

Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana

- 2|1 Decreto de accesibilidad
- 2|2 Informe de Evaluación del Edificio de Viviendas
- 2|3 Depósito de fianza del alquiler
- 2|4 Precio de referencia del alquiler
- 2|5 Zonas de mercado tensionado

¡Hola!

Te presento en esta colección de boletines el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana (OHsu). Aquí publicaremos de entre los últimos resultados de sus actividades aquellas que resulten de más interés para ti.

Como sabes, el OHsu fue constituido por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio (D09/2019) para que ayudase, entre otras cosas, a acercarte la información y, en general, facilitase la comunicación entre todos los sectores interesados en la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Por eso espero que te resulte útil. No olvides que puedes contactarnos o profundizar en estas cuestiones en www.calab.es.

Un cordial saludo,

Rafael Briet Seguí

*Director General de Vivienda, Rehabilitación y
Regeneración Urbana*



¿Sabes qué es la accesibilidad universal?

**¡Es tu derecho y
una obligación!**

**El decreto 65/2019 revisa los
criterios de accesibilidad que
tienen que cumplir la
edificación en general y los
espacios públicos.**

Decreto de accesibilidad¹

¿Qué es la accesibilidad universal?

- Es la condición que deben cumplir los entornos para que sean comprensibles, utilizables y practicables
- Garantiza la seguridad y la comodidad para todas las personas
- Favorece el disfrute de los entornos de la forma más autónoma y natural posible

En la elaboración de este decreto han participado numerosas entidades e instituciones.

¿Dónde se aplica el decreto?

- En edificios nuevos, tanto los de viviendas como los que tengan otros usos
- En espacios públicos urbanizados y naturales
- En edificios y espacios públicos existentes que necesiten mejorar su accesibilidad se aplicarán "ajustes razonables"



¿Qué son los ajustes razonables?

- Son medidas de adecuación de un edificio o espacio público urbanizado existente a las condiciones de accesibilidad establecidas
- Persiguen facilitar la accesibilidad universal sin que suponga un coste desproporcionado²
- Tienen en cuenta los costes, los efectos discriminatorios, quién lo ejecuta y si hay ayudas

Desde el 4 de diciembre de 2017, los espacios y edificaciones existentes que sean susceptibles de ajustes razonables, tienen la obligación de realizarlos.

¿Cuál es el procedimiento?

- 1º Has de cumplir las condiciones de accesibilidad reglamentarias
- 2º Si no es posible, se podrán aplicar criterios de flexibilidad, dentro de unas tolerancias y límites



Más información: www.calab.es/marco-normativo

¹ Decreto 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

² Se considera coste económico desproporcionado aquel superior a doce mensualidades de los gastos comunes en una finca o, en el resto de casos, al 10 % del valor de una construcción similar.



**¿Tu edificio tiene
que pasar la
revisión?**

¡Infórmate!

**Los edificios también se
estropean, como los coches.
Realizar el Informe de
Evaluación de Edificios de
Viviendas (IEEV.CV) te
permitirá anticiparte a sus
posibles problemas y mejorar
sus prestaciones.**

Informe de Evaluación del Edificio de Viviendas

¿Qué es el IEEV.CV?¹

- Es un documento técnico que evalúa el estado de conservación de un edificio de viviendas, su accesibilidad y su eficiencia energética
- Facilita la planificación de las intervenciones de mejora u operaciones de mantenimiento
- Está vinculado a la referencia catastral del edificio

Puedes consultar en el visor del Institut Cartogràfic Valencià qué edificios han de pasar el IEEV.CV y cuáles lo han pasado.

¿Qué edificio debe pasarlo?

- Edificios catalogados
- Edificios de más de 50 años
- Es necesario para acogerse a ayudas públicas
- Y has de renovarlo cada 10 años



¿Cuál es el procedimiento?

- Recopilación de la información
- Inspección del edificio
- Redacción del informe IEEV.CV
- Inscripción en el registro GVA



¿Qué plazos hay que cumplir?²

Depende del año de construcción del edificio:

- antes de 1901 31 de diciembre 2020
- de 1901 a 1950 31 de diciembre 2021
- de 1951 a 1971 31 de diciembre 2022
- a partir de 1972 cuando cumpla 50



¿Cómo y dónde se tramita?

- Debe redactarlo un arquitecto, aparejador, arquitecto técnico o ingeniero de la edificación
- Si tienes dudas, puedes escribirnos a incidencia_iee@gva.es
- o llamarnos al 012

Más información: www.calab.es/observatorio-del-habitat/ieev-cv

¹ Decreto 53/2018, de 27 de abril, del Consell, por el que se regula la realización del informe de evaluación del edificio de uso residencial de vivienda y su registro autonómico.

² Regulado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP).



¿Tienes una
vivienda en
alquiler?

¡Acuérdate de
depositar la fianza!

El arrendador está obligado a depositar en metálico a favor de la Generalitat un importe equivalente a una mensualidad del alquiler de la vivienda.

Depósito de la fianza del alquiler

¿Qué es el depósito de fianza?

