ministerio de Fomento para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 relativos a diferentes programas en los que se estructura, que significan una subvención a la actividad de construcción de vivienda de 16,3 millones de euros sobre una inversión prevista de 79 millones de euros, continúan las actuaciones para la construcción de 619 nuevas viviendas de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid que se verán subvencionadas bajo este plan, implicará en un 20,66 % del total de la inversión prevista.

PROGRAMA DE FOMENTO DE ALQUILER DE VIVIENDA

Los Acuerdos de la Comisión Bilateral que fueron celebrados el 31 de octubre de 2018 relativos al “Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler” previsto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se extienden a 274 viviendas, principalmente relativas a actuaciones en Madrid (229 viviendas) y municipios de la Sierra Norte (45 viviendas).

Supondrá una subvención media de 22.597,52 €/viv. Siendo la subvención total estimada de 6.417.694,50 € sobre una inversión de 28.676.993,28 € (100.975,33 €/viv.); así la Agencia de Vivienda Social asumirá contra su presupuesto 22.259.298,78 € (reduciéndose el coste a 78.377,81 €/viv.).



PROGRAMA DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Los Acuerdos de la Comisión Bilateral que fueron celebrados el 31 de octubre de 2018 relativos al “Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural” previsto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 alcanza a un total de 272 viviendas, relativas a actuaciones en el distrito madrileño de Hortaleza.

Supondrá una subvención media de 29.627,58 €/viv. Siendo la subvención total estimada de 9.925.238,36 € sobre una inversión de 50.415.582,69 € (150.494,28 €/viv.); así la Agencia de Vivienda Social asumirá contra su presupuesto 40.490.344,33 € de inversión en dicho programa (reduciéndose el coste a 120.866,70 €/viv.).

7.2. ACTUACIONES FINANCIADAS POR EL BANCO EUROPEO DE INVERSIONES (BEI)

PLAN DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN PROMOCIONES DE VIVIENDAS SOCIALES

La Comunidad de Madrid se obligaba, a través de este Plan, a llevar a cabo una serie de medidas para la mejora de la eficiencia energética de sus edificios propios y conseguir los objetivos marcados.

Para cumplir este objetivo, se ha comenzado con seis promociones de edificios existentes (727 viviendas), reflejadas en el cuadro siguiente, y con menos de 10 años de antigüedad y propiedad al 100% de la Agencia de la Vivienda Social, promociones repartidas por diferentes localidades de la Comunidad de Madrid y con un estado de conservación medio-alto, de forma que puedan ser más sencillas de ejecutar en este primer Proyecto Piloto, que se pretende generalizar para el resto de estos edificios o promociones durante los próximos años.

Durante el año 2022 se han realizado los Estudios Previos, Diagnósticos y Estimación de Consumos, Anteproyectos y la aprobación de los Proyectos Básicos, de las fases I, II, III y IV, para continuar desarrollando los Proyectos de Ejecución que permitan acometer las obras encaminadas a mejorar la eficiencia energética en estos edificios.

Se prevé una inversión de 23 millones de EUR, exclusivamente para la rehabilitación energética, con el fin de garantizar, al menos, una calificación B en el CEE (Certificado de Eficiencia Energética) tras haber llevado a cabo la renovación, y un ahorro de energía de al menos el 30% respecto a la situación inicial antes de haberla realizado.



LOCALIZACIÓN	Nº VIV
PROMOCIÓN P2 –Tía Javiera, 17-29 FUENLABRADA	277
PROMOCIÓN P3 – c/ Almería, 26-34, c/Torremolinos, 4 y c/ San Javier, 1-13 ARROYOMOLINOS	146
PROMOCIÓN P4- Bloque 18 Carretera de Villalba, 18-20 GALAPAGAR	20
PROMOCIÓN P5 – c/ Marcelina, 32 MADRID	108
PROMOCIÓN P7 – c/ Timanfaya, 2-18 MADRID	120
PROMOCIÓN P8 – c/Alfonso VI, 7 c/ Carlos I, 10 PINTO	56
TOTAL	727

7.3. ACTUACIONES FINANCIADAS EN EL MARCO DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

ACTUACIONES DEL PROGRAMA 6 DE “AYUDA A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL EN EDIFICIOS ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES” DEL REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA (CO2.I02).

Con fecha 20 de diciembre de 2022 se ha suscrito el “Acuerdo nº 16 programa 6: relativo a la construcción de 990 viviendas de protección pública energéticamente eficientes para alquiler social en 8 actuaciones a través de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, en relación con la ejecución de los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia- financiado por la unión europea — Next Generation EU - en la Comunidad de Madrid”.

Denominación Actuación	Presupuesto estimado (€)*	Estimación Ayuda MITMA-NG (€)	% Ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación CCAA (€)	% Aportación CCAA
58 VIV. EN GUADARRAMA	8 584 456,33	2.622 164,00	30,55%	5 962.292,33	69,45%
180 VPPA./TRASTEROS/GARAJES en MAJADAHONDA	24.439.313,95	6.589.240,00	26,96%	17.850.073,95	73,04%
71 VIV./TRASTEROS/GARAJE MÓSTOLES	9.672 158,05	2 771.298,00	28,65%	6.900.860,05	71,35%
176 VIV./LOCALES/GARAJE MÓSTOLES	27.829.995,84	8 453.200,00	30,37%	19.376.795,84	69,63%
136 VIV. EN RIVASVACIAMADRID	21 309.994,37	6 525 327,70	30,62%	14 784 666,67	69,38%
39 VIV./LOCALES/GARAJE VALDEMORO	7.377.662,30	1.868 604,00	25,33%	5.509.058,30	74,67%
240 VPPA, LOCALES COMERCIALES, TRASTEROS/GARAJE EN VALDEMORO	28 358.214,36	9.013.718,00	31,77%	19.354.496,35	68,23%
90 VIVI. EN VILLA DEL PRADO	13 963 391,33	4 104.420,00	29,39%	9.858 971,33	70,61%
TOTAL	141.545.186,54	41.947.971,70	29,64%	99.597.214,84	70,36%

*Incluye honorarios profesionales e IVA / *La estimación de la ayuda MITMA-NG se ha calculado en base a los m² y nº de viviendas estimadas en el documento anexo al Acuerdo. Esta aportación se revisará cuando se disponga de los proyectos correspondientes.



8. GESTIÓN FIANZAS DE ARRENDAMIENTO

La evolución de las fianzas de arrendamiento de fincas urbanas sitas en la Comunidad de Madrid ha continuado durante 2022 con la regularidad prevista, con una evolución de crecimiento del número de depósitos con respecto al año 2021.

A lo largo del año se ha ido apreciando un incremento no solo en el número de depósitos, sino en el importe de los mismos, que se habían visto muy condicionados por la situación sobrevenida a raíz de la pandemia a no incrementar los precios a los arrendatarios. Por otro lado, el decremento de casi un 25% en las devoluciones es muy significativo y apunta a un mantenimiento de los contratos existentes, que se vieron disminuidos por la situación económica provocada durante años anteriores.

Especial importancia tiene la campaña de captación de conciertos que se ha venido realizando durante 2022 y que ha dado excelentes resultados. Se han vuelto a alcanzar incluso superar las cifras de 2020.

8.1. RÉGIMEN GENERAL

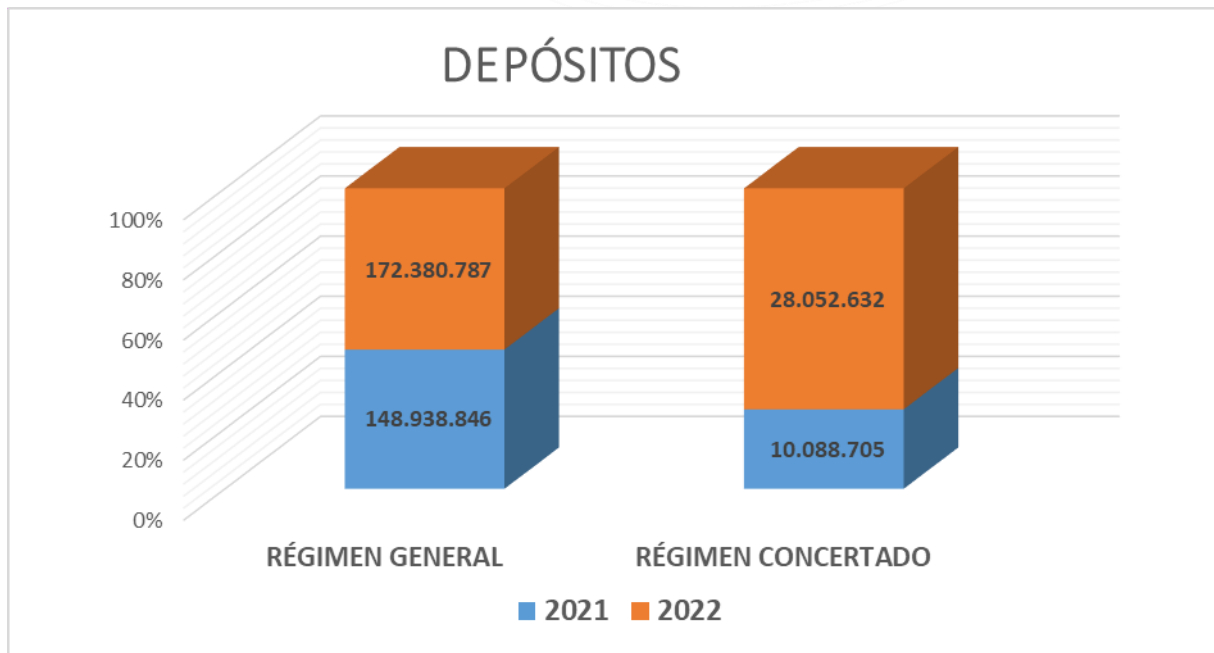
DEPÓSITOS:

Durante el año 2022 se han realizado un total de 125.181 operaciones de depósito, de las que 87.330 han consistido en la emisión de resguardos de depósito, correspondiendo las restantes 37.851 a operaciones de compensación de depósitos. Sin embargo, en el ejercicio 2021 se realizaron 85.698 operaciones de depósito, lo que supone un incremento de un 1,90 %.

El procedimiento previsto en el Decreto 181/1996, tras las modificaciones que introdujo el Decreto 111/2016, permite realizar los trámites de las operaciones de depósitos a través de las entidades financieras establecidas, mediante pago telemático o presencial, sin que sea necesario presentar ante la Administración el contrato de arrendamiento para entender acreditado el ingreso.

Con ello, el procedimiento del depósito de fianzas se encuentra adaptado a las nuevas tecnologías y facilita al ciudadano la realización del ingreso y posterior devolución de las fianzas, convirtiéndolo en un trámite más rápido y sencillo, que favorece a la Administración con una gestión más moderna, eficaz y eficiente.

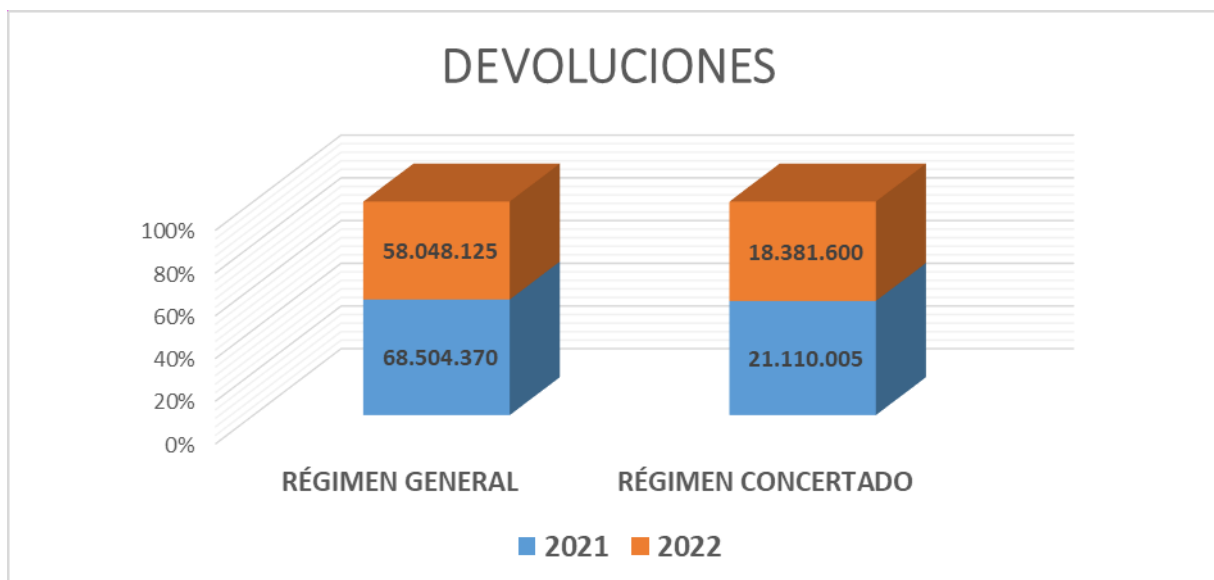
El importe de las fianzas depositadas en el año 2022 asciende a 172.380.787,09 €, frente a 148.938.846,28 € depositadas en el 2021, produciéndose un aumento de 23.441.940,81 €, que suponen un incremento del 15,74%.



DEVOLUCIONES:

En el año 2022 se han realizado 44.491 devoluciones y en el 2021 se realizaron 59.103, lo que supone 14.612 devoluciones menos, es decir un decremento de un 24,72 %.

El importe de las devoluciones de 2022 ha sido de 58.048.125,25 €, lo que supone un decremento del 15,26 %, ya que en el ejercicio 2021 se devolvieron 68.504.370,63 €.





RECARGOS DE DEMORA

En el ejercicio 2022 se ingresaron 441.887,08 € de recargo de demora, mientras que en 2021 se han ingresado 442.123,69 euros, lo que supone un decremento del 0,05 %.

ATENCIÓN PRESENCIAL

Durante el año 2022 se han computado 24.386 atenciones a personas en la Oficina de la Calle Basílica, 23, mientras que en el 2021 se realizaron 28.690 atenciones, lo que ha supuesto un decremento del 15,00 %.

8.2. RÉGIMEN ESPECIAL CONCERTADO

A fecha 31 de diciembre de 2022 el número total de conciertos vivos ascendió a 2.303, aumentando en número de 12 respecto a los 2.291 conciertos existentes en 2021.

En el ejercicio de 2022 se concedieron 66 nuevos conciertos y se cancelaron 54 por distintas causas: por baja del concierto, por traspasos al régimen general o por fusiones entre conciertos.

DEPÓSITOS:

El importe total depositado, en el ejercicio, incluyendo los traspasos de régimen general, asciende a 28.052.632,35 €, lo que supone un incremento de un 178,06% con respecto al ejercicio pasado, que fue de 10.088.705,27 €.

De los 28.052.632,35 €, 19.577.973,52 € corresponden a ingresos y 8.474.658,83 € a traspasos de Régimen General.

Esos 19.577.973,52 € ingresados en 2022 suponen un incremento del 147,49% respecto de los 7.910.560,29€ correspondientes a 2021.

Por su parte, los traspasos realizados desde Régimen General han pasado de 2.178.144,98 € a 8.474.658,83 €, suponiendo un crecimiento del 289,08%.

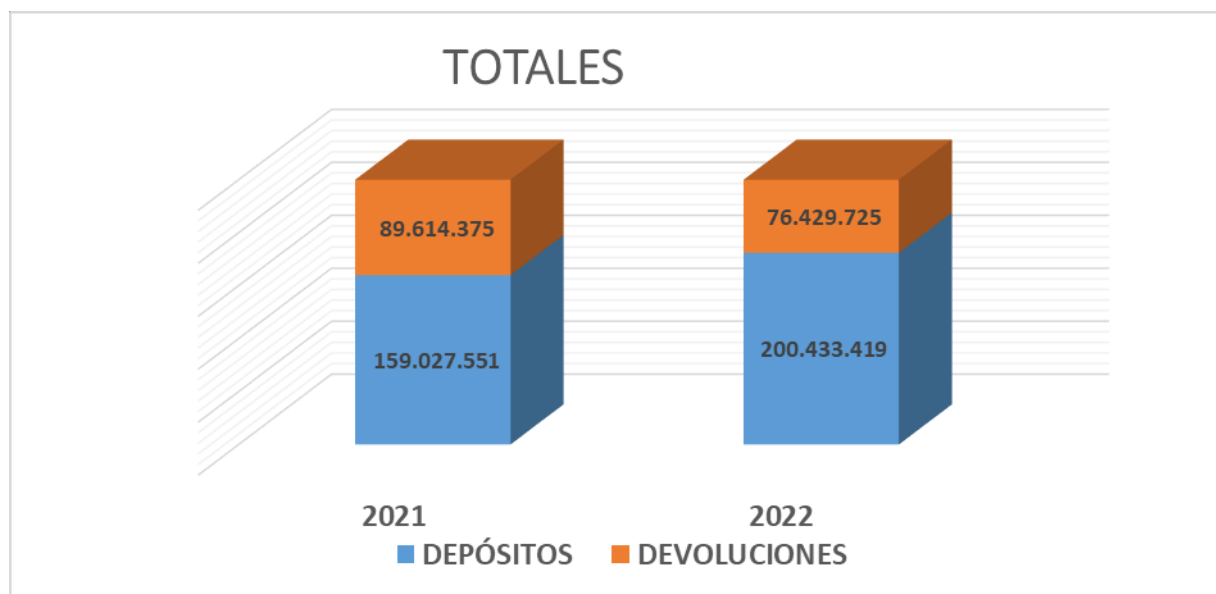
El importe de los recargos ingresados durante 2022 ha sido de 35.254,14 € frente a los 21.396,02 € de 2021 lo que supone un incremento de un 64,77%.



DEVOLUCIONES:

A su vez, en el año 2022, el montante de devoluciones incluyendo los traspasos producidos desde Régimen concertado a Régimen general asciende a un total de 18.381.600,61 €, lo que supone un decremento del 12,92% respecto de los 21.110.005,28€ de 2021.

De los 18.381.600,61 €, corresponden a devoluciones 16.615.280,24, € y 1.766.320,37 € a traspasos a Régimen General.



INSPECCIÓN DE FIANZAS

La función de vigilancia e inspección del cumplimiento de la obligación del depósito de las fianzas arrendaticias, atribuida a la Agencia de Vivienda Social, es desempeñada por el Servicio de Inspección de Fianzas en orden a la determinación, conocimiento y comprobación de las obligaciones establecidas en la Ley 12/1997, de 4 de junio, reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósitos de Fianzas de Arrendamientos de la Comunidad de Madrid. En esta línea de verificación del cumplimiento se desarrollan diversas actividades, que pueden concluir con el levantamiento de la correspondiente acta de los inspectores y del inicio de un procedimiento sancionador.

El artículo 3 apartado 1 del Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid, dispone que con *anterioridad al acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador, el*



órgano competente podrá abrir un período de información previa con el fin de conocer las circunstancias del caso concreto y la necesidad o no de iniciar dicho procedimiento.

La información previa tendrá carácter reservado y será realizada por los órganos que tengas atribuidas funciones de investigación e inspección en la materia [...].

Para llevar a cabo esta información previa, la Inspección de Fianzas lleva a cabo distintas actuaciones:

► **A.- Período de información previa: inicio de expediente de inspección.**

El período de información previa facilita información que servirá de base para el inicio o no, de la actuación inspectora. Esta información previa tiene una doble vertiente:

1. Operaciones de Verificación Llevadas a cabo de oficio por el Servicio de Inspección de Fianzas
2. Presentación por el ciudadano de Solicitud/Denuncia de Acreditación del depósito de la fianza de su contrato de arrendamiento.

1. Operaciones de Verificación Llevadas a cabo de oficio por el Servicio de Inspección de Fianzas

Desde el Servicio de Inspección se marcan anualmente unos objetivos de verificación de depósito de fianzas sobre determinados ámbitos y sectores, con el fin de comprobar si se ha cumplido con la obligación de depósito de fianzas de contratos de arrendamiento.

Con estas operaciones lo que se pretende es evitar la incoación de un procedimiento sancionador, invitando a los arrendadores, como sujetos responsables del depósito de la fianza, para que de forma voluntaria, regularicen sus contratos de arrendamiento.

No obstante, dichas actuaciones en determinados casos, van a concluir en un procedimiento sancionador previa la realización de las comprobaciones oportunas y la verificación del incumplimiento en sede de Inspección.

En el año 2022 las acciones para la difusión y comprobación de la obligación de depósito de las fianzas por parte de arrendadores de viviendas y locales se han centrado en las siguientes líneas:

- Preeminencia de los sistemas indicativos. De conformidad con la línea marcada por la Gerencia de la Agencia de Vivienda Social se opta por la invitación a la regularización frente a una política sancionadora.



- Búsqueda de sectores con efecto multiplicador. Se actúa sobre colectivos de carácter referente de tal forma que permita, además del elemento directo de regularización, aportar un factor multiplicador en el depósito de fianzas.
- Establecer una igualdad de actuaciones en toda la Comunidad de Madrid, tanto en el casco urbano como fuera del mismo.

Las operaciones o campañas de verificación se han centrado en este ejercicio 2022 en las siguientes líneas de actuación:

LÍNEA 1: CNAE 7500 ACTIVIDADES VETERINARIAS

LÍNEA 2: ACTUACIÓN SECTORIAL: CLÍNICAS ODONTOLÓGICAS:

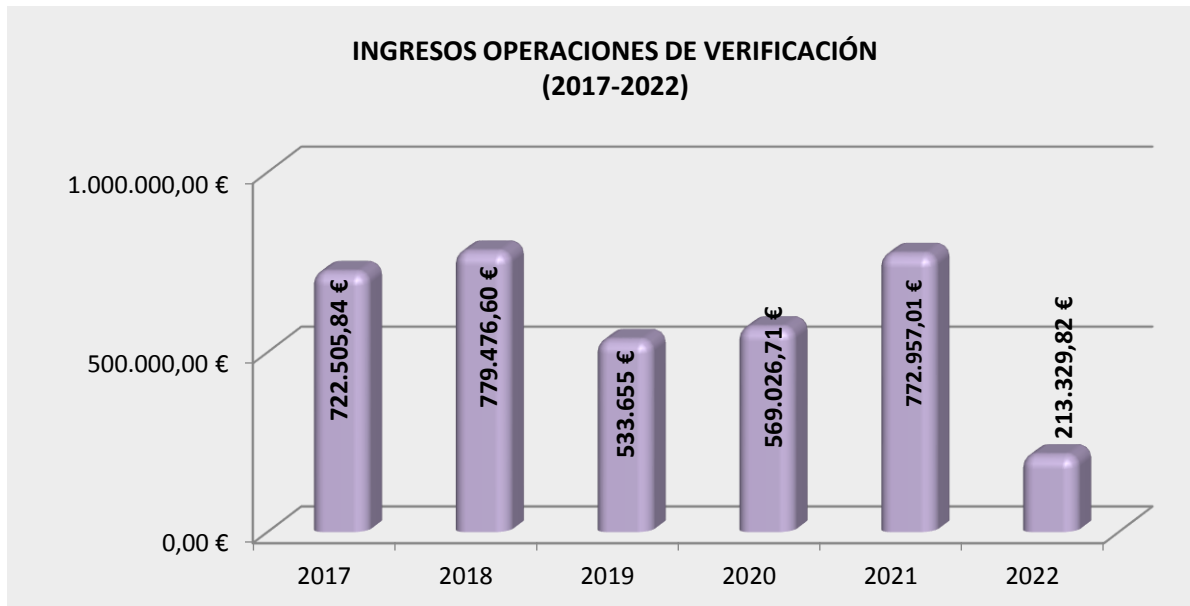
- Clínicas odontológicas Vivanca
- Clínicas Vitaldent

LÍNEA 3: Calles Comerciales:

- Tramo urbano de Madrid Capital Pº de las Delicias

Una vez realizadas todas las comprobaciones y requerido al arrendador para que proceda al depósito de las fianzas, si éste no regulariza voluntariamente, se da traslado del expediente al Inspector. En el año 2022 se han enviado a las Inspectoras un total de 17 expedientes por no haber cumplido los arrendadores con su obligación de depósito por este sistema de operaciones de verificación. De estos 17 expedientes, un total de 15 se corresponden con campañas de ejercicios precedentes finalizadas durante el año 2022.

INGRESOS TOTALES 2022 POR CAMPAÑAS DE VERIFICACIÓN	
LOCALES DESTINADOS A ACTIVIDADES VETERINARIAS	174.379,22 €
LOCALES OCUPADOS POR FRANQUICIAS DE CLÍNICAS ODONTOLÓGICAS:	15.258,81 €
TRAMO DE CALLE:	20.751,79 €
INGRESOS QUE PROVIENEN DE EJERCICIOS ANTERIORES	2.940,00 €
TOTAL	213.329,82 €



2. Presentación por el ciudadano de Solicitud/Denuncia de Acreditación del depósito de la fianza de su contrato de arrendamiento.

A través de esta actuación el ciudadano pone en conocimiento de la Agencia unos hechos que pudieran ser constitutivos de infracción administrativa, como es la celebración de contratos de arrendamiento, cuyo arrendador no ha cumplido con su obligación de depósito.

Dentro de este supuesto, nos encontramos con las solicitudes que presentan los arrendatarios menores de 35 años o entre 35 y 40 que cumplan una serie de requisitos, con motivo de la deducción autonómica por alquiler de vivienda habitual (IRPF), así como la deducción estatal para aquellos que hubieran suscrito un contrato de arrendamiento con anterioridad a 1 de enero de 2015. Cabe destacar la importancia de esta vía, no solo a nivel de ingresos, sino también como fuente de conocimiento para el ciudadano de la obligación de efectuar el depósito de las fianzas en la Agencia de Vivienda Social, sin olvidar la ingente cantidad de contratos que son sometidos a la verificación del depósito.

En ambos casos, -operaciones de verificación y solicitudes/denuncia del ciudadano- cuando se verifica el incumplimiento de la obligación de depósito, se requiere al arrendador mediante el envío de una Carta Recordatorio, para que proceda a la regularización de la situación, y así evitar la posterior incoación de un procedimiento sancionador.



En el supuesto de que el arrendador no deposite todas las fianzas de los contratos de arrendamiento que haya celebrado, se dará traslado a la Inspección de Fianzas, quien se encargará de citar al arrendador para que comparezca y aporte la documentación requerida en orden a la regularización de las fianzas no depositadas, con el levantamiento de la correspondiente Acta.

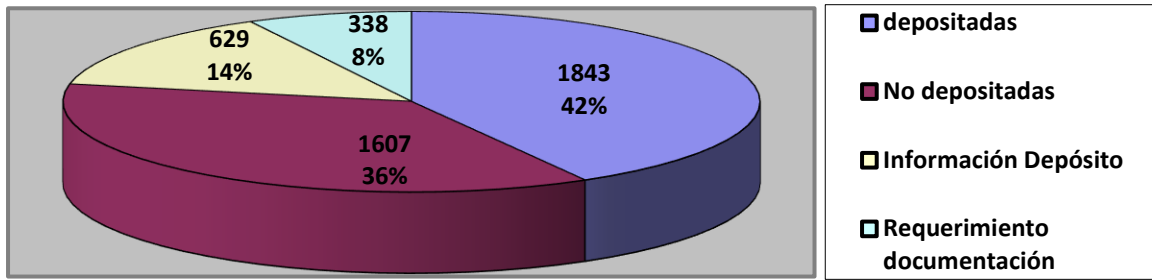
Por tanto, la estrategia por parte de la Agencia de Vivienda Social se ha centrado, al igual que en ejercicios anteriores, en invitar mediante carta recordatorio, al cumplimiento de la obligación del depósito de las fianzas en todos aquellos supuestos en los que se ha tenido conocimiento, bien por operaciones de verificación propias de la Agencia, bien por solicitudes/denuncia presentadas por los arrendatarios. Se trata, en definitiva, de instar, para que de forma voluntaria, el arrendador regularice la situación frente a otras actuaciones en el ámbito de la potestad sancionadora.

En el año 2022 se han iniciado 4.257 expedientes de Acreditación de Depósito de fianza de arrendamientos, que han derivado en un total de 1.607 comunicaciones de incumplimiento de la obligación de depósito y posterior remisión a la Inspección, en su caso, y 1.843 respuestas a los ciudadanos en los que la fianza se encontraba depositada, así como 629 oficios informativos de relaciones de fianzas depositadas, en este último caso solicitadas por parte de los arrendadores. Lo que totaliza en 4.079 respuestas a los ciudadanos, el resto 178 expedientes se cierran por desistimientos, devoluciones postales, falta de respuesta de los ciudadanos, etc. Paralelamente se han realizado 338 requerimientos de documentación. En el caso de las comunicaciones dirigidas a los arrendatarios indicando el depósito o no depósito de la fianza se distribuyen a lo largo del año de acuerdo con el siguiente reparto mensual:





EXPEDIENTES DE ACREDITACIÓN 2022



Desde el Servicio de Inspección de Fianzas, se han remitido a lo largo del año 2022 un total de 1.521 Cartas Recordatorio destinadas a los arrendadores ofreciendo la posibilidad de regularizar todos aquellos incumplimientos detectados en fase previa a la Inspección. Una vez recibida esta comunicación 221 arrendadores proceden a realizar el/los ingresos que se encontraban en situación irregular. Los ingresos provenientes de esta actuación ascienden a la cantidad de 291.227,95€ realizado por los arrendadores con posterioridad a la recepción de la mencionada comunicación, regularizando 324 contratos.

En el año 2022, el número de contratos cuyas fianzas se han depositado, con posterioridad a la recepción de la carta recordatorio, así como el importe de las mismas se relaciona a continuación:

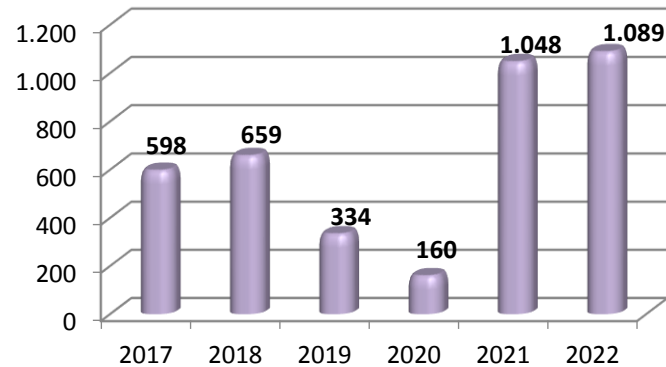
Nº TOTAL DE CONTRATOS DEPOSITADOS:	1.089
CONTRATOS DEPOSITADOS CARTAS RECORDATORIOS EJERCICIO 2022	209
CONTRATOS DEPOSITADOS CARTAS RECORD. EJER. ANTERIORES	115
CONTRATOS REGULARIZADOS MEDIANTE ACTAS REGULARIZACIÓN	765*

*Los ingresos por Actas de Regularización se desglosan más adelante.

TOTAL RECAUDADO:	291.227,95 €	
C. RECORDATORIOS 2022	FIANZAS	179.558,98 €
	REC 2%-5%	6.839,12 €
	TOTAL	186.398,10 €
	Nº CONTRATOS	209
C. RECORDATORIOS EJERCICIOS ANTERIORES	FIANZAS	102.378,00 €
	REC 2%	2.451,85 €
	TOTAL	104.829,75 €
	Nº CONTRATOS	115



Nº TOTAL DE CONTRATOS DEPOSITADOS



Igualmente señalar que el Servicio de Inspección dispone del buzón corporativa inspeccionfianzas@madrid.org para la atención de cuestiones planteadas por los ciudadanos solicitando información general de las actuaciones del servicio, así como cuestiones particulares respecto a expedientes ya iniciados en la unidad. A través de este buzón se han atendido 321 correos en el año 2022.

ACTUACIÓN INSPECTORA

La actuación inspectora encuentra su soporte legal en la siguiente normativa:

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 12/1997, de 4 de junio, Reguladora de las Actuaciones Inspectoras y de la Potestad Sancionadora en Materia de Depósito de Fianzas de Arrendamientos de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, modificado por el Decreto 111/2016, de 22 de noviembre.

La obligación del depósito de la fianza arrendaticia se debe efectuar en el plazo de treinta días desde el siguiente al de la fecha de la celebración del contrato, subsistiendo la obligación mientras esté vigente el correspondiente contrato.



El depósito fuera de este plazo soporta un recargo del 2% del importe de la fianza, salvo que hubiera transcurrido más de un año desde la fecha de celebración del contrato, en cuyo caso se aplicará un recargo del 5 por ciento. Son sujetos obligados a la exigencia y depósito de las fianzas, los arrendadores y subarrendadores. Dichos sujetos deberán prestar su colaboración a los órganos de la Agencia de Vivienda Social en el desarrollo de las funciones inspectoras, suministrando los datos y documentos que les sean requeridos. Asimismo, se establece el deber de atender los requerimientos de comparecencia ante los inspectores de la Agencia cuando al efecto fueren debidamente requeridos.

Concluida la pertinente inspección y una vez comprobado el cumplimiento por los sujetos responsables de las obligaciones establecidas en la Ley 12/1997, el inspector extenderá Acta de Conformidad.

Si durante la actuación inspectora se constatase el incumplimiento de la obligación de depósito de las fianzas exigidas y prestadas, el inspector presentará al interesado una Propuesta de Regularización, extendiendo Acta por dicho concepto si la propuesta fuese aceptada. La regularización deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta días hábiles y soportará el recargo correspondiente, así como la sanción que en su caso proceda. Si el obligado no cumpliera con la regularización aceptada en dicho plazo, el inspector extenderá Acta Complementaria de Disconformidad. Si el obligado no comparece incumpliendo las obligaciones previstas en la Ley, se extenderá Acta de Disconformidad, de la que se dará traslado al órgano competente para la incoación, en su caso, del procedimiento sancionador oportuno, y cuantas actuaciones resulten procedentes.

Durante el año 2022 la labor inspectora se deriva, fundamentalmente, de estos ámbitos:

- Información procedente del ciudadano en relación con la declaración de IRPF y otros motivos.
- Operaciones de verificación.
- Actuaciones iniciadas de oficio.
- Inspecciones de Conciertos.

En el año 2022 se han realizado un total de 524 inspecciones, con la siguiente procedencia:

- Información procedente del ciudadano en relación con IRPF u otros: el número de inspecciones iniciadas por este motivo asciende a 512.
- Operaciones de campaña de verificación: el número de inspecciones iniciadas por este motivo asciende a 6.



- De oficio: el número de inspecciones iniciadas por este motivo asciende a 6.



En relación con el procedimiento de Inspección, podemos señalar éste puede concluir en Acta o Archivo. Respecto a las Actas pueden ser de Regularización, Conformidad, Disconformidad, de Inspección sin Liquidación, Complementaria de Disconformidad o de Archivo.

Nº TOTAL DE ACTAS 524	Actas Regularización	260
	Actas Conformidad	21
	Actas Disconformidad	121
	Actas Inspección-Sin Liquidación	69
	Acta Complementaria de Disconformidad	3
	Acta de Archivo	50

Los expedientes que resultaron archivados con carácter previo a la inspección fueron en total 960.



El total de Actas levantadas suman un importe de 1.065.917,51 €, correspondiendo 900.576,35 € a las Actas de Regularización, 27.836,00 € a las Actas de Conformidad y 137.505,16 € en relación con Actas Sin Liquidación, con el siguiente desglose:

TOTAL IMPORTES ACTAS	1.065.917,51 €	
ACTAS REGULARIZACIÓN	FIANZAS	864.050,95 €
	RECARGO 2-5%	36.525,40 €
	TOTAL	900.576,35 €
ACTAS DISCONFORMIDAD	FIANZAS	27.680,00 €
	RECARGO 2-5%	156,00 €
	TOTAL	27.836,00 €
ACTAS SIN LIQUIDACIÓN	FIANZAS	132.504,34 €
	RECARGO 2-5%	5.000,82 €
	TOTAL	137.505,16 €

Los importes reflejados se corresponden con las fianzas que se recogen en las Actas, habiéndose llevado a la aplicación GFA (Gestión de Fianzas de Arrendamientos) como ingreso efectivo las fianzas depositadas con las Actas de Regularización, es decir, 900.576,35 €, así como los ingresos de fianzas extemporáneas realizados con posterioridad a la citación y antes de acudir presencialmente a la Inspección, por importe de 137.505,16 €.

Tanto las Actas de Regularización como las Actas de Disconformidad, las Actas Complementarias de Disconformidad y las Actas de Inspección sin Liquidación finalizan las actuaciones de inspección, dando lugar al inicio del correspondiente procedimiento sancionador.

Igualmente se han publicado en BOE 68 citaciones, por resultar inválida la notificación a través del domicilio fiscal del inspeccionado, de forma que se posibilita la continuidad con el procedimiento ordinario de Inspección y, posteriormente, Sancionador, en su caso.



EXPEDIENTES SANCIONADORES Y VÍA EJECUTIVA:

Procedimientos Sancionadores:

Una vez concluidas las actuaciones inspectoras y habiéndose comprobado que se ha incumplido lo dispuesto en la normativa sobre el depósito de fianzas de contratos de arrendamiento, recogido en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como su norma autonómica de desarrollo el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, se da traslado de la actuación inspectora, incluida el Acta correspondiente, para la incoación del oportuno procedimiento sancionador.

En el año 2022 se han iniciado un total de 438 expedientes sancionadores, de los que 12 se corresponden con procedimientos sancionadores por incumplimiento de la obligación de presentación en plazo de la autoliquidación correspondiente al ejercicio 2019 durante los meses de enero y febrero del año 2022, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.3 del Decreto 181/1996, para el régimen especial concertado.

Nº DE EXPEDIENTES INICIADOS EN 2018	293
Nº DE EXPEDIENTES INICIADOS EN 2019	181
Nº DE EXPEDIENTES INICIADOS EN 2020	66
Nº DE EXPEDIENTES INICIADOS EN 2021	155
Nº DE EXPEDIENTES INICIADOS EN 2022	438

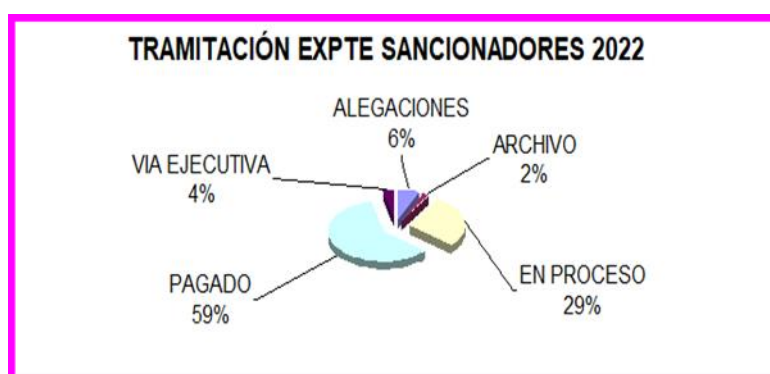
De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 12/1997, de 4 de junio, las infracciones pueden ser graves o leves.

Dentro de las mismas, la infracción en la que más se incurre es el incumplimiento de la obligación de depósito de la fianza, siendo una infracción grave que se convierte en leve al someterse el infractor a la regularización propuesta por el inspector. Por el incumplimiento de la normativa en materia de depósito de fianzas de arrendamientos urbanos se han iniciado expedientes con sanciones por importe de 454.479,30€ durante el ejercicio 2022.



A lo largo de 2022 se han ingresado 207.380,86€ en concepto de sanciones por incumplimiento de la obligación de depósito, con el siguiente desglose:

INGRESOS Y SITUACIÓN EXPEDIENTES SANCIONADORES 2022		
INGRESO 100% SANCIÓN EXP. INICIADOS 2019	11	4.451,50€ €
INGRESO 20% REDUCCIÓN SANCIÓN EXP. INICIADOS 2019	268	150.924,74€
INGRESO CON Y SIN REDUCCIÓN CORRESPONDIENTE A EJERCICIOS ANTERIORES	59	52.004,62€
Alegaciones	30	
Resolución Caducidad y Archivo	8	
En proceso	134	
En vía ejecutiva	17	
TOTAL		207.380,86 €



Cuando las notificaciones resultan infructuosas en el domicilio fiscal de los sancionados, se hace necesario cumplir con el requisito de dar publicidad a las distintas fases del procedimiento a fin de no conculcar los derechos de los infractores. Para ello durante el año 2022 se han realizado 148 anuncios en el BOE, de los cuales 64 pertenecen a Acuerdos de Inicio, 40 a Propuestas de Resolución y 44 a Resoluciones Finales.



Vía Ejecutiva:

Durante el ejercicio 2022, se han enviado para su recaudación, por la vía de apremio, un total de 57 expedientes de procedimientos sancionadores por un importe a recaudar de 101.626,07 €, de los que 40 expedientes se han iniciados en los ejercicios 2018 a 2021 y 17 en el ejercicio 2022.

Por otro lado, se ha recibido de la Dirección General de Tributos una liquidación de las cantidades procedentes de la recaudación en vía ejecutiva correspondiente a 27 expedientes iniciados en el periodo que va de 2017 a 2021 por un importe total de 28.522,64€, aplicándose al presupuesto de la Agencia de la Vivienda Social en febrero de 2023.

El histórico de la deuda pendiente de cobro en vía ejecutiva, a fecha 31 de diciembre de 2022, se indica en el siguiente cuadro atendiendo a la clasificación según el año de inicio de los expedientes:

EXP. AÑO	CANTIDAD A RECAUDAR	TOTAL RECAUDADO	TOTAL PENDIENTE DE RECAUDAR	TOTAL DECLARADOS INCOBRABLES	TOTAL PROC. CONCURSO DE ACREEDORES	PROVIDENCIAS DE APREMIO ANULADAS
2002	22.602,67 €	22.604,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2003	9.015,19 €	3.005,06 €	0,00 €	6.010,13 €	0,00 €	
2005	7.819,19 €	7.465,88 €	0,00 €	353,31 €	0,00 €	
2006	14.939,62 €	10.496,03 €	0,00 €	4.443,59 €	0,00 €	
2007	17.015,82 €	5.839,54 €	9.041,28 €	2.135,00 €	0,00 €	
2008	44.125,82 €	16.459,59 €	0,00 €	27.666,23 €	0,00 €	
2009	73.879,29 €	52.992,72 €	5.908,87 €	14.977,70 €	0,00 €	
2010	45.497,61 €	18.092,42 €	1.468,21 €	25.936,98 €	0,00 €	
2011	60.319,59 €	49.566,53 €	1.567,64 €	9.185,42 €	0,00 €	
2012	8.039,50 €	5.552,50 €	00,00 €	2.487,00 €	0,00 €	
2013	66.951,09 €	53.662,39 €	0,00 €	13.288,70 €	0,00 €	
2014	28.043,37 €	8.884,25 €	4.157,42 €	15.001,70 €	0,00 €	
2015	77.569,04 €	60.609,44 €	11.314,68 €	5.645,00 €	0,00 €	
2016	57.916,78 €	31.292,19 €	11.764,47 €	3.050,00 €	11.810,12 €	
2017	43.196,19 €	15.611,58 €	14.854,61 €	6.400,00 €	6.330,00 €	
2018	84.788,80 €	39.891,07 €	40.897,73 €	0,00 €	0,00 €	4.000,00 €
2019	63.508,84 €	25.711,42 €	36.236,62 €	1.560,80 €	0,00 €	
2020	40.083,01 €	760,18 €	39.322,83 €	0,00 €	0,00 €	
2021	68.999,90 €	0,00 €	68.999,90 €	0,00 €	0,00 €	
2022	25.286,17 €	0,00 €	25.286,17 €	0,00 €	0,00 €	
TOTAL	859.597,49 €	428.497,41 €	270.820,43 €	138.141,56 €	18.140,12 €	4.000,00 €



El resumen del año 2022, en cuanto a ingresos totales, teniendo en cuenta el área de actuación, se distribuye de la siguiente manera:

RESUMEN DE INGRESOS SERVICIO DE INSPECCIÓN 2022	
CAMPAÑAS	213.329,82 €
ACREDITACIÓN	291.227,95 €
INSPECCIÓN (Ingresos procedentes exclusivamente de A. Regularización e Inspección Sin	1.038.081,50 €
SANCIONADOR	207.380,86 €
VIA EJECUTIVA*	0,00 €
TOTAL	1.750.020,13 €

* La liquidación de 28.522,64€ presentada en diciembre de 2022 se aplicó a presupuesto en febrero de 2023 por lo que se contabilizará en el próximo ejercicio.

9. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS COFINANCIADAS CON FONDOS EUROPEOS (FONDOS FEDER).

9.1. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS COFINANCIADAS CON FONDOS EUROPEOS (FONDOS FEDER).

La Agencia de Vivienda Social ha sido incluida como organismo ejecutor y beneficiario de fondos europeos en el marco del Programa Operativo FEDER 2014-2020 de la Comunidad de Madrid, dentro del Objetivo Temático 9 de “Promover la inclusión social y luchar contra la pobreza y cualquier otra forma de discriminación”.

Como consecuencia de dicha inclusión, la Agencia ha asumido el compromiso de la Comunidad de Madrid de adquirir viviendas en altura en el mercado inmobiliario de segunda mano para, tras su adecuación, destinarlas en régimen de arrendamiento al realojo e integración social de población en riesgo de exclusión social. La adquisición está cofinanciada al cincuenta por ciento con fondos europeos.

A 31 de diciembre de 2021 el gasto ejecutado alcanzaba el 96 por ciento del total programado hasta 2023. Durante el 2022, la Agencia ha continuado certificando gasto ejecutado a las autoridades del Programa Operativo hasta alcanzar la cifra de 58.319.442, 05 euros, lo que supone más del 97 por ciento del gasto programado. Teniendo en cuenta el alto grado de ejecución, no se hace necesaria la convocatoria de un nuevo proceso de adquisición de viviendas mediante concurso, habiéndose



adquirido finalmente 422 viviendas, destinándose el remanente disponible a las obras de adecuación de las viviendas adquiridas en años anteriores.

9.2. ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

La Comunidad de Madrid ha solicitado financiación para el incremento del parque público de viviendas en la corona metropolitana de Madrid conforme a lo establecido en el artículo 61 y siguientes del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Plan Estatal para el Acceso a la vivienda 2022-2025 suscribiendo al efecto con fecha 28 de octubre de 2022, acuerdo con el ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana en el que se establece el marco de colaboración dirigido a la adquisición de 100 viviendas en la corona metropolitana de Madrid; resultando la Agencia de Vivienda Social la beneficiaria de las ayudas conforme a lo establecido en el apartado segundo del referido acuerdo, en relación con lo dispuesto en el artículo 63 del RD 42/2022.

Con cargo a esta financiación, en fecha 28 de diciembre de 2022 la Agencia ha iniciado los contactos con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB) para la adquisición de viviendas que reúnan las condiciones adecuadas para cumplir con los fines de la Agencia.

Tras las visitas técnicas realizadas a los inmuebles preseleccionados del total de la oferta realizada por la entidad, se ha considerado la compra de 6 viviendas que resultan idóneas para el cumplimiento de los Programas de la Agencia.

10. INTEGRACIÓN SOCIAL Y CONVIVENCIA VECINAL.

La política en materia de vivienda pública llevada a cabo por la Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de Vivienda Social, tiene como principal objetivo proporcionar un hogar a las personas con menos recursos de la región, sin olvidar que, tan importante es proporcionar una vivienda como lograr la integración social de las familias y la convivencia vecinal.

Para lograr este fin, la Dirección del Área Social de la Agencia, pone a disposición de los adjudicatarios de vivienda un amplio equipo de Trabajadores y Educadores Sociales que, en función de las necesidades detectadas, les acompañan socialmente de manera individual y/o comunitaria. Complementando esta intervención, el Área de Inspección realiza el control y seguimiento de las



viviendas adjudicadas por la Agencia, velando por el adecuado cumplimiento de la función social del patrimonio público inmobiliario.

Dentro de esta Dirección de Área Social, el Área Social cuenta con una plantilla compuesta de un jefe de área, tres jefes de servicio de zona, una jefa de servicio de realojo, diez administrativos, veintidós trabajadores sociales y veintinueve educadores sociales. Y el Área de Inspección, cuenta con una plantilla de veintidós inspectores (dieciocho de turno de mañana, cuatro de turno de tarde), cinco notificadoras (tres de turno de mañana y dos de turno de tarde), tres auxiliares administrativas, una administrativa, una Jefa de Servicio y un Jefe de Área.

A lo largo del ejercicio 2022, la Dirección de Área Social, ha focalizado los esfuerzos en cinco objetivos prioritarios:

1. El realojo de las familias provenientes de núcleos chabolistas, con las siguientes actuaciones:
 - a) Río Guadarrama – Las Sabinas, Móstoles
 - b) Río Guadarrama-Las Sabinas, Arroyomolinos
 - c) Cañada Real:
 - Cañada Real “Sector 6”, convenio 2018
 - Cañada Real, sector 6, convenio 2021
 - Cañada Real, sector 4 y 5 Rivas-Vaciamadrid, convenio 2022
2. Control del chabolismo.
3. La atención social:
 - a) Servicio de Asistencia Vecinal de la Comunidad de Madrid (ASIVECAM):
 - Intervención individual familiar
 - Intervención comunitaria
 - b) Intervención comunitaria, con el proyecto de “Administrador Único”
4. Área de Inspección:



- Proyecto antiocupación 112

5. Relaciones institucionales:

- A nivel Internacional
- A nivel Nacional

Estos cinco objetivos se traducen en un trabajo continuado, en el que, resumidamente, pueden destacar las siguientes actuaciones:

10.1. REALOJO DE FAMILIAS PROCEDENTES DE POBLADOS CHABOLISTAS

La Agencia de Vivienda Social ha realizado un esfuerzo especial con la intención de dar cumplimiento a los objetivos de la Estrategia Europa 2020, relativos a la reducción de la pobreza reflejados en el Objetivo Operativo 22 del Plan Nacional de Acción para la Inclusión Social 2013 – 2016 que establece, bajo su Objetivo Operativo 22 “Mejorar las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las viviendas de las familias y su entorno, con acompañamiento de programas sociales”, la Actuación 158 que se centra en: “Abordar planes destinados a la erradicación del chabolismo y la infravivienda mediante la utilización de los Fondos Estructurales FEDER y Fondo Social Europeo con especial incidencia en la población gitana”.

Además, la Estrategia Nacional para la inclusión Social de la Población Gitana 2012 – 2020 define como uno de sus dos objetivos en el área de vivienda, la “erradicación del chabolismo y la infravivienda”.

La Agencia de Vivienda Social fue designada como el Organismo Intermedio en el Programa Operativo FEDER de la Comunidad de Madrid 2014-2020. Se le adjudicaron 30 millones de euros, que junto con la financiación, ascendieron a 60 millones, para compra y rehabilitación de vivienda destinada a realojar a grupos marginales y erradicar los asentamientos segregados.

En este año 2022, en concreto, se ha trabajado en los procesos de realojo, acompañamiento e intervención social en los siguientes núcleos chabolistas:

Convenio “Río Guadarrama – Las Sabinas” (Móstoles)

El 28 de noviembre de 2013, se firmó el Convenio entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Móstoles para el realojamiento de las 252 familias residentes en el núcleo chabolista de Río Guadarrama-Las Sabinas.



El núcleo se encuentra dividido en dos zonas claramente diferenciadas. En el año 2019 se terminó el realojo de la zona más vulnerable (zona centro), con un total de 54 familias realojadas.

Terminada la zona más vulnerable, se dio comienzo el trabajo en la zona norte. Se han recibido un total de 59 solicitudes. De ellas, 27 solicitantes no cumplen los requisitos exigidos en el convenio, 24 familias han sido realojadas a lo largo del año 2022, 4 han rechazado la vivienda que se les había adjudicado y 4 se encuentran pendientes de la entrega de la vivienda.

La coordinación entre la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Móstoles se ha concretado en la convocatoria de la reunión de Comisión de Seguimiento del 30 de marzo de 2022, manteniendo un contacto continuo para tratar todos aquellos asuntos de interés para la ejecución y desarrollo del convenio, así como la firma de un nuevo convenio para realojar a 68 familias que, en su gran mayoría, quedaron fuera del convenio por incumplir los plazos de residencia requeridos (residir en el núcleo antes del 31 de diciembre de 2008).

Río Guadarrama- Las Sabinas, Arroyomolinos

El 18 de marzo de 2021 se firmó el convenio entre la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Arroyomolinos, para el realojamiento del núcleo chabolista de Río Guadarrama-Las Sabinas, en el municipio de Arroyomolinos.

El objeto del convenio es realizar las actuaciones necesarias para la erradicación definitiva de dicho núcleo, mediante el derribo de las chabolas y el realojamiento e integración social de todas las familias residentes en dicho núcleo que cumplan con los requisitos exigidos, con una previsión de 90 familias.

La Agencia de Vivienda Social se compromete a realojar en viviendas en régimen de alquiler a las familias chabolistas del núcleo “Río Guadarrama” de Arroyomolinos que cumplan los requisitos establecidos en el Anexo I del convenio (referidos a empadronamientos, estado civil, edad, ingresos familiares...).

Desde un punto de vista económico, el Ayuntamiento de Arroyomolinos, ha participado en el parque de viviendas, con un máximo de 22 viviendas, cuyo coste de incorporación no superior a 3 millones de euros y la Agencia de Vivienda Social incorporará a la bolsa de viviendas un máximo de 68 viviendas, con un coste de incorporación no superior a 9 millones de euros.

Por su parte, todas las inversiones realizadas por la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, están cofinanciadas por los Fondos FEDER y en cumplimiento del Programa Operativo FEDER



de la Comunidad de Madrid, enmarcadas en el EP.9/OT.9/PI.9B/OE.9B1 del P.O. FEDER 2014-2020 Madrid. Durante los meses de abril y mayo de 2021 se realizó la campaña de información del convenio a las familias residentes en el núcleo chabolista: cómo solicitar la vivienda y requisitos a cumplir para acceder a ella.

El plazo para solicitar vivienda se estableció hasta el 31 de octubre de 2021.

Se han recibido un total de 81 solicitudes, de las cuales cumplen los requisitos 53 familias, 25 no los cumplen, 1 solicitante ha fallecido, 1 solicitud se ha presentado fuera de plazo y 1 se encuentran en fase de valoración. Durante 2022 han sido realojadas 9 familias.

Se han mantenido dos reuniones de Comisión de Seguimiento del convenio, el 27 de junio y el 23 de noviembre de 2022, así como reuniones de carácter técnico con los Servicios Sociales municipales.

Cañada Real

La realidad de la Cañada Real refleja una complejidad sin precedentes en nuestra Comunidad Autónoma, que exige la búsqueda de un modelo de trabajo diferente liderado por la Comunidad de Madrid.

El marco territorial de la Cañada Real está compuesto por 6 sectores que están distribuidos a lo largo de 16 Km. y que atraviesan los términos municipales de Madrid (por los distritos de Villa Vallecas y Vicálvaro), Rivas-Vaciamadrid y Coslada.

La ley de Cañada Real 2/2011, de 15 de marzo, es aprobada con el objetivo de dar una respuesta global al problema que durante décadas se ha generado en este espacio. Una respuesta en la que los aspectos urbanísticos, sanitarios, de seguridad y sociales estarán presentes y que contarán con la participación de los agentes sociales que intervienen en Cañada Real y representantes vecinales.

El 30 de abril de 2014, se firmó el “Acuerdo Marco Social de la Cañada Real Galiana” entre la Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Coslada y Ayuntamiento de Madrid.

- **Cañada Real- “Sector 6”, Convenio 2018**

El 11 de mayo de 2018, se firmó el Convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de la Vivienda Social y el Ayuntamiento de Madrid, para el realojamiento y la integración social de las familias de la Cañada Real Galiana, sector 6, tramo entre la incineradora de Valdemingómez y el final del término municipal de Madrid con Getafe.



Se han recibido un total de 203 solicitudes, de las cuales 143 cumplen los requisitos, 46 no los cumplen, 2 han renunciado a la solicitud, 1 se ha presentado fuera de plazo y 11 han perdido el derecho a realojo por rechazar la vivienda que les ha sido adjudicada. Un total de 81 familias han sido realojadas por este convenio por la Agencia de Vivienda Social, las últimas 11 en 2022. Otras 62 familias han accedido a una vivienda titularidad del Ayuntamiento de Madrid en el marco de este convenio. A día de hoy, este convenio ya ha sido finalizado.

- **Cañada Real, sector 6, convenio 2021**

El 17 de diciembre de 2021, se firmó el Convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de la Vivienda Social y el Ayuntamiento de Madrid, para el realojamiento y la integración social de las familias de la Cañada Real Galiana, sector 6, en el tramo comprendido entre la incineradora de Valdemingómez, hasta la intersección con la carretera de acceso a Valdemingómez del término municipal de Madrid, mediante la preparación social de las familias, el derribo de las chabolas, infraviviendas y construcciones ilegales existentes; y posterior realojamiento e integración social de todas las familias que cumplan las condiciones que se requieren el anexo 1 de dicho convenio.

A través del convenio se constituyó una Bolsa de Viviendas, compuesta por un máximo de 160 viviendas necesarias para el realojo de las personas y/o familias residentes en el Sector 6 de Cañada Real que cumpliesen los requisitos anteriormente mencionados.

Con este convenio se ha pretendido continuar con el trabajo iniciado con el convenio de 2018, ampliando la zona de actuación, dentro del sector 6.

En total, se han recibido 131 solicitudes de vivienda. De ellas, cumplen los requisitos 85 familias, no los cumplen 34, 2 han renunciado a la solicitud, 1 ha perdido el derecho por rechazar la vivienda adjudicada y 9 están en proceso de valoración. La Agencia de Vivienda Social ha realojado a 32 familias en 2022. Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid ha realojado a 24 familias vinculadas a este convenio.

Para el seguimiento de este Convenio, en 2022 se han efectuado cinco reuniones de Comisión de Seguimiento, (el 25 febrero, 13 de mayo, 21 de julio, 4 y 13 octubre), manteniendo un contacto permanente que permite una correcta ejecución del proceso de trabajo.



- **Cañada Real, sector 4 y 5, Rivas-Vaciamadrid, convenio 2022.**

El 22 de junio de 2022, se firmó el Convenio entre la Comunidad de Madrid, a través de la Agencia de Vivienda social y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, para el realojo y la integración social de las familias del núcleo chabolista de la Cañada real Galiana, sectores 4 y 5 del término municipal de Rivas Vaciamadrid.

Durante el año 2022, sólo una familia presentó solicitud por registro el día 16 de diciembre de 2022.

10.2. CONTROL DEL CHABOLISMO

El chabolismo es un problema complejo que implica, tanto la ocupación indiscriminada, y muchas veces ilegal, de suelos públicos y privados, como el hecho de vivir en condiciones precarias que afectan a la calidad de la vivienda, la educación, los servicios sociales y la salud de quienes viven en tales circunstancias.

Esta situación de precariedad e inadecuación influye en la condición social de las personas, produciendo en los afectados procesos de exclusión social.

La lucha para la erradicación de los núcleos chabolistas incompleta, sin un control que evitase el resurgir de nuevos asentamientos.

Conocer el chabolismo con una mirada global, tanto en sus aspectos geográficos como en sus aspectos sociales más cualitativos, es el paso previo para la erradicación de los núcleos chabolistas y para la integración social de las familias que en ellos residen.

Si bien la función de control del chabolismo corresponde a los Ayuntamientos, para la Agencia de Vivienda Social es importante conocer su situación actual y su evolución.

Por ello, dando cumplimiento al cometido del control de la evolución del fenómeno del chabolismo, se revisan periódicamente los distintos núcleos inventariados, para controlar su evolución, identificando una a una todas las chabolas y comprobando la filiación de los ocupantes de las mismas; por otro lado, se supervisa periódicamente los distintos municipios de la Comunidad de Madrid, para la detección de posibles nuevos asentamientos de chabolas.

Confirmada la existencia del algún nuevo núcleo chabolista, se informa a los Ayuntamientos afectados, puesto que son los competentes en materia de disciplina urbanística, suelo e higiene y salubridad, para que tomen las medidas que correspondan en evitación del crecimiento incontrolado de estos focos



chabolistas e insalubres. También contamos con la información que nos facilitan cada uno de los Ayuntamientos y Policías Locales.

Cuando se va a acometer un proceso de realojamiento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento del municipio afectado, firman un convenio-programa de colaboración para dismantelar y realojar el núcleo chabolista con las mejoras garantías de éxito.

Las revisiones efectuadas durante el año 2022, quedan plasmadas en los siguientes datos estadísticos, que detallan núcleos y número de chabolas inspeccionadas en toda la Región.

SITUACIÓN DEL CHABOLISMO EN MADRID CAPITAL 31 DICIEMBRE 2022

Nº	Núcleo/asentamiento	Distrito	Nº chabolas vivienda	Nº total construcciones
NÚCLEOS CHABOLISTAS				
1	C/ Antonio Cabezón esquina C/ Manuel Villarta	Fuencarral – El Pardo	19	19
2	C/Antonio Cabezón esquina C/ Isla de Java	Fuencarral – El Pardo	4	8
3	Av. Burgos	Fuencarral – El Pardo	4	4
4	Alamedillas	Fuencarral – El Pardo	4	6
5	Isla de Java	Fuencarral – El Pardo	0	1
6	Valdeyeros	Fuencarral – El Pardo	26	26
7	Oteruelo	Fuencarral – El Pardo	19	19
8	Federica Montseny	Fuencarral-El Pardo	4	4
9	Carretera de Canillas	Hortaleza	16	16
10	Puente Avda. Andalucía	Villaverde	1	2
11	Camino de Barranquillas	Villa -Vallecas	3	4
12	Puente de Ventas	Ciudad Lineal	5	5
SUBTOTAL 12		5	105	114
TOTAL 12		5	105	114



SITUACIÓN DEL CHABOLISMO EN EL RESTO DE LA REGIÓN 31 DICIEMBRE 2022

Nº	Núcleo/asentamiento	Distrito	Nº chabolas vivienda	Nº total construcciones
NÚCLEOS CHABOLISTAS				
1	Río Guadarrama	Móstoles	240	240
2	Río Guadarrama	Arroyomolinos	124	147
SUBTOTAL 2		2	364	387
OTRAS CHABOLAS DISPERSAS				
1	Ctra. Morata	Arganda del Rey	1	4
2	La Laguna	Fuenlabrada	8	8
3	Luis Sauquillo/Las Panaderas	Fuenlabrada	2	2
4	El Bercial	Leganés	2	2
5	Prado Overa	Leganés	2	5
6	Leganés Norte	Leganés	38	38
7	Las Castellanas	San Fernando Henares	7	7
8	El Butarrón	San Fernando Henares	12	16
9	Valdemoro	Valdemoro	19	19
10	Rivas Vaciamadrid	Rivas Vaciamadrid	6	6
SUBTOTAL 10		10	97	107
TOTAL 12		12	461	494
CAÑADA REAL				
	Cañada Real	Coslada, Rivasvaciamadrid, Vicálvaro y Villa Vallecas		2.537



CUADRO-RESÚMEN CHABOLISMO EN LA COMUNIDAD DE MADRID A 31 DICIEMBRE 2022

	Nº CHABOLAS VIVIENDA	Nº TOTAL CONSTRUCCIONES
MADRID CAPITAL	105	114
MADRID REGIÓN	461	494
TOTAL	566	608

Las diferencias numéricas que se aprecian entre el número de chabolas-vivienda y el número total de construcciones reflejan, por un lado, las chabolas que se utilizan como vivienda y, por otro, las construcciones destinadas a diversos usos (almacenes, garajes, cuadras, etc.).

10.3. ATENCIÓN SOCIAL

SERVICIO DE ASISTENCIA VECINAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (ASIVECAM)

Con carácter complementario y posterior a la entrega de la vivienda, la atención social es un proceso único que, desde múltiples perspectivas, analiza, prioriza, ejecuta y realiza un seguimiento familiar, vecinal y social, con el objeto de proporcionar a las familias el apoyo necesario para que el acceso a la nueva vivienda, así como al nuevo entorno, sea favorable.

El equipo del Área Social de la Agencia de Vivienda Social presta el Servicio de Asistencia Vecinal, en adelante ASIVECAM, en coordinación con otras entidades públicas y privadas, especialmente, con los Servicios Sociales Municipales, con el objeto de prevenir e impedir la exclusión social de los adjudicatarios de viviendas de la AVS; se presta una atención especial a las personas que han participado en un programa de realojo de un poblado chabolista, promoviendo en todos los casos la inclusión educativa, laboral, vecinal y social.

A nivel educativo, se trabaja en coordinación con los centros escolares, educadores de absentismo, dentro del programa marco de prevención y control del absentismo, realizando una labor de mediación y acercamiento a las familias facilitando visitas domiciliarias conjuntas y un seguimiento coordinado.

ASIVECAM tiene como misión, promover la convivencia saludable en las promociones y viviendas de la AVS y el cumplimiento de las condiciones contractuales de los adjudicatarios de vivienda de la AVS. Las esferas de actuación se focalizan en torno a cuatro ejes:



- Abordar los problemas de convivencia vecinal.
- Apoyar y acompañar a los adjudicatarios de viviendas de la AVS para favorecer y facilitar el cumplimiento de las condiciones de los contratos de arrendamiento.
- Actuaciones de promoción comunitaria: actividades de ocio, actividades para la mejora de los espacios comunes, etc.
- Apoyo a la integración social de los adjudicatarios y atención a situaciones de vulnerabilidad social de adjudicatarios y familias siempre con un carácter subsidiario a los servicios sociales y otros sistemas de protección.

El servicio de atención al ciudadano de proximidad, se desarrolla mediante visitas domiciliarias en las viviendas y actuaciones comunitarias en promociones en las que la AVS tiene el 100% o un porcentaje inferior de las viviendas en propiedad. Desarrollando intervenciones familiares y vecinales.

Los equipos de trabajo están integrados por 24 técnicos cada uno (Trabajadores y Educadores Sociales), que trabajan en tres zonas diferenciadas que abarcan los 107 municipios y los 21 distritos de la ciudad de Madrid, en las que se ubican las 24.990 viviendas de la AVS en las que trabajamos. Al frente de cada uno de estos equipos del Servicio de Asistencia Vecinal del Área Social de la AVS está un Jefe de Servicio.

Esta propuesta, implementada en el año 2022, ha permitido mejorar la supervisión, eficacia y eficiencia del servicio, favoreciendo la evaluación continua del mismo.

Las actuaciones que lleva a cabo son:

- A) Los protocolos de actuación sobre los problemas de convivencia vecinal y ante los incumplimientos de las condiciones contractuales, que son los siguientes:

1- Protocolo de actuación comunitaria de erradicación de enganches a los suministros eléctricos:

Para el Área Social de la AVS la supresión de los “enganches ilegales” es una cuestión prioritaria, dado que estas conexiones directas a los puntos de suministro eléctrico, son un acto ilícito e ilegal que suponen un grave incumplimiento de las condiciones del contrato de arrendamiento, y que son causa de muchos conflictos en la convivencia vecinal y provocan graves riesgos para la seguridad de las personas y deterioran seriamente las infraestructuras,



causando un grave perjuicio económico, tanto a la AVS, como a las empresas suministradoras.

En abril de 2022, se firmó un convenio de colaboración entre la Agencia de Vivienda Social y UFD Distribución Electricidad, S.A. para la detección y eliminación de puntos de enganches ilegales, así como las situaciones de impagos de suministros de energía eléctrica en viviendas propiedad de la AVS. En este marco de colaboración, también se realizan campañas de promoción de contratación de suministros.

La AVS lleva a cabo una campaña de comunicación previa, entre los arrendatarios de las viviendas, a los efectos de que se les conciencie, de que el arrendamiento de una vivienda de protección pública lleva consigo la obligación de contratación del suministro eléctrico, y que se iniciaran acciones y adoptaran medidas conducentes a la regularización de aquellos suministros que no se ajusten a la legalidad vigente y UFD establece mecanismos de colaboración con la AVS, en relación a facilitar el acceso y la tramitación de los bonos sociales a las familias en situación de extrema vulnerabilidad que así lo necesiten.

La UFD informa a la AVS sobre qué suministros se encuentran en situación irregular, bien porque carezcan de contrato de suministro, bien por impago, bien por defraudación de energía eléctrica o cualquier otro motivo y la AVS, a través del Servicio de Atención Social y Comunitaria del Área Social, iniciaría un proceso de intervención socioeducativa y de apercibimiento de resolución de contrato con los adjudicatarios de dichas viviendas, con el objeto lograr la supresión voluntaria de estas conexiones directas y lograr la contratación legal del suministro eléctrico, incidiendo de este modo en la mejora de las condiciones de seguridad y convivencia de dicha promoción.

Asimismo, la AVS colabora con la UFD para solicitar acompañamiento policial para los casos más conflictivos e instalar puertas de seguridad, en los cuartos de contadores de las viviendas en aquellas comunidades y mancomunidades, donde sea titular pleno del dominio. En aquellas comunidades y mancomunidades donde la AVS no es única propietaria, propondrá su instalación al resto de propietarios, de tal forma que tan sólo personal autorizado por UFD pueda tener acceso a su interior, en orden a evitar una nueva manipulación de las instalaciones eléctricas ubicadas en su interior o la realización de otras acciones ilegales.

Desde su inicio en abril de 2022, se han iniciado 132 expedientes por conexión directa al punto de suministro eléctrico ilegal; se han resuelto 32 con la contratación del suministro



legal lo que supone una tasa de contratación del 24,24%, quedando en tramitación 100 expedientes.

2- Protocolo de mediación vecinal e intervención socioeducativa:

- a. Para la resolución de conflictos de convivencia vecinal.
- b. Por usos irregulares de los espacios comunes, en caso de acumulación de enseres o por ruidos y reuniones no autorizadas en horarios intempestivos.
- c. Por usos irregulares en garajes, por estacionamiento de vehículos no autorizados, abandono de vehículos achatarrados y acumulación de enseres.
- d. Para la erradicación de conexiones directas ilegales a los puntos de suministros de electricidad y de agua. En coordinación con compañías suministradoras UFD Distribución Electricidad, S.A. (NATURGY), Iberdrola y Canal de Isabel II.
- e. Para favorecer las actuaciones de otros Áreas de la AVS, especialmente el Área de Mantenimiento, el de Producción de la Subdirección General de Proyectos y Obras y del Área de comunidades y de la Subdirección General de Administración.

En 2022 se registraron 592 expedientes de queja, por lo que se iniciaron otros tantos expedientes de mediación vecinal e intervención socioeducativa, de los que se resolvieron 532.

En un sentido amplio, incorporando el seguimiento familiar como protocolo de intervención socioeducativa de todos aquellos expedientes familiares en los que por un motivo u por otro se ha recibido atenciones y seguimiento del Servicio de Asistencia Vecinal, a lo largo de 2022 el número de dichos protocolos sería de 9.642 expedientes familiares, lo que supone un aumento del 27,49% respecto a los 6.991 del año 2021.

3- Protocolo de Apercibimiento de resolución de contrato:

Detectado un incumplimiento en las cláusulas del contrato de arrendamiento por los inquilinos, descartada por infructuosa la mediación y la intervención socioeducativa, se activa el "Protocolo de Apercibimiento" de resolución de contrato de arrendamiento, motivado en alguna de las siguientes causas: actividades molestas, ilícitas, peligrosa (enganches ilegal), ilícitas, conflictos en la convivencia vecinal, impagos de renta de alquiler y cuota de comunidad, mal uso y malas condiciones de conservación y mantenimiento de la vivienda, por usos irregulares en espacios comunes y garajes.



En total, durante el año 2022, se han iniciado 28 expedientes de apercibimientos de resolución de contrato más 2 reactivados; 136 revisiones; 67 apercibimientos en proceso de revisión; 24 apercibimientos se han cerrado favorablemente y 8 apercibimientos se han cerrados con la resolución del contrato de arrendamiento.

4- Protocolo de retiradas de vehículos estacionados irregularmente en plazas de garajes de las promociones de la AVS:

En este protocolo se ha definido el procedimiento administrativo, en colaboración con la Dirección General de Tráfico y ha supuesto la exigencia de cambios en la aplicación informática VISE para poder dar soporte a dicha actuación.

Se han identificado aproximadamente 150 vehículos, que tendrían que ser retirados por este procedimiento.

- B) Colaboración con el Área de Inspección, realizando informes socioeducativos, así como el protocolo de actuación del Área Social de la AVS, en los desalojos de ocupantes sin título.
- C) Actuaciones de promoción comunitaria: con el objeto de promover a la comunidad generando sentimientos de pertenencia y responsabilidad en la convivencia vecinal en las promociones de viviendas de la AVS.
- D) Apoyo a la integración social de los adjudicatarios y atención a situaciones de vulnerabilidad social de adjudicatarios y familias, siempre con un carácter subsidiario a los Servicios Sociales y otros sistemas de protección.
- E) Colaboración con Policía Nacional y local en la detección de actividades ilegales en las viviendas y promociones con viviendas de la AVS., como por ejemplo plantaciones de marihuana, uso irregulares en garajes, etc.
- F) Emisión de Informes y colaborar en los expedientes de otras Áreas de la AVS: en expedientes de regularización de la Subdirección General de Administración, en expedientes de sustitución de bañeras por plato de ducha del Área de Mantenimiento de la AVS, etc.
- G) Participar directamente y colaborar con el Área de Comunidades en la puesta en marcha, implantación y desarrollo en el Programa de Administrador Único de la Subdirección General de Administración.



Se lleva a cabo una dinámica de colaboración con distintas Áreas de la Agencia, como Área de Inspección; Área de Comunidades, Regularizaciones, Seguimiento y Gestión de Viviendas, de la Subdirección General de Administración; Área de Mantenimiento y Producción de Obras de la Subdirección General de Proyectos y Obras y el resto de Áreas de la AVS, con el objetivo de favorecer la generación de sinergias positivas que den como resultado actuaciones integrales más eficaces y eficientes, proyectando en otros ámbitos, a nivel autonómico y nacional, las experiencias de trabajo en las que participan los equipos del Área Social.

a. Intervención individual familiar:

La Agencia de Vivienda Social promueve los procesos de integración e inclusión social a través del acceso a la vivienda y el acompañamiento social como estrategia en la intervención individual y familiar.

La accesibilidad y la proximidad son los principios de la intervención individual y familiar desarrollada por Trabajadores Sociales y Educadores Sociales del Área Social de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, destinada a los adjudicatarios y familias adjudicatarias de las viviendas que integran el patrimonio de la Agencia de Vivienda Social en situación de vulnerabilidad social.

Durante el ejercicio 2022, los Trabajadores Sociales y Educadores Sociales del Área Social han realizado las actuaciones sociales dando cobertura y atención social a los adjudicatarios de la región madrileña, repartidos en 24.990 viviendas.

Durante 2022 se ha consolidado el objetivo de ampliar el número de familias en acompañamiento, así como de la intensidad en el mismo, aumentando, tanto el número de familias en seguimiento, como el número de visitas a domicilio, de llamadas telefónicas.

Otro objetivo estratégico ha sido mantener y potenciar la coordinación de los Técnicos del Área Social con los Servicios Sociales municipales, los servicios de atención primaria, los servicios de salud mental y entidades sociales de referencia para los adjudicatarios de las viviendas de la Agencia de Vivienda Social y sus familias.

Esquemáticamente los datos de este ejercicio son que se ha intervenido en un total de 9.642 expedientes familiares, que frente a los 6.991 del 2021, ha supuesto un aumento del 27,49% respecto al año 2021.



2022	
Expedientes familiares actualizados	9.642

A continuación, pueden verse, de forma detallada, las intervenciones familiares que han quedado registradas a lo largo del año 2022, sumando un total de 53.315, que frente a las 39.606 de 2021, supone un aumento del 25,71%, respecto al año anterior.

INTERVENCIÓN INDIVIDUAL / FAMILIAR/ VECINAL	2022
Acompañamiento	85
Apercibimiento/Resolución del Contrato	145
Alta en seguimiento familiar	437
Coordinación externa	4.008
Coordinación interna	4.910
Emisión y firma de estudios conflictividad	249
Emisión y firma de ficha de desalojo	132
Emisión y firma de informe OSTL	350
Informe del protocolo social en el desalojo de OSTL	300
Emisión y firma de informes de intervención en quejas	591
Emisión y firma de informes sustitución bañera/plato ducha	74
Solicitudes informes Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado	50
Entrevista domicilio familia	22.192
Emisión y firma de informe social	209
Entrevista domicilio vecino	2.153
Entrevista en despacho familia	247
Entrevista en despacho vecino	38
Entrevista telefónica de seguimiento	11.237
Llamada telefónica/mail familia	4.431
Llamada telefónica/mail vecino	1.356
Mediación formal	9
Reunión	112
TOTAL	53.315



b. Intervención comunitaria:

En el año 2022, se ha intensificado la intervención en aquellas comunidades vecinales que han requerido un refuerzo en nuestras actuaciones, bien por desorganización comunitaria o por graves conflictos en la convivencia vecinal.

En 2022 se ha intervenido a nivel comunitario, en un total de 107 municipios además de en los 21 distritos de la ciudad de Madrid, 232 promociones. Lo que ha supuesto un total de 1.636 expedientes comunitarios actualizados y 18.529 intervenciones comunitarias realizadas a lo largo del año.

Para la implementación del protocolo de enganches ilegales mencionado anteriormente, se ha realizado una formación específica en dinámicas grupales a un grupo de 18 técnicos, de los tres equipos, formación en la implementación de la intervención grupal en base a técnicas escénicas, tomadas del teatro social y el psicodrama entre otros referentes adaptados a actuaciones en el ámbito de la vivienda social, que pretende ser el inicio de la implementación de lo grupal, en el proceso de intervención comunitaria de la AVS. En ambos casos para facilitar a los inquilinos la contratación de suministro en la mejor de las condiciones posibles.

Otra actuación en proceso de definir protocolos de actuación es el de retirada de enseres de los espacios comunes de las promociones en colaboración en algunas ocasiones con el Área de Mantenimiento de la AVS.

Se ha realizado intervención comunitaria en un total de 232 promociones.

INTERVENCIÓN COMUNITARIA	2022
Acompañamiento	6
Actividad	125
Actuación Comunitaria	256
Coordinación externa	1.628
Coordinación interna	1.382
Deriva	161
Entrevista despacho	20
Entrevista domicilio	3.448
Entrevista telefónica de seguimiento	712
Llamada telefónica/mail	2.709
Mediación formal	20
Reunión	459
RIOS	152
Transecto	7.451
TOTAL	18.529



Las comunidades de vecinos de la Agencia para la Vivienda Social están formadas mayoritariamente por colectivos que se encuentran en riesgo de exclusión social y con distintas problemáticas. Esta diversidad en ocasiones, genera situaciones conflictivas entre los vecinos y por ello, los técnicos del Área Social de la Agencia llevan a cabo jornadas o actividades, con el objeto de que las comunidades vecinales se impliquen en iniciativas donde viven, favoreciendo la cohesión, tanto entre los propios vecinos como entre las familias.

Acciones formativas

En el año 2022 se ha puesto en marcha un proyecto piloto que persigue mejorar la situación de exclusión social de los usuarios de la vivienda pública con un perfil social más vulnerable, formándoles y acompañándoles a través de cursos de especialización, certificados de profesionalidad y orientación laboral personalizada.

La labor de asistencia vecinal, la experiencia acumulada en los últimos años en la tarea que tiene encomendada el organismo de Vivienda Social, en la que realizamos nuestra labor diaria, demuestra que para que se consiga una convivencia saludable entre los adjudicatarios de sus viviendas, es necesario llevar a cabo una intervención con la comunidad vecinal en su conjunto, donde estén implicados los profesionales técnicos del ámbito social, que van a intervenir en este proceso de inclusión, así, se ha comprobado que es necesario disponer de un nuevo sistema en el que se trabaje con especial rigurosidad en el diagnóstico de la problemática surgida como consecuencia de la inclusión social de los usuarios.

Para ello, se están desarrollando actividades formativas y de capacitación personal que faciliten la integración socio-laboral, dirigidas al conjunto de la comunidad vecinal, incluidas las familias realojadas procedentes de residencia en núcleos de infraviviendas, que se encuentren en situación de desempleo y que carezcan de formación para la incorporación al mercado laboral encontrándose de esta forma en situación de vulnerabilidad.

Los objetivos de las acciones formativas son:

- Atender individualmente a los adjudicatarios de vivienda pública interesados en asesoramiento laboral.
- Mejorar las competencias de empleabilidad de los usuarios mediante acciones individuales y grupales.



- Dotar de conocimientos y herramientas para el desempeño del puesto de trabajo.
- Conseguir la autonomía laboral de los adjudicatarios para aumentar el bienestar de la unidad familiar, lo que sin duda revertirá en la consecución de los fines encomendados a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y especialmente y una convivencia vecinal saludable.

Las actividades formativas que se llevaron a cabo fueron:

Curso Encargado de Fincas Urbanas: Portero-Conserje, con una duración de 100 horas, realizado del 19 de octubre al 22 de noviembre de 2022, con alumnos de las promociones de San Fernando de Henares, Alcalá de Henares, Rivas Vaciamadrid, Alcorcón, Coslada, Parla, Madrid (Distritos Vicálvaro, Hortaleza y Fuencarral), a los que se les emitió un certificado de formación.

Curso de operaciones básicas para el mantenimiento de jardines, parques y zonas verdes, con una duración de 70 horas realizadas del 26 de octubre al 16 de noviembre de 2022, con alumnos de promociones de Alcalá de Henares, Madrid (Carabanchel) y Alcorcón, a los que se les emitió un certificado de profesionalidad expedido por la Comunidad de Madrid.

Programa de Inserción Laboral que se inició el 6 de octubre de 2022 con la atención a adjudicatarios de vivienda interesados y destinada a alumnos de todas las promociones en las que interviene la Agencia de Vivienda Social.

Campañas institucionales

Durante el último trimestre del año 2022 se han llevado a cabo dos campañas institucionales, actualmente activas, para estimular valores como el diálogo, la convivencia, la inclusión y la solidaridad, que son las siguientes:

- Campaña “CUIDA LO QUE MÁS QUIERES” destinada a prevenir incendios y accidentes domésticos, en colaboración con Bomberos de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Madrid, y dirigida a todas las promociones de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid donde se está proporcionando el Servicio de Asistencia Vecinal.

Se buzonearon en torno a 20.000 trípticos y se pegaron más de 1.700 carteles, con el nombre de la campaña y las ideas fuerza de la misma, en más de 17.000 viviendas, 1.700 portales y 232 promociones. Todo el material fue testado con los bomberos de Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Madrid.



La campaña de sensibilización e información tiene la ambición de generar la cultura de la seguridad ente los residentes de las viviendas y promociones de la Agencia de Vivienda de la Comunidad de Madrid; se basa en consejos sobre cómo actuar en caso de incendio y para prevenir incendios y accidentes domésticos.

Además, se programó un Plan de Formación dirigido a los técnicos que integran los equipos responsables de proporcionar el Servicio de Asistencia Vecinal, para que incorporen en su bagaje una serie de herramientas, técnicas e información que les sirva en su trabajo socioeducativo diario con las personas que residen en viviendas y promociones de la AVS para generar lo que venimos a llamar Cultura de la Seguridad.

Las actividades se llevaron a cabo en espacios públicos, próximos a las promociones de viviendas de la AVS, en 3 municipios de la Comunidad de Madrid y en 3 distritos de la Ciudad de Madrid, con el objeto de facilitar y amplificar el alcance al máximo de personas, sean o no adjudicatarios de viviendas de la AVS, teniendo una parte lúdica y de ocio destinadas a los menores en las que participaran bomberos con sus equipamientos y monitores de ocio que desarrollaran actividades de ocio al aire libre, y otra de divulgación y sensibilización de los adultos que se desarrollara de forma simultánea en un espacio de divulgación con distintos soportes en el que se trabajaran los consejos e información sobre seguridad y prevención de incendios y accidentes domésticos.

- Campaña “CUIDEMOS LA CONVIVENCIA”, con el objeto de abordar y reducir al máximo los conflictos en la convivencia vecinal, a lo largo de 2022 se registraron 592 expedientes de queja, por lo que se iniciaron otros tantos expedientes de mediación vecinal e intervención socioeducativa, de los que se resolvieron 532.

La campaña ha supuesto una difusión mediante cartelería y trípticos en más de 17.000 viviendas, 1.700 portales y 232 promociones con las ideas fuerza de la campaña.

Todas estas actuaciones culminaran con la edición Guía de la Convivencia de la AVS, instrumento de trabajo y apoyo al trabajo de los técnicos del Servicio de Asistencia Vecinal.

Actividades de promoción comunitaria del año 2022

En el proyecto de Asistencia Vecinal se han desarrollado una serie de herramientas socioeducativas desde un espacio más lúdico, que fomenten mejoras en la convivencia vecinal de las distintas promociones, dentro de la Comunidad de Madrid y un sentimiento de pertenencia positivo con la comunidad en la que conviven.



Tras un diagnóstico de necesidades previo, se establecen que se realicen actividades en sobre los siguientes objetivos:

- Prevención de Ruidos
- Eficiencia Energética
- Talleres destinados especialmente para estimular la creatividad y un ocio saludable de los menores: taller STEM, cuidado de mascotas, etc.

La temporalidad de estas actividades abarca desde el mes de agosto del año 2022 hasta el mes de octubre de 2022.

A continuación, se detallan alguna de las actividades realizadas en las distintas zonas dónde se han ejecutado:

- Talleres STEM.

Con el objetivo de favorecer una buena convivencia saludable en las promociones de viviendas AVS, fortalecer la amistad y relación entre los niños de las promociones e intentar solucionar el problema de niños sin amigos o aislados, fomentar las enseñanzas en ciencia, robótica y art attack y fomentar el respeto, la empatía y la comprensión.

Se han realizado actuaciones en 18 promociones.

- Campaña de Prevención de Ruidos.

Con el objeto de prevenir, evitar ruidos en la convivencia vecinal; fomentar el diálogo y la buena comunicación entre vecinos y fomentar el respeto, la empatía y la comprensión.

Se han realizado once actuaciones en un total de 11 promociones.

- Actividad de plantación patio comunitario Constelación de Andrómeda, 9 Parla. (Administrador Único)

Tuvo lugar el 28 de febrero de 2022.

Esta jornada ha sido organizada, por la Agencia de Vivienda Social, para los menores y sus familias que residen en la promoción de Constelación de Andrómeda, 9, de Parla. El objetivo de esta jornada es reforzar y fomentar, a través de un día de ocio, valores como la convivencia,



solidaridad, respeto por los espacios comunes de la promoción, colaboración, cooperación. Además, se pretende que las familias que residen en la mancomunidad sean protagonistas de su mejora y, que dicha mejora, sea sostenible en el tiempo y evite futuros conflictos.

Se contó con la colaboración del IMIDRA, quien facilitó los arbustos, que se plantaron en los maceteros colocados en el patio, y las pequeñas macetas en las que, los menores plantarán las hortalizas, que se podrán llevar a sus casas. Y el Administrador Único de esta promoción, CENTRALIA, colocó el césped artificial y los maceteros, repartidos por el patio comunitario.

- Actividad infantil Agustina de Aragón, 16-18 – Getafe.

El 29 de junio de 2022, coincidiendo con la finalización del curso escolar, se llevó a cabo esta actividad en el patio de la promoción, destinada a los menores residentes en la promoción, con edades comprendidas entre los 6 y 12 años (etapa de Educación Primaria). El objeto es crear un espacio lúdico que nos permita trabajar todas las normas de convivencia.

Esta comunidad de vecinos tiene unas normas de convivencia que no siempre son tenidas en cuenta por los residentes y en la época estival esta situación se recrudece aún más. La falta de respeto hacia las horas de descanso, jugar al balón dentro del patio comunitario, dejar restos de envases, etc., son algunos ejemplos de la situación.

- Jornadas de Eficiencia Energética, con el objeto de dotar de herramientas a los adjudicatarios para reducir el coste del suministro eléctrico, brindar claves de ahorro en el suministro de agua y eléctrico y concienciar de los peligros y de los problemas de seguridad pública que provocan los enganches ilegales a los suministros.

Se han realizado un total de 8 jornadas en 8 promociones.

- Jornadas sobre el cuidado de animales domésticos, con el objetivo de concienciar sobre la importancia de dar un trato serio y riguroso a los animales domésticos; concienciar la recogida de excrementos y promover la mejora de la convivencia vecinal evitando ruidos de mascotas, que orinen los animales por la promoción; elaborar recomendaciones y promover pautas en el cuidado de animales domésticos; orientar a los adultos sobre aspectos básicos de cuidado y tenencia de un animal doméstico y promover valores de responsabilidad.

Se han realizado un total de 5 jornadas en 4 promociones.



ADMINISTRADOR ÚNICO

El Área Social en coordinación con la Subdirección de Administración de la Agencia de Vivienda Social desde el año 2017 participa en el programa “ADMINISTRADOR ÚNICO”, con el objetivo de prestar de manera directa e “in situ”, la gestión económica y administrativa de promociones en las que previamente se han disuelto las juntas administradores, facilitando así una gestión directa por parte de la AVS de los servicios comunitarios, lo que ha permitido garantizar la prestación de dichos servicios además de mejorar su eficacia y eficiencia repercutiendo de este modo en una mejora de la convivencia vecinal.

El programa se inició en 2017 en 8 promociones y en 2022 son un total de 34 promociones, 242 portales, lo que suponen 3.456 viviendas atendidas bajo el régimen de Administrador Único.

10.4. ACTUACIONES ÁREA INSPECCIÓN

Dentro de la Dirección de Área Social, de conformidad con el art. 10 del Decreto 244/2015, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la organización, estructura y régimen de funcionamiento de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, el Área de Inspección tiene como principal función garantizar que las viviendas sean utilizadas por los ciudadanos que ostenten título suficiente de ocupación, evitándose así la ocupación ilegal, abuso o fraude. Esta labor tiene como consecuencia el cumplimiento de las obligaciones de la normativa de vivienda social y de los compromisos adquiridos por parte de los adjudicatarios en el momento de la firma de los títulos correspondientes.

Dentro de la Dirección del Área Social, el Área de Inspección, se ocupa de todo lo relativo a la ocupación de vivienda sin título y ejecución de resoluciones judiciales relativas a la ocupación de vivienda.

Para proteger los bienes inmuebles públicos de la que es titular, la Agencia de Vivienda Social ha desarrollado un sistema de control de su patrimonio, que opera a muy diferentes niveles: desde la supervisión del cumplimiento de las condiciones del alquiler social de los arrendatarios, el control de las obras ilegales, así como los supuestos de ocupaciones ilegales, todos ellos para garantizar cualquier irregularidad en los títulos de ocupación, o bien del uso y disfrute de los mismos. Este control, supone incluso detectar enganches ilegales a suministros o las viviendas vacías.

En el ejercicio de las competencias atribuidas, la Dirección del Área Social opera de manera coordinada, tanto con otras unidades administrativas de la propia Agencia, como con otras Administraciones Públicas (Entidades Locales) y/o Instituciones Públicas como, Policía Nacional, Local, Guardia Civil,



Defensor del Pueblo, etc. Esta labor se plasma en un trabajo a dos niveles: no solo exige la visita física a los inmuebles, sino un análisis jurídico de cada propiedad.

El volumen de tareas desarrolladas por esta Área está en continuo ascenso, en el sentido de que además de crecer el número de funciones, habiendo asumido mayor número de competencias y responsabilidades este Área. Además, el trabajo desarrollado conlleva una serie detallada de fases jurídicas y de formalidades, que aportan seguridad jurídica, tanto a la actuación administrativa, como a los ciudadanos, usuarios de la vivienda pública.

Además, en la actualidad, el Área de Inspección se está encargando de la realización de las tomas de posesión de viviendas vacías, notificaciones de resoluciones de legalización, entrega de cartas a los vecinos en determinados casos, comprobaciones de diferentes extremos, relativos a las viviendas y la colaboración prestada a otras Áreas de la Agencia.

Y ello, en la línea también de lo previsto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuyo artículo 150.4, introducido por el apartado uno del artículo único de la Ley 5/2018, de 11 de junio, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, dispone: “Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados”.

Según la Disposición adicional de la misma Ley: “Las distintas Administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, incorporarán, en los protocolos y planes para garantizar políticas públicas en materia de vivienda, medidas ágiles de coordinación y cooperación, especialmente con los responsables de los servicios sociales en el ámbito autonómico y local, al objeto de prevenir situaciones de exclusión residencial y para que resulte eficaz la comunicación prevista en el apartado 4 del artículo 150 y en el apartado 1 bis del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a fin de dar respuesta adecuada y lo más inmediata posible a aquellos casos de vulnerabilidad que se detecten en los procedimientos conducentes al lanzamiento de ocupantes de viviendas y que exigen actuaciones previas y coordinadas de las administraciones competentes”.

En cumplimiento de lo previsto en dicha disposición adicional y del resto de normativa expuesta, se ha creado un protocolo de actuación de la AVS, que, a modo de resumen establece las siguientes fases:

1. Finalizada la tramitación del expediente de recuperación posesoria y constando resolución de recuperación posesoria ejecutiva en vía administrativa, el Área de Inspección comunica a los



Servicios Sociales municipales los datos de los ocupantes y de la vivienda de los expedientes que se encuentren listos para solicitar autorización de entrada en domicilio al Juzgado. De esta manera se da cumplimiento a la realización de actuaciones “ex ante” encaminadas a garantizar la adopción de medidas por parte de los Servicios Sociales municipales, ante posibles situaciones de riesgo y vulnerabilidad social que puedan darse para evitar dicha situación y ponerlas en conocimiento del Juzgado correspondiente.

2. El Área Social, por ello realiza hasta un máximo de 3 visitas a la vivienda con el fin de elaborar un informe Socioeducativo previo al desalojo en el que se recopilan datos acerca de la situación socio-familiar existente en la misma (menores, discapacidad, violencia de género, posibilidad de residir en vivienda de algún familiar, etc...). Así mismo, comunica a Servicios Sociales Municipales los datos de los ocupantes solicitando información obrante en sus expedientes, así como las medidas que, en el caso de que pudiera concurrir una situación de riesgo y vulnerabilidad social, vayan a adoptar para evitar dicha situación y para ponerlas en conocimiento del Juzgado correspondiente.
3. Una vez recopilada la información de los Servicios Sociales, se notifica a los Juzgados junto con los datos que se desprendan del informe socioeducativo previo al desalojo, en virtud de las visitas realizadas a la vivienda por los técnicos del Área Social. De esta forma, podrán adoptarse las medidas pertinentes para prevenir situaciones de exclusión residencial, de manera que el día del lanzamiento quede garantizada la protección de estas situaciones concretas. En caso de no poder recabar los datos referidos por falta de colaboración de los ocupantes, también se pone en conocimiento de los servicios sociales dicha circunstancia.

Las funciones que se realizan, además de colaborar con otras unidades de la Agencia de Vivienda Social, se corresponden a los siguientes tipos:

Ocupación Ilegal

En el momento en que esta Área de Inspección tiene conocimiento de la ocupación sin título habilitante de una vivienda propiedad de la Agencia de Vivienda Social, se ponen en marcha actuaciones para su recuperación patrimonial.

El total de inmuebles recuperados con ocupantes sin título por todos los procedimientos seguidos en la Dirección del Área Social, correspondientes al año 2022, ha sido de 19.

Estos procedimientos se estructuran en las siguientes categorías:



- **La recuperación de viviendas ocupadas ilegalmente mediante la tramitación de procedimientos administrativos al amparo del artículo 11 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.**

Se procura, mediante la tramitación del correspondiente expediente administrativo, llevar a cabo la recuperación de todos los inmuebles en los que no existen situaciones de conflictividad conocidas a través del Servicio de Seguimiento o la empresa de vigilancia contratada a tal efecto.

Durante el año 2022, se abrieron un total de 520 expedientes administrativos y se realizaron un total de 9 desalojos. Asimismo, se remitieron a Abogacía de la Comunidad de Madrid 174 solicitudes de autorizaciones de entrada en domicilio en los Juzgados Contenciosos-Administrativos competentes.

- **Tramitación de desahucios civiles al amparo del Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.**

En el año 2022, se presentaron en los Juzgados un total 2 demandas para la recuperación de viviendas. Además, se consiguieron ejecutar 5 desalojos, de los cuales 3 se corresponde con expedientes del año 2021.

- **Ejecución de lanzamientos penales por delito de usurpación y personación en la tramitación de estos procesos previo requerimiento judicial.**

Para la recuperación de viviendas de titularidad de la Agencia, en el ámbito penal, se siguen procedimientos por usurpación mediante la presentación de denuncias y la participación en los correspondientes actos en juicios orales.

Durante el año 2022 se han abierto 26 expedientes por usurpación y se ha participado en 5 desahucios por orden penal.

Diversas actuaciones cuyo objetivo es la puesta a disposición de la Agencia de inmuebles por situaciones extraordinarias:

En el año 2022 se han llevado a cabo un total de 248 actuaciones por los procedimientos de toma de posesión de viviendas, renuncias y entrega de llaves.

Se trata, entre otros posibles casos, de tomas de posesión por fallecimiento de los titulares, de tomas de posesión por abandono o entregas voluntarias por parte de ocupantes ilegales, de recuperación por renuncia de titulares, etc.



El total de inmuebles recuperados en el año 2022 ha sido de 267.

PROYECTO ANTIOcupACIÓN 112

En el marco de la nueva Estrategia de Seguridad en la Comunidad de Madrid (ESICAM), se encuentra el Centro de Coordinación Municipal (CECOM), en el que se lleva a cabo un apoyo a la labor de las policías locales y agrupaciones municipales de voluntarios de protección civil y su coordinación efectiva en caso necesario (activación de planes de protección civil y eventos de riesgo supramunicipales, fundamentalmente).

Entre las funciones de CECOM, se encuentra el proyecto ANTIOcupACIÓN112, proyecto que constituye una medida más en el marco de una estrategia global que está llevando a cabo la Comunidad de Madrid en una de sus prioridades de acción de gobierno, como es la lucha contra la ocupación ilegal.

En el marco del PROYECTO ANTIOcupACIÓN112, la Consejería, Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, a través de la Agencia de Vivienda Social, colabora con la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior en la labor de formación de los diferentes Cuerpos de Policía de la Región de Madrid y la formación, asistencia y asesoramiento a los operadores que atienden las llamadas de los usuarios del servicio.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Convenio de cooperación, la Agencia de Vivienda Social ha puesto a disposición de este proyecto a dos Inspectores de Viviendas, licenciados en Derecho, con una dilatada experiencia en la recuperación de propiedades ocupadas ilegalmente.

Estos Inspectores, además de las atribuciones habituales como funcionarios adscritos al Área de Inspección de Viviendas de la Agencia de vivienda Social, desarrollan las siguientes funciones:

Crearon un manual formativo para dar apoyo jurídico a los operadores del teléfono ANTIOcupACIÓN112 y a los diferentes cuerpos de Policía.

Impartieron charlas, cursos y ponencias dentro del marco formativo del proyecto de ANTIOcupACIÓN112 y como una de las materias específicas en la formación general de los CFSE del Estado de la Región de Madrid.

Elaboraron informes sobre cuestiones jurídicas excepcionales relacionadas con la ocupación ilegal que puedan aparecer a lo largo de la duración del Proyecto ANTIOcupACIÓN112



Revisaron la normativa y jurisprudencia vigente aplicable y actualizaron los manuales y documentación aportada.

Ofrecieron cobertura jurídica a los operadores que atienden el teléfono ANTIOcupACIÓN112, así como a cualquier otro usuario del servicio que lo requiera.

En el cumplimiento de las competencias fijadas en el marco del PROYECTO ANTIOcupACIÓN112 desde la fecha de inicio del servicio, día 20 de junio de 2022, se han tramitado, gestionado y resuelto un total de 79 incidencias procedentes de llamadas de usuarios del servicio relacionadas con los delitos de usurpación, allanamiento de morada y situaciones en precario.

Los operadores del servicio 112 Antioocupación atienden en primera instancia y, en caso de duda, elevan la consulta al segundo nivel (apoyo legal). El total de estas 79 consultas a los Inspectores colaboradores de la Agencia han procedido de 65 llamadas, 10 emails y 4 WhattsApps.

Los temas tratados en estas consultas han estado relacionados directamente con la ocupación ilegal, siendo el abanico de temas tratados muy variado: desde información preventiva acerca de cómo actuar en caso de ser testigos de un intento de ocupación, a cuestiones relacionadas con el orden jurisdiccional al que acudir en caso de ocupación ilegal, los plazos de cada procedimiento judicial, necesidad de abogado en caso de denuncias, comprobaciones de titularidad de inmuebles, avisos de ocupaciones ilegales, quejas vecinales ocasionadas por problemas generados por ocupantes sin título, pasos a seguir frente a una usurpación, cómo abordar situaciones de alquiler de habitaciones (en su mayor parte ilegales), quién ostenta la titularidad y quién puede presentar denuncias en caso de inmuebles de una Comunidad de Vecinos o en casos de bien de titularidad pública como Bibliotecas o Colegios, etc.

En conclusión, el Proyecto 112 Antioocupación ha dado respuesta a la demanda que existía en la ciudadanía que consideraba el fenómeno de la ocupación ilegal y temas asociados como uno de los problemas que más preocupan a la sociedad española en los últimos años.

10.5. RELACIONES INSTITUCIONALES:

Desde la Dirección del Área Social durante el año 2022 se ha colaborado en el esclarecimiento y el ejercicio de sus funciones a órganos constitucionales, como el Defensor del Pueblo o el Ministerio Fiscal.



El Director del Área Social, con el objetivo de dar a conocer la política de vivienda y el modelo de realojamiento, como buena práctica a favor de la inclusión de la población gitana en la Comunidad de Madrid; además de las actuaciones en materia de ocupación ilegal que se llevan a cabo desde la Agencia de Vivienda Social, durante el año 2022 participó en distintos encuentros, destacando los siguientes:

A nivel internacional

La Agencia de Vivienda Social fue invitada por EURoma, el 7 de abril de 2022 y participó en el evento europeo en formato online, para promover la inclusión, la igualdad y la no discriminación de la población gitana en la programación regional del Fondo Social Europeo Plus (FSE+) y del Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

La ponencia fue realizada por el Director del Área Social, Eusebio González Castilla, con el objeto de intercambiar las buenas prácticas en el campo del realojo.

A nivel nacional

El Director del Área Social participó en los siguientes encuentros:

- Jornada sobre Okupación. El 16 de marzo de 2022 el Director del Área Social, invitado por la Fundación PONS participó en la mesa redonda relativa a "¿Qué beneficios tienen este tipo de herramientas en la lucha contra el problema de la okupación

En la jornada se presentó un informe con los últimos datos de la Comunidad de Madrid y se presentó la herramienta Alerta Okupa y se anunció la creación en el mes de marzo de la 'Oficina Antiokupas' que ayudará a agilizar el proceso de recuperación poniendo en preaviso a la Justicia y a las policías locales para tomar decisiones rápidas cuando el delito se produzca.



Comunidad de Madrid

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y
AGRICULTURA**

Agencia de Vivienda Social