

Resituvar la vivienda

G1 Diagnóstico y evaluación: Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

- G1.1 Diagnóstico de la situación habitacional
- G1.2 Difusión y divulgación de la información
- G1.3 Seguimiento de las actuaciones y políticas en materia de vivienda
- G1.4 Foro de participación entre agentes

G2 Innovación en el diseño: CaLab

- G2.1 Registro y análisis de la actualidad en materia de vivienda
- G2.2 Investigación y experimentación sobre nuevos modelos de vivienda
- G2.3 Formación en competencias relacionadas con la vivienda

G

**Orientar la vivienda
a los retos de futuro**

277

En gran medida, uno de los retos más difíciles de salvar en política de vivienda es anticiparse a las necesidades futuras. Ello viene motivado, por una parte, por la especificidad de la vivienda en el actual contexto socioeconómico y, por otra, por la falta de soporte objetivo sobre el que disponer medidas concretas. En coherencia con el diagnóstico proporcionado en la primera parte, la vivienda en general y muy particularmente en la sociedad valenciana no satisface las demandas actuales. Los cambios acelerados en los modos de habitar, la creciente dificultad en el acceso a la vivienda y la rigidez estructural del parque de viviendas dificulta el ajuste de la vivienda a las exigencias de sus ocupantes. En segundo lugar, la falta de continuidad en las políticas públicas de vivienda se manifiesta con especial crudeza en la ausencia de órganos permanentes que proporcionen a la administración datos fiables y actualizados sobre el estado del parque de vivienda.

Para paliar esta situación y orientar la vivienda en la Comunitat Valenciana hacia los retos de futuro se recomienda la continuación medidas concretas de desarrollo de dos organismos ya constituidos: el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana y CaLab. El primero estará fundamentalmente orientado a diagnosticar y evaluar el parque de vivienda y medio urbano, en tanto que el segundo conformará una plataforma de innovación e investigación en materia de diseño de vivienda.

G1 Diagnóstico y evaluación: el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana

Toda política de vivienda ajustada a las necesidades específicas de la sociedad, avanzada en sus estrategias y eficaz en sus medidas de actuación, ha de apoyarse en datos fiables. Con tal fin, en cumplimiento de la Disposición Adicional Tercera de la *Ley por la Función Social de la Vivienda* en la Comunitat Valenciana, se ha creado el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana (OHSU) dependiente de la conselleria competente en materia de vivienda. Sus funciones concretas han de ser aun reguladas, pero, en cualquier caso, estarán guiadas por aquellos recogido en la Ley. Así, el OHSU se ha creado "con la finalidad de conocer la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial y la inserción en los respectivos tejidos urbanos, así como para medir, de acuerdo con los indicadores que se establezcan por reglamento, la segregación urbana existente y la adaptación de la situación de acceso a la vivienda al modelo económico determinado por las políticas públicas valencianas".

Pero, por otra parte, en la medida en que la política de vivienda tal y como reiteradamente se ha apuntado en este *Libro Blanco de la Vivienda* no puede entenderse reducida al espacio concreto de la vivienda, es necesario integrar desde la perspectiva de la "socialización de la vivienda" otros sectores de la gestión pública. El OHSU, por tanto, incluye políticas urbanas desde las claves de la inclusión, y colaborará en el diagnóstico y evaluación de las condiciones urbanas.

En suma, cabe destacar fundamentalmente cuatro objetivos a desarrollar por el OHSU. En primer lugar, diagnosticar, desde una perspectiva holística, la situación habitacional de las personas, los recursos habitacionales públicos y privados, y la segregación urbana. En segundo lugar, informar sobre los resultados del diagnóstico y el estado de la cuestión, desde el ámbito local hasta el internacional, a la Conselleria competente en materia de vivienda y al público en general. En tercer lugar, evaluar el impacto de las políticas públicas, y en particular de las políticas de la Generalitat, en materia de vivienda y segregación urbana. Por último, el OHSU velará por constituir un foro de intercambio de opiniones e intereses de los diferentes agentes involucrados en cuestiones habitacionales, tanto públicos como privados.

G1.1 Diagnóstico de la situación habitacional

Este objetivo del OHSU se realizará a partir de la recopilación, el análisis y diagnóstico de datos e información cuantitativa y cualitativa, provenientes de la Generalitat y otros organismos y entidades públicos y privados, y de la realización de encuestas y estudios propios.

Cobra especial protagonismo en este contexto, el seguimiento de la función social de la vivienda. De nuevo, esta función se abordará desde una perspectiva holística, que incluya la realidad social y económica del parque de vivienda y sus habitantes. Se deberá poner especial atención al ejercicio del derecho tal y como lo define la *Ley por la función social de la vivienda* en todas sus facetas, como pueda ser la garantía de suministros básicos y la corrección de situaciones de vulnerabilidad urbana, entre otros.

Para ello, se elaborarán indicadores propios que permitan elaborar el estudio de, por ejemplo, los precios de la vivienda y su evolución, detectar los desequilibrios entre la oferta y la demanda, y delimitar las zonas de mercado tensionado. Igualmente se establecerán indicadores sociales de exclusión a partir de las determinaciones de las leyes en materia de función social de la vivienda que puedan regular el ejercicio de derechos subjetivos, tanto en vivienda como en el entorno urbano.

G1.2 Difusión y divulgación de la información

El OHSU informará sobre los resultados del diagnóstico y el estado de la cuestión, desde el ámbito local hasta el internacional, a la Conselleria competente en materia de vivienda y al público en general, por medio de plataformas digitales, informes, jornadas, publicaciones o medios semejantes. Con tal fin, se establecerán mecanismos específicos de colaboración con CaLab, de manera que puedan ambas plataformas retroalimentarse virtuosamente.

Con arreglo a ello conviene constituir un soporte digital que posibilite el acceso a la producción institucional de datos estadísticos, estudios e informes, que sean reflejo objetivo de la realidad de la vivienda y la segregación urbana, siempre con el máximo respeto a la normativa vigente en

materia de protección de datos. Esta plataforma proveerá datos no solo a la propia administración de la Generalitat y otras administraciones públicas, sino también a sectores interesados y la ciudadanía en general. Entre otros documentos, el OHSU elaborará publicaciones de divulgación del conocimiento y de la normativa en materia de vivienda y segregación urbana, para mejorar el acceso de la ciudadana no experta al conocimiento y la regulación normativa, y fomentar su participación. Asimismo, promoverá y participará en actividades de difusión en estas cuestiones. Se priorizará en este contexto la colaboración con los consejos municipales y las Oficinas Locales de Vivienda, o cualquier otro órgano equivalente, en sus labores de seguimiento y gestión.