- Si estás de alquiler en una vivienda, ya sabes que debes entregar una fianza a quien te la alquila
- Esta persona, a su vez, debe depositar el importe equivalente a una mensualidad a favor de la Generalitat*
- Esto es igualmente válido en el caso de los subalquileres

Si alquilas una vivienda, tienes que haber hecho el depósito de fianza del alquiler para poder optar a las deducciones fiscales de la Ley 27/2018.

¿Para qué sirve?

- Facilita la mediación entre las personas implicadas
- Garantiza asesoramiento fiscal a las personas implicadas
- Proporciona información valiosa a la administración para elaborar políticas de vivienda



¿Qué tengo que presentar?

- El resguardo del pago de la fianza
- Una copia del contrato de alquiler
- Una copia del recibo pagado del IBI
- El **impreso 806** de la Generalitat



¿Cuándo tengo que depositarla?

- Como máximo 15 días después de haber firmado el contrato de alquiler
- De no cumplirse el plazo se aplicará un recargo de entre el 5 y 20 % del importe



¿Cómo y dónde se tramita?

- Puedes hacerlo presencialmente en cualquier administración estatal o autonómica, o cualquier oficina de correos
- También puedes hacerlo **telemáticamente**
- Si tienes dudas, dirígete a la **Agencia Tributaria Valenciana**
- o llama al 012

* DECRETO 333/1995, de 3 de noviembre, del Gobierno Valenciano, por el que se regula el régimen de fianzas por arrendamiento de fincas urbanas y prestaciones de servicios o suministros.



¿Cuál es el precio
de referencia del
alquiler?

¡Consúltalo!

El Observatorio del Hábitat y la
Segregación Urbana calcula
los precios actuales del
alquiler privado de las
viviendas en la Comunitat
Valenciana.

Precio de referencia del alquiler

¿Qué son los precios del alquiler privado de la Comunitat Valenciana?

- Son un valor en euros por metro cuadrado de superficie construida de vivienda
- Hay tres precios dependiendo de las características de la vivienda: el límite inferior, el precio medio y el límite superior

Los precios del alquiler privado no son vinculantes, pero es una información objetiva muy útil.

¿Cómo se han calculado?

- Es el valor mediano de los más de 220.000 datos contenidos en el Registro de Fianzas de la Comunitat Valenciana¹
- Su importe varía en función de tres variables:
 - la superficie de la vivienda
 - la fecha de construcción
 - la localización de la vivienda

¿Qué se considera precio de referencia del alquiler?

- Es un valor fijado por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana en su primera sesión de trabajo del 14 de febrero de 2019
- Corresponde al precio del alquiler medio de entre los intervalos, es decir, al de una vivienda con las características más comunes

Si se respeta el precio de referencia en los alquileres privados se pueden obtener importantes deducciones fiscales.²

¿Dónde puedo consultarlos?

- Son valores de acceso libre en el visor del Institut Cartogràfic de València
- Si tienes dudas, dispones de una explicación en detalle en:
www.calab.es/observatorio-del-habitat/precio-de-referencia/precios-del-alquiler



¹ La persona arrendadora está obligada a depositar en metálico a favor de la Generalitat un importe equivalente a una mensualidad del arrendamiento de la vivienda en el Registro de Fianzas.

² Según la Ley 27/2018 quien obtenga una renta por el alquiler podrá deducirse hasta un 5 % del IRPF autonómico si respeta el Precio de Referencia en una zona con un mercado de alquiler tensionado.



¿Cuáles son las zonas de mercado tensionado?

¡Consúltalas!

El Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana ha delimitado las zonas en la Comunitat Valenciana donde el mercado de alquiler se considera tensionado.

Zonas de mercado tensionado

¿Qué es la evolución del precio del alquiler de la Comunitat Valenciana?

- Es un porcentaje que compara el precio medio del alquiler de los contratos iniciados en 2016 con los de 2018
- Hay cuatro rangos de evolución: inferior a 10 %, entre 10 y 15 %, entre 15 y 20 %, y superior a 20 %

La evolución del precio del alquiler es un dato objetivo que permite analizar la dinámica del mercado privado.

¿Cómo se ha calculado?

- Parte de los más de 220.000 datos contenidos en el Registro de Fianzas de la Comunitat Valenciana¹
- Para cada zona se ha calculado el precio del alquiler por metro cuadrado de las viviendas de los contratos de 2016, 2017 y 2018

¿Qué se considera zonas de mercado tensionado ?

- Son áreas delimitadas por el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana en su primera sesión de trabajo del 14 de febrero de 2019
- Corresponden a aquellas zonas en las que el precio del alquiler privado haya aumentado más de un 20 % en los últimos tres años

En zonas de mercado tensionado, los alquileres privados pueden obtener importantes deducciones fiscales.²

¿Dónde puedo consultarlas?

- Son de acceso libre en el visor del Institut Cartogràfic de València
- Si tienes dudas, dispones de una explicación en detalle en:
www.calab.es/observatorio-del-habitat/precio-de-referencia/evolucion-del-precio



¹ El arrendatario está obligado a depositar en metálico a favor de la Generalitat un importe equivalente a una mensualidad del arrendamiento de la vivienda en el Registro de Fianzas.

² Según la Ley 27/2018, quien obtenga una renta por el alquiler podrá deducirse hasta un 5 % del IRPF autonómico si respeta el Precio de Referencia en una zona con un mercado de alquiler tensionado.