G1.3 Seguimiento de las actuaciones y políticas en materia de vivienda

En el contexto de la aplicación de la *Ley por la función social de la vivienda* es un objetivo prioritario del OHSU evaluar el impacto de las políticas públicas y, en particular, de las políticas de la Generalitat en materia de vivienda y segregación urbana para medir su eficiencia, eficacia, equidad y ajuste a objetivos, y garantizar la transparencia de la actuación pública. De este seguimiento pueden derivar, llegado el caso, propuestas concretas de correcciones o mejoras que velen por la función social de la vivienda atendiendo al margen presupuestario y competencial de la Generalitat. En materia legislativa y normativa, el OHSU podrá igualmente ejercer labores de asesoramiento sobre la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda y la ciudad.

G1.4 Foro de participación entre agentes

Finalmente, el Observatorio de la Vivienda y de la Segregación Urbana debe configurarse como un modo de participación, pero también como cauce para llevar los intereses de la mayoría de la sociedad a los espacios de toma de decisión, de forma bidireccional, para en su caso, proponer las medidas necesarias en cada momento. Permitirá el impulso compartido entre las Administraciones públicas, los agentes económicos y sociales y la sociedad civil organizada, con capacidad de cooperación y de cogestión en la planificación estratégica de las políticas públicas, y favorecerá que todos los agentes puedan exponer sus propuestas, demandas y sugerencias.

La plataforma de innovación e investigación en la vivienda CaLab desempeña labores fundamentalmente de registro, de experimentación y de formación.

G2 Innovación en el diseño: CaLab

Para afrontar con garantías la política de vivienda se requiere de una estructura de trabajo, permanente y especializada, que dote de continuidad a las iniciativas emprendidas en el plano político en especial en materia de innovación e investigación. En febrero de 2018, la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Ordenación del Territorio presentó públicamente la plataforma CaLab, en tanto que apuesta decidida por avanzar en este sentido. Desde este momento inaugural, se sentaron las bases de esta plataforma de innovación e investigación en la vivienda articuladas a partir de tres amplios objetivos: dotarse de un registro en el que quede a libre disposición los avances alcanzados en materia de vivienda, fomentar la innovación con arreglo a los objetivos estratégicos fijados a nivel autonómico en coordinación con las directrices europeas y formar a todos los agentes involucrados.

G2.1 Registro y análisis de la actualidad en materia de vivienda

283

En primer lugar, una política de vivienda ajustada a la actualidad ha de establecerse a tres tiempos. Debe realizarse una labor aun acometida parcialmente de estudio y diagnóstico del pasado, tanto a nivel de análisis de las políticas de vivienda emprendidas en otros momentos, como el análisis empírico de la realidad construida con el fin de localizar y cuantificar las necesidades reales del sector. Se deberá dar especial énfasis al establecimiento de protocolos que mejoren la toma de datos y mecanismos solventes de predicción de las futuras necesidades o los futuros problemas que vayan a sobrevenir en el ámbito de la vivienda. Esta función recaerá fundamentalmente en el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, de cuyos detalles se da cuenta en el correspondiente apartado, y cuya coordinación con CaLab deberá estar garantizada. En concreto, este último ejercerá de archivo centralizado de la actualidad de la vivienda, tanto a nivel local y autonómico, como estatal e internacional, y así solventar la actual dispersión y falta de información estructurada sobre el problema de la vivienda.

A nivel estratégico, las iniciales prioridades del registro atenderán a tres grandes áreas. En primer lugar, se ha de abordar trabajos sobre nuevas estrategias habitacionales acordes a las demandas y anhelos de la sociedad. Se ha de priorizar propuestas para la edificación existente, frente a la obra nueva, y la vivienda social frente a la libre. Puede incluir análisis tipológicos, de diseño en la vivienda, innovaciones técnicas o cualquier otro recurso arquitectónico que proporcione alternativas habitacionales.

En segundo lugar, se ha de emprender un análisis crítico de la normativa vigente en la Comunitat Valenciana en materia de vivienda, poniendo en evidencia su influencia en la oferta habitacional. Podrá incluir propuestas de modificación, análisis de las consecuencias derivadas de su aplicación, comparativas con otras normativas de interés en este contexto de reflexión...

Por último, se estudiarán soluciones técnicas y/o tecnológicas que promuevan una cierta normalización de los procesos constructivos sin renunciar a la defensa de la diversidad. Estas pueden implicar procesos que favorezcan la flexibilidad en la vivienda o su adaptabilidad a diferentes escenarios, pero también soluciones prefabricadas o semi-prefabricadas para la intervención a gran

escala en edificación existente. Se ha de atender preferiblemente las soluciones de bajo coste.

G2.2 Investigación y experimentación sobre nuevos modelos de vivienda

CaLab pretende ser un laboratorio para la innovación en vivienda centrado en las personas. Las directivas europeas en eficiencia energética y sus transposiciones a nivel nacional hacen hincapié en reducir el impacto que la edificación supone en el medio ambiente a través de la rehabilitación energética de los edificios. Sin embargo, este impacto tiene lugar en dos direcciones: el impacto ambiental exterior, así como el impacto en los usuarios finales que ocupan los interiores de estos edificios, influyendo de modo determinante en su calidad de vida. Así, ¿es posible diseñar o rehabilitar viviendas con bajo impacto ambiental exterior que además impacten de forma positiva en sus ocupantes mejorando su calidad de vida?

Estudios previos indican que las condiciones de los espacios, como la calidad del aire, la temperatura y el nivel de ruido, la accesibilidad, la calidad y la flexibilidad en la distribución de los espacios, etc., tienen un efecto en el bienestar de los usuarios. Otras investigaciones apuntan a que considerar estos parámetros en el diseño puede influenciar de forma positiva la salud y el bienestar de los ocupantes (la pobreza energética está relacionada con una mayor prevalencia de enfermedades físicas y mentales). Asimismo, enfocar la renovación de las viviendas o el diseño de nuevas viviendas como una forma de mejorar la calidad de vida de sus ocupantes también es una forma de hacer atractivas estas inversiones, sobre todo en condiciones climáticas tan benignas como las de la Comunitat Valenciana, en las que el período de retorno de las inversiones en eficiencia energética puede ser demasiado largo si únicamente consideramos los flujos económicos. Renovar la vivienda con el foco puesto en el propio usuario o la usuaria es invertir en su persona.

Así, CaLab trabajará en la dirección de la eficiencia energética, la accesibilidad, la sostenibilidad, la flexibilidad, etc. de los espacios de vivienda con el foco puesto en los propios ocupantes. En este sentido, cabe destacar que la Conselleria de Vivienda, a través del EVha y el IVE, participará en dos proyectos europeos del programa H2020: Triple A-Reno y HAPPEN vinculados con este tema. Las líneas de trabajo fundamentales serán, pues:

- Desarrollar materiales, productos y procesos avanzados, de bajo impacto ambiental, sostenibles y con nuevas aplicaciones de valor añadido, de forma sostenible y eco-eficiente, cuyos beneficios redunden en el usuario
- Desarrollar modelos innovadores de comercialización de bienes de consumo a escala nacional e internacional
- Desarrollar productos de consumo personalizados que incorporen valor añadido gracias al diseño y prestaciones diferenciadas, respondiendo a necesidades individuales de los clientes
- Propiciar procesos colaborativos innovadores en los sistemas de diseño, producción, organización, logísticos y de distribución, en toda su cadena de valor, a escala local e internacional

Estas líneas de trabajo pueden desarrollarse asimismo en áreas que afectan, por ejemplo, al diseño de la vivienda o la normativa vigente.

G2.3 Formación en competencias relacionadas con la vivienda

Por último, es igualmente necesario que, junto con las labores de registro y experimentación, CaLab asuma un papel central en la formación sobre cuestiones relacionadas con la vivienda a todos los agentes involucrados, potencie y difunda la investigación y el estudio del problema de la vivienda. Para ello se busca la complicitad con las instituciones educativas consolidadas, como puedan ser las universidades, pero también institutos de formación profesional o semejantes. Con tal fin, la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Ordenación del Territorio ha suscrito una cátedra con la Universitat Politècnica de València, la Càtedra Habitatge, a quien se le encomienda esta labor. Se pueden destacar al menos tres áreas que deben desarrollarse simultáneamente.

En el ámbito universitario se tiene que promover programas de doctorado y postgrados que, desde una perspectiva multidisciplinar, aborden el problema de la vivienda y doten en el futuro a la sociedad de personal altamente cualificado en la materia. En el ámbito profesional ha de promoverse módulos específicos de formación en competencias relacionadas con la vivienda (legislativas,

técnicas, conceptuales...) que favorezcan el acompasamiento de las políticas públicas de vivienda con la acción profesional liberal. Y, por último, en general ha de acometerse una intensa labor divulgativa para hacer comprensibles las acciones emprendidas e informar sobre las mismas para proporcionar elementos de juicio concretos que promuevan la participación ciudadana.

H1 Regulación de la calidad

- H1.1 Análisis del estado actual de la calidad en la vivienda
- H1.2 Revisión y mejora de la reglamentación en materia de vivienda

H2 Verificación de la calidad

- H2.1 Definición de sistemas y procedimientos de control de los niveles de calidad
- H2.2 Participación de los agentes de la edificación en el control de los niveles de calidad

H3 Fomento de la calidad

- H3.1 Promoción de la cultura de la calidad en la ciudadanía
- H3.2 Instrumentos técnicos de apoyo a los profesionales
- H3.3 Reconocimiento de la calidad
- H3.4 Mejora de la cualificación profesional del sector y la calidad del empleo
- H3.5 Aumento de la competitividad y calidad del sector empresarial
- H3.6 Incentivos económicos a la calidad
- H3.7 I+D+i en el ámbito de la calidad de las viviendas

H

Mejorar la calidad de la vivienda

287

La Administración ha de adoptar un papel activo que permita alcanzar el reto de la mejora continua de la calidad en la edificación. El proceso que involucra la calidad de los edificios, y más concretamente de las viviendas abarca la totalidad del proceso constructivo. Comprende la concepción del edificio, la ejecución de las obras, y el mantenimiento y conservación durante su vida útil, incluida su rehabilitación. Es, en efecto, constatable en la actualidad una mayor concienciación respecto de la calidad de la edificación y las repercusiones que ello puede tener en la calidad de vida, y más recientemente respecto de la sostenibilidad de los procesos edificatorios y urbanizadores, en su triple dimensión ambiental, social y económica.

En términos generales, se entiende por calidad de un edificio el conjunto de características y prestaciones orientadas a satisfacer las necesidades y expectativas de los usuarios. La calidad, por tanto, está íntimamente relacionada con la satisfacción de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las viviendas. Con este fin, se establecen unos niveles mínimos o básicos de calidad fijados por medio de la normativa técnica de edificación. El nivel de calidad de un edificio se fija con arreglo a este nivel mínimo, siendo por tanto mayor cuanto más se supere este.

En la Comunitat Valenciana hay una larga trayectoria en políticas de calidad con actuaciones enfo-

cadadas a desarrollar e impulsar la calidad en la edificación. En 1994 se constituyó el Plan de Calidad de la Vivienda y la Edificación entre las diferentes administraciones autonómicas y la administración central, como sistema de coordinación, planificación y desarrollo de estudios y documentos orientados a mejorar la calidad de los edificios, en particular los de vivienda. Desde la Comunitat Valenciana se ha participado activamente en este Plan desde su aprobación y coordinación, desarrollando multitud de iniciativas, acciones, documentos y normativa, entre otras.

En el contexto del Plan de Calidad y de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación [LOE], la Generalitat Valenciana aprueba la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación [LOFCE] con el objeto de regular y fomentar la calidad del proceso de la edificación. Esta ley establece mecanismos para estimular la superación de la calidad sobre los mínimos normativos, a través del reconocimiento de los logros de los agentes del sector, apoyando la mejora de la competencia en calidad, el incremento de la comunicación, la información y la transparencia del sector. Asimismo, la ley tiene en especial consideración a los usuarios de la edificación, estableciendo exigencias a los agentes intervinientes sobre el producto edificado, durante el proceso de construcción y vida útil del edificio, atribuyendo a aquellos un papel activo en el ciclo de vida útil.

Con el objetivo de mejorar la calidad de la edificación, y de promover la innovación y la sostenibilidad, la administración central aprueba el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación en 2006 [CTE], que establece el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, en desarrollo de lo previsto en la disposición final segunda de la LOE.

Para conseguir el objetivo de mejorar la calidad de las viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana, la LOFCE establece tres líneas de acción a desarrollar por la Administración:

- a. Regular la calidad: mediante la elaboración de una normativa técnica que desarrolle y fije los requisitos básicos de la edificación, sus niveles de calidad mínimos y los modos de alcanzarlo
- b. Verificar la calidad: mediante el establecimiento de procedimientos de gestión y técnicas de control que evalúen la obtención de los niveles de calidad especificados en la normativa técnica

- c. Fomentar y promover la calidad:
mediante acciones destinadas a generar conocimiento, mejorar la profesionalidad, impulsar la transparencia en el sector, mejorar la información a profesionales y usuarios, y diferenciar la excelencia mediante sistemas de acreditación, de certificación o de evaluación

La administración autonómica tiene un campo privilegiado de actuación en esta materia ya que cuenta, al amparo del Estatuto de Autonomía, con competencias en materia de vivienda y defensa de los consumidores y usuarios, y, en virtud de las transferencias, en materia de regulación y control de la calidad de edificación y del patrimonio arquitectónico.

124. Decreto 184/2013, de 5 de diciembre, del Consell, por el que se modifica el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

125. Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

126. Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

127. Decreto 25/2011, de 18 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el libro del edificio para los edificios de vivienda.

128. 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 vivienda y su Registro autonómico en el ámbito de la Comunitat Valenciana.

129. Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se regulan los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación.

130. Orden 1/2011, de 4 de febrero, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se regula el Registro de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

131. Decreto 39/2015, de 2 de abril, del Consell, por el que regula la certificación de eficiencia energética de edificios.

H1 Regulación de la calidad

Fruto de la labor desarrollada en las últimas décadas desde la Conselleria con competencia en calidad en la edificación, la Comunitat Valenciana dispone de un conjunto normativo innovador relacionado con la calidad en la edificación, que queda estructurado con la aprobación de la LOFCE. A este respecto, se pueden destacar normas referentes en el campo de la especificación de la calidad, como es el caso de la normativa de Diseño y Calidad en la Vivienda [DC09];^{124 y 125} y referentes en la gestión y control de la calidad, como el Libro de Gestión de Calidad de Obra,¹²⁶ referentes en la vida útil de los edificios, como el Libro del Edificio¹²⁷ y el Informe de Evaluación de Edificios de Vivienda [IEE.CV];¹²⁸ y referentes en la infraestructura de la calidad, como la regulación de Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación¹²⁹ y la Certificación de Eficiencia Energética y su Registro.^{130 y 131}

H1.1 Análisis del estado actual de la calidad en la vivienda

Con el objeto de revisar y mejorar la normativa vigente de acuerdo con las necesidades reales de los usuarios es necesario analizar y estudiar el nivel actual de la calidad en las viviendas, tanto en obra nueva como en vivienda existente.

La realización de estudios sobre la percepción que tienen los ciudadanos de la calidad de sus viviendas (encuestas, participación de las asociaciones de usuarios y consumidores, de los colegios de administradores de fincas, etc.) puede proporcionar información muy valiosa a la hora de detectar qué aspectos de la calidad son más valorados por los usuarios y en los que es necesario incidir de forma prioritaria.

Si se trata de obtener información objetiva sobre puntos débiles en la calidad de las viviendas, es interesante realizar estudios sobre daños y reclamaciones, contando con la participación de las compañías aseguradoras que operan en el sector de la construcción y los servicios de atención al consumidor. De esta manera se pueden detectar las fases críticas del proceso constructivo en la edificación residencial, y enfocar adecuadamente las políticas de mejora de la calidad y las nuevas normativas.

Además, es necesario lanzar una mirada hacia el futuro mediante la investigación de los retos y nuevas tendencias en construcción de la edificación residencial con participación de asociaciones de promotores y empresarios de la construcción, colegios profesionales, asociaciones de consumidores, universidad, asociaciones de fabricantes, asociaciones de laboratorios, entre otros. Este trabajo puede estar enmarcado en la plataforma CaLab, constituida como plataforma de innovación e investigación en la vivienda y desarrollada en la línea de acción *G2 Innovación en el diseño*.

En relación con la calidad de la edificación existente de mayor antigüedad, los Informes de Evaluación de Edificios de uso residencial de Vivienda en la Comunitat Valenciana, IEEV.CV, van a proporcionar información detallada sobre los resultados obtenidos en las inspecciones. Estos datos ayudarán a conocer y planificar políticas destinadas a conservar y rehabilitar viviendas con los adecuados niveles de calidad. Este aspecto está desarrollado en las líneas de acción *D1 Mejora del conocimiento del estado de conservación del parque de vivienda existente* y *G1 Diagnóstico y evaluación: el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana*.

H1.2 Revisión y mejora de la reglamentación en materia de vivienda

Actualmente existe gran dispersión y complejidad en la normativa reguladora aplicable a la vivienda, así como, en ocasiones, la falta de adecuación a la realidad actual o el vacío legal en determinados aspectos. Asimismo, la regulación en determinados ámbitos es competencia de diferentes administraciones, central, autonómica y local, situación que complica más su aplicación, interpretación y cumplimiento. Ante este panorama, conviene abordar el diseño, desarrollo e implementación de un marco normativo avanzado que armonice y simplifique el contexto actual. Esta revisión no puede perder de vista las nuevas directrices europeas, orientando necesariamente la reglamentación hacia su trasposición y cumplimiento. Sobre ello se ha abundado en el punto 2.1.5 *El contexto europeo* del Análisis y diagnóstico del presente LBV, aunque cabe recordar la importancia que se le concede a la mejora de la habitabilidad como garantía de acceso a una vivienda digna.

Las conclusiones derivadas del apartado anterior, *H1.1 Análisis del estado actual de la calidad en la vivienda*, determinan la conveniencia de revisar la reglamentación actual o establecer nuevas

La revisión de la normativa en materia de diseño y habitabilidad aspira a consolidar el modelo de rehabilitación frente a la obra nueva y superar modelos estandarizados de vivienda.

normativas que resuelvan aquellos puntos débiles del proceso constructivo que actualmente están generando problemas en la calidad de las viviendas. Los objetivos de mejora de la calidad deben dirigirse a los puntos sensibles, los que se denominan de apalancamiento, aquellos en los que el esfuerzo realizado produce los mejores resultados. Como temas prioritarios que sería conveniente desarrollar cabe destacar:

Normativa de diseño y habitabilidad

La revisión de la normativa vigente, las DC09 y subsidiariamente las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunitat Valenciana (HD91), parte de un diagnóstico doble.

En primer lugar, la actual normativa no responde satisfactoriamente a la apuesta por la ciudad consolidada y los procesos de regeneración urbana. Tal y como se refleja en el apartado de diagnóstico, aproximadamente el 53 % del parque de viviendas es anterior al año 1980 y casi el 32 % habrá alcanzado una antigüedad de 50 años en la presente década. Es, por tanto, un parque envejecido que obliga a la intervención de forma prioritaria en los edificios de vivienda existentes en la línea de lo apuntado en el eje estratégico *D Impulsar un modelo social de rehabilitación*. En cambio, la normativa vigente está fundamentalmente concebida para los edificios de nueva planta en áreas de nuevo desarrollo. Tanto es así que apenas regula los casos de rehabilitación de edificios o la obra nueva en condiciones restrictivas, como es habitualmente el caso de la ciudad consolidada. Además, aquella que regula la rehabilitación está dispersa y gestionada por diferentes niveles y sectores de la administración. Es preciso, por tanto, operar simultáneamente sobre diversos niveles y competencias de la administración para articular un marco normativo coherente y eficiente.

En segundo lugar, con arreglo a las directrices establecidas desde la equidad habitacional, la vivienda disponible no responde satisfactoriamente a la actual complejidad social. El planteamiento de las DC09 y HD91 está basado en el establecimiento de unas condiciones mínimas en cuanto a medidas y superficies, fundamentalmente, pero también en cuanto a compatibilidad de usos, lo que en la práctica ha llevado a una homogeneización de los tipos habitacionales.

Por todo ello se ha de emprender un análisis crítico de dicha normativa, poniendo en evidencia su influencia en la oferta habitacional, y entendiendo que la regulación de las normas de diseño y calidad de la vivienda constituyen una oportunidad para establecer transversalmente una base común a todos los ámbitos habitacionales, abriendo la posibilidad a una cierta democratización de la vivienda en términos cualitativos.

Regulación de la licencia de ocupación

Establecer sus condiciones mínimas de habitabilidad, diferenciando claramente lo que se entiende por vivienda digna y lo que se considera infravivienda, cobra especial protagonismo a la hora de modificar o ampliar la normativa. En este sentido, se considera necesaria la regulación de los procedimientos de renovación de la licencia municipal de ocupación para dar homogeneidad interpretativa en disciplina urbanística en los distintos municipios de la Comunitat Valenciana. Según la LOFCE (Cap. II), la Generalitat podrá dictar normas e instrucciones técnicas de carácter general para ordenar la actividad municipal en el otorgamiento de licencias, y los ayuntamientos podrán establecer medidas que agilicen la concesión de licencias en aquellos casos en que el proyecto se haya sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat. Actualmente, a falta de la regulación autonómica de un procedimiento unificado, se aprecian diferencias sustanciales de procedimiento, contenido, certificados técnicos, etc., en las ordenanzas municipales, en relación con el control para la concesión de las licencias. Por ello se propone un único texto normativo que recoja los requisitos, condiciones, documentación y procedimiento para la expedición de las licencias municipales de ocupación. La regulación de este procedimiento debe acreditar que la vivienda reúne las características de seguridad, funcionalidad y habitabilidad adecuadas para su uso.

Regulaciones específicas en materia de accesibilidad.

Según se describe en el apartado de diagnóstico, casi una cuarta parte de los hogares en edificios de tres o más pisos (el 23,8 %, según el ENDV 2017) declara que su edificio no dispone de un ascensor, lo que conlleva graves problemas de accesibilidad. Asimismo, el carácter evolutivo de la accesibilidad conlleva la necesidad de que las normas se revisen periódicamente para adecuarlas a los avances que puedan darse en la materia. Por todo ello, se está finalizando una propuesta

para la revisión de la regulación de la accesibilidad. Habida cuenta del nuevo desarrollo normativo en materia de accesibilidad acontecido en los últimos años, se hace necesaria la redacción de un nuevo reglamento en la Comunitat Valenciana que armonice y unifique términos y parámetros con los establecidos en la normativa estatal y en las directrices internacionales en los ámbitos de la edificación y de los espacios públicos urbanizados.

H2 Verificación de la calidad

H2.1 Definición de sistemas y procedimientos de control de los niveles de calidad

En el "Capítulo II Autorizaciones administrativas" de la LOFCE se regulan la Licencia Municipal de Edificación y de Ocupación, que tienen por objeto, entre otros, la comprobación de los requisitos básicos de calidad tanto en el proyecto como en el edificio terminado. Sobre la necesidad de armonizar y mejorar los procedimientos habituales se ha abundado en el capítulo anterior *H1.2 Revisión y mejora de la reglamentación en materia de vivienda*.

En el artículo 5 de la LOFCE se definen las acciones de la Administración, entre ellas verificar la calidad. Se fijan procedimientos de gestión y técnicas de control que evalúen, en el proceso de la edificación, la aplicación de los métodos establecidos y la obtención de los niveles de calidad especificados en la normativa técnica correspondiente. En el ámbito de la calidad de la ejecución de las obras, el artículo 22 de la LOFCE define el *Libro de Gestión de Calidad de Obra* como el documento en el que se refleja la información objetiva de cómo se ha realizado la gestión de calidad, así como los resultados de las actuaciones de los diversos agentes intervinientes en la misma. Este documento, de justificación obligatoria a través de registro telemático, se desarrolla reglamentariamente a nivel autonómico por medio del Decreto 1/2015, de 9 de enero, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación.

H2.2 Participación de los agentes de la edificación en el control de los niveles de calidad

Por otra parte, las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación toman gran relevancia como instrumentos de verificación de la calidad en el proceso constructivo. Aparecen reguladas en la LOE como agentes de la edificación y se les puede exigir responsabilidades en las asistencias de verificación y control que realicen en un proceso edificatorio. Su misión es prestar al resto de los intervinientes en el proceso edificatorio la asistencia técnica necesaria para la verificación de la calidad tanto del proyecto, como de los materiales y de la ejecución de las obras y sus instalaciones.

Verificar la calidad de la vivienda es una competencia compartida por la administración local y la autonómica. Es necesario, adicionalmente, contar con la participación de los agentes de la edificación.

En la LOFCE se definen y regulan las obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control, y se establece que los ayuntamientos pueden estipular medidas que agilicen la tramitación para la concesión de licencias, para los proyectos que se haya sometido al sistema de control o verificación regulado por la Generalitat.

En 2010 a nivel estatal, se aprueba el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, por el que se desarrollan los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad. De conformidad con el artículo 5, para un mejor seguimiento de los sistemas de calidad implantados en las Entidades se posibilita al órgano competente para que pueda comprobar, verificar e investigar los resultados de la asistencia técnica. Los órganos competentes dependen de la administración autonómica, por lo que este decreto se desarrolla y actualiza en la Comunitat Valenciana en 2015 con la aprobación del *Reglamento de Gestión de la Calidad en Obras de Edificación*. Con este marco normativo, se disponen de los instrumentos adecuados para que los constructores, proyectistas, directores de obra y demás agentes de la edificación, cuenten con la asistencia de estas entidades para la verificación de la calidad en un proceso constructivo cada vez más complejo y sofisticado. Sería conveniente que se fomentara la participación estas entidades como instrumento de control de calidad y como herramienta a la hora de agilizar la tramitación de concesión de licencias de obra.

H3 Fomento de la calidad

H3.1 Promoción de la cultura de la calidad en la ciudadanía

Usar, mantener y rehabilitar adecuadamente la vivienda permite mejorar su calidad y, como consecuencia, procurar la calidad de vida de sus usuarios. La calidad en la edificación no se basa exclusivamente en las acciones de los profesionales, sino que, al igual que ocurre en otros bienes, es fundamental la participación activa del usuario en tanto que demandante de calidad en las viviendas. Esta participación sólo será posible si cuenta con la información técnica suficiente sobre los aspectos más relevantes para reconocer y mejorar la calidad de su vivienda. A través de la información y la educación, los usuarios pueden ser los prescriptores de la calidad, demandando soluciones que reduzcan los consumos energéticos y de agua; mejoren la calidad del aire, el confort acústico y la accesibilidad; incorporen energías renovables y materiales ecológicos, entre otros.

Promover la cultura de la calidad en la ciudadanía constituye una misión a largo plazo que obliga a la puesta en marcha de iniciativas de difusión, divulgación y sensibilización dirigida a los consumidores. Durante los últimos años, la Generalitat Valenciana ha puesto en marcha diferentes iniciativas dirigidas a involucrar al ciudadano en el proceso de mejora continua de la calidad en su vivienda y que se han materializado fundamentalmente en la plataforma digital www.renhata.es que contiene información que los usuarios necesitan para usar, mantener y rehabilitar la vivienda con criterios de calidad, tanto aspectos técnicos de como normativa, tramitaciones, financiación, etc.

El objetivo es aportar al ciudadano información detallada sobre los beneficios de invertir en mantenimiento y rehabilitación, por qué rehabilitar, cómo hacerlo y cuáles son los resultados, para que a través de sus decisiones promuevan obras de rehabilitación con criterios medioambientales y de eficiencia. Es necesario dar continuidad a esta línea de trabajo mediante campañas de difusión y divulgación sobre calidad, sensibilización sobre hábitos de consumo y conductas de uso, instrumentos de ayuda como guías y aplicaciones informáticas sencillas en el manejo dirigidas a los usuarios, entre otros.

Para promover una cultura de la calidad en la vivienda es fundamental contar con la complicidad del usuario convenientemente informado.

H3.2 Instrumentos técnicos de apoyo a los profesionales

En la Comunitat Valenciana se dispone desde 2006 de un sistema de documentos reconocidos por la Generalitat Valenciana para el fomento de la calidad, regulados según el Decreto 132/2006, de 29 de septiembre, del Consell, por el que se regulan los Documentos Reconocidos para la Calidad en la Edificación. Aun no siendo normativos, ya que su aplicación es voluntaria, sirven de referente en el sector, introduciendo los niveles recomendables que debiera adoptarse, a falta de normativa específica al respecto y como punto de consenso entre los diferentes agentes que intervienen. Se trata de una serie de guías, catálogos, cartillas de obra, herramientas informáticas, bases de datos, etc., que abordan diferentes aspectos técnicos de todo el proceso constructivo: fase de proyecto, fase de ejecución de obra y fase de uso y mantenimiento. Esta línea de acción está en constante desarrollo para lograr responder a los nuevos retos y demandas del sector, y asegurar y consolidar la mejora continua del proceso edificatorio, a partir de las directrices siguientes:

- Posibilitar y clarificar la aplicación e interpretación de la normativa, mediante guías y herramientas que ayuden a los técnicos a justificar su cumplimiento, como la elaboración del plan de control, del libro del edificio, del IEEV.CV, de la calificación energética, etc.
- Facilitar el trabajo técnico de los profesionales mediante guías de mejora de los requisitos básicos como la accesibilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad; instrumentos para elaborar documentos necesarios en el proyecto como el pliego de condiciones; procedimientos para el control de calidad como las pruebas de servicio.
- Proporcionar conocimiento sobre los elementos constructivos del edificio, mediante catálogos que los clasifiquen tipológicamente y definan sus prestaciones y características técnicas.
- Facilitar la correcta utilización de productos de construcción en las diferentes fases del proceso constructivo mediante guías de familias de productos, como los revestimientos, que ayuden a los técnicos en su correcta elección, puesta en obra, control de calidad, y uso y mantenimiento adecuado.
- Posibilitar la correcta ejecución en obra de determinados elementos constructivos mediante las cartillas de obra, documentos sencillos destinados a dar apoyo a operarios y encargados de la construcción.

- Establecer protocolos de inspección, evaluación, intervención y mantenimiento de viviendas existentes. En este ámbito existe una destacada línea de trabajo de prevención, inspección y evaluación de daños para el caso de catástrofes como inundaciones, sismo, fuego, etc.
- Proporcionar información sobre los costes de la construcción como bases de precios para la elaboración de los presupuestos y mediciones de los proyectos; aplicaciones informáticas para la estimación de costes de las reformas más habituales como cocinas y baños, accesibilidad en zaguanes; estudios sobre la evolución de los costes de la construcción, costes unitarios de ejecución de edificación residencial, etc.
- Ofrecer información y conocimiento para establecer estrategias de diseño y regeneración urbana, mediante guías que favorezcan la accesibilidad universal, introduzcan la perspectiva de género en el diseño y fomenten la eficiencia energética y el desarrollo sostenible.
- Introducir nuevas tecnologías, procedimientos y relaciones en el sector como la implantación de la metodología BIM (Building Information Modeling).

H3.3 Reconocimiento de la calidad

Un medio específico para el fomento de la calidad de la edificación es el reconocimiento de productos, sistemas, servicios o agentes que participan en el proceso edificatorio y que de alguna manera lo hacen asumiendo determinados compromisos o garantías de calidad. El reconocimiento permite diferenciar la eficacia, el buen hacer o la excelencia de productos, sistemas, servicios o agentes profesionales del sector, en la parte del proceso constructivo en el que participen, y por tanto no sólo suponen un medio de identificación ante todos los agentes sociales, sino que pueden suponer incentivos como la convalidación de alguna de las obligaciones contenidas en la normativa de edificación, tal y como recoge el artículo 5 de la LOFCE. En este sentido se identifican dos niveles de reconocimiento, los registros públicos y los distintivos de calidad.

En primer lugar, los registros de acceso público se entienden como sistemas de recogida de información muy específica de los productos, profesionales o empresas y la verificación independiente del cumplimiento de determinadas condiciones en base a la información recogida. Estos registros

Un medio específico para el fomento de la calidad de la edificación es el reconocimiento de productos, sistemas, servicios o agentes que participan en el proceso edificatorio.

facilitan a los ciudadanos y profesionales identificar y localizar productos, empresas o profesionales, a través de las plataformas digitales que procesan y gestionan la información. La confianza depositada en estos registros ha de basarse en la objetividad, imparcialidad y transparencia en la gestión del registro, la cual debe ser desarrollada por un organismo independiente que favorezca el mantenimiento de estos principios y posibilite la participación de los agentes del sector.

En función de la naturaleza del registro, la información a analizar se focalizará en las garantías ofrecidas, manuales o guías de instalación o puesta en obra, posesión de distintivos, preparación técnica, solvencia económica, trayectoria profesional, etc. Se consideran registros de interés aquellos que aborden la recopilación de:

- Productos o sistemas constructivos que incorporen parámetros para la protección del medioambiente, innovación, economía circular, garantías de calidad, etc.
- Profesionales especializados en campos específicos de la edificación, metodologías innovadoras, nuevos requisitos normativos, etc.
- Empresas de servicios relacionados con la edificación como empresas constructoras, consultoras, laboratorios, etc.

En segundo lugar, los distintivos de calidad ofrecen una caracterización sencilla y asequible para que todos los agentes sociales puedan identificar productos con determinadas prestaciones, lo que refuerza su confianza a la hora de seleccionarlos en el mercado. Estos distintivos deben ser el resultado de un proceso de evaluación y certificación que permita identificar aquellos productos que superan los estándares de calidad definidos claramente por sus reglamentos. En este caso se entiende como productos a certificar los materiales o sistemas utilizados en la construcción, los servicios o empresas que intervienen en el sector de la edificación, e incluso la propia vivienda o edificio como producto final.

Los sistemas de certificación para el otorgamiento de distintivos son sistemas completos en los que se regular, de forma objetiva y consensuada con el sector, todo el proceso por medio de los procedimientos administrativos y técnicos para evaluación del producto a certificar. Esta actividad debe desarrollarse por entidades de certificación que, en cumplimiento de los requisitos

fundamentales de competencia, independencia, imparcialidad, confidencialidad y mejora continua, establezcan los reglamentos técnicos, cuenten con los procedimientos para la emisión y mantenimiento de los certificados y los implementen de forma eficaz a través de una estructura organizativa adecuada.

Como antecedentes en la Comunitat Valenciana se cuenta con experiencia previa en este sentido, como es la certificación para edificios de viviendas gestionada por el IVE, PdC Perfil de Calidad, cuya implementación incluso favoreció la concesión de ayudas económicas a VPP tal y como se referencia en el apartado H3.6. Se consideran de interés definir nuevos distintivos o promocionar los ya existentes que aborden los siguientes ámbitos:

- Certificación de productos y sistemas utilizados en la construcción.
- Certificación de profesionales según su especialidad, como la inspección y evaluación de edificios existentes a nivel estructural, energético o de la accesibilidad, la redacción de proyectos bajo determinados estándares de calidad, etc.
- Certificación de sistemas de gestión implantados en las empresas del sector, ya sean conforme a normas tipo ISO 9001, ISO 14000, OSHAS 18001, etc.
- Certificación de edificios de obra nueva, existente y/o rehabilitada según estándares de calidad que promuevan niveles de calidad superiores a lo establecido por la normativa en exigencias básicas como la accesibilidad, habitabilidad, sostenibilidad, ahorro y confort energético, confort acústico, etc.

H3.4 Mejora de la cualificación profesional del sector y la calidad del empleo

En la industria de la construcción, la preocupación por la cualificación de sus trabajadores quedó reflejada en la *COM (2012) 433 Estrategias para una competitividad sostenible del sector de la construcción y de sus empresas*, donde se plantea como punto esencial reforzar la base de capital humano en el sector, pues la Comisión Europea observa una escasez importante de trabajadores cualificados en las empresas de construcción. Cuando se habla de carencia de personal cualifi-

cado se hace referencia a profesionales a pie de obra que, debido a la inestabilidad económica y laboral del país, la migración, y la falta de atractivo para las mujeres ha dejado de ser considerado una alternativa profesional para la gente joven. Por ello, en la actualidad el sector dispone de una masa laboral envejecida, con buena parte de sus trabajadores próximos a su jubilación y siendo éstos, en teoría, los más competentes, aunque no dispongan de cualificación oficial. Y todo ello sin visos de reposición, debido al escaso interés de los jóvenes por cualificarse y trabajar en el sector.

Esta situación dificulta la incorporación de innovaciones y tecnologías digitales del sector de la construcción. Por un lado, la falta de jóvenes en el sector y el envejecimiento de la masa laboral dificulta la adopción de innovaciones digitales y están haciendo que la transformación digital del sector sea más costosa y lenta. Esta lentitud, junto con la exigencia de nuevos perfiles laborales que el sistema educativo no está proporcionando, es la evidencia del diferente ritmo de integración de la tecnología en el sector y su demanda. Por otro lado, se acusa en el sector una falta de cualificación a través del sistema educativo de perfiles laborales con competencias para la innovación. En el *Informe del Observatorio industrial de la construcción en España 2018* se analizan las dificultades planteadas y se establecen diferentes propuestas que conviene tener presente según el ámbito de la formación: el ámbito universitario y la formación profesional en el sistema educativo o para el empleo.

- **Ámbito universitario.** La formación se considera un punto fuerte a mantener dentro del sector. Se sugiere el estímulo de la inversión a largo plazo en investigación, desarrollo e innovación de la mano de las universidades, tanto vía aumento del gasto público como mediante inversiones empresariales, e incluso a través de colaboración público-privada.
- **Formación profesional en el sistema educativo.** Se proponen campañas de imagen sobre la formación profesional en el sector de la construcción que sean atractivas para jóvenes e inclusivas para las mujeres, la ampliación de la oferta de títulos de FP Básica, de Grado Medio y de Grado Superior, la puesta en marcha de planes y medidas para el acercamiento de las empresas a los centros de formación, y la apuesta por una FP dual y flexible, a través de un Contrato para la Formación y el Aprendizaje acorde a las singularidades propias de las obras de construcción.

- Formación profesional para el empleo. Se proponen campañas específicas para dar a conocer y poner en valor los certificados de profesionalidad entre los trabajadores y empresas del sector, un plan específico de evaluación, reconocimiento y acreditación de competencias adquiridas a través de la experiencia profesional en la familia profesional de Edificación y Obra Civil, y un modelo de contrato para la formación y el aprendizaje adaptado a las necesidades sectoriales específicas de las obras de construcción.

En resumen, de este estudio se infiere la conveniencia de apostar con determinación por la cualificación oficial del personal a pie de obra, tanto desde el sistema educativo como desde la formación profesional para el empleo, y muy especialmente a través de los procedimientos de reconocimiento, evaluación y acreditación de la experiencia profesional en el caso de los trabajadores actuales del sector.

En lo que respecta a la mejora de la calidad del empleo, conviene tener presente que la construcción es una actividad en la cual intervienen numerosos agentes, tanto en los aspectos de promoción, financiación y comercialización, como en los de producción, con una parte técnica, de elaboración de proyectos y dirección facultativa y ejecutiva de la obra, controles de calidad y seguridad, y otra de producción en sentido estricto, tanto de la propia obra como en el suministro de materiales y en las tareas de instalaciones y acabados. Esto se traduce en un alto volumen de actividad que tiene gran entidad en la economía y en el empleo, tanto por su propia actividad como por la que genera en otras actividades. El Informe *El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico competitividad, cohesión y calidad de vida* del Consejo Económico y Social España (2016) realiza un análisis del empleo en el sector y llega a una serie de conclusiones:

- Elevado peso de la cuenta propia que se traduce en un tamaño empresarial más reducido. El empleo en la construcción se ubica en un 46,1 % en empresas de hasta 10 trabajadores y solo en un 5 % en empresas de 250 o más trabajadores.
- Mayor proporción de empleo asalariado de carácter temporal, con tasa de temporalidad mayor al 40 % frente al 25 % en el total de la economía. Esta situación va asociada a una mayor siniestralidad laboral.

La mejora de la cualificación profesional del sector y la calidad del empleo son las dos líneas directrices que pueden garantizar un sector sano y sensible a la innovación en el inmediato futuro.

- La jornada es mayormente a tiempo completo, con una frecuencia muy baja de los ocupados a tiempo parcial.
- Bajo porcentaje de mujeres, apenas un 7,5 % del total del empleo en el sector en 2015.
- El peso de la población extranjera es ligeramente mayor que el que se observa en el total de la economía.
- El nivel formativo en la construcción es claramente más bajo que en el total de sectores.

La temporalidad, precariedad y baja cualificación en el empleo, por una parte, afecta negativamente la calidad final de la edificación y, por otra, desincentiva la incorporación de los jóvenes al sector. Es necesario la mejora de la calidad del empleo en la construcción incidiendo en la formación, las condiciones laborales y la estructura de las empresas. En este sentido, la contratación pública se debería realizar teniendo en cuenta aspectos de índole social (garantía del empleo, respeto a los convenios colectivos y aspectos medioambientales) y de calidad final, y no solo criterios económicos, fundamentalmente el menor coste, que suelen terminar derivando en rebajas de derechos laborales y salariales de los trabajadores.

H3.5 Aumentar la competitividad y calidad del sector empresarial

La estructura empresarial del sector de la construcción en España se caracteriza por un gran número de pequeñas y medianas empresas. Según el informe El papel del sector de la construcción en el crecimiento económico competitividad, cohesión y calidad de vida del Consejo Económico y Social España (2016), el 93,4 % de las empresas dedicadas a la construcción en 2015 eran micro-pymes, de menos de diez trabajadores, y solo 180 empresas, un 0,1 %, tenían plantillas superiores a los 200 empleados, lo que indica una elevada atomización empresarial, rasgo que se agudizó durante los años de crisis.

Las grandes empresas suelen caracterizarse por su ámbito nacional e incluso internacional, acometiendo procesos de mayor complejidad. Las empresas de menor tamaño suelen actuar en ámbitos regionales y locales, siendo su ventaja competitiva la especialización en determinadas fases

del proceso constructivo. Normalmente estas pequeñas empresas participan en el mercado de la construcción a través de subcontratas, es decir, contratadas por otras empresas de mayor tamaño.

A este respecto, en el sector de construcción el exceso en las cadenas de subcontratación ocasiona la participación de empresas sin una mínima estructura organizativa que permita garantizar sus obligaciones de protección de la salud y la seguridad de los trabajadores, así como a la calidad de los servicios que proporciona. La Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción aborda por primera vez una regulación del régimen jurídico de la subcontratación mediante la imposición de una serie de limitaciones objetivas a las cadenas de contratación en las obras y la exigencia de puesta en uso en ellas de una mínima estructura organizativa empresarial, lo que condiciona la subsistencia de un modelo de ordenación del trabajo basado en la externalización de actividades productivas que ha caracterizado al sector durante los últimos 30 años.

Para mejorar la competitividad y la calidad de las empresas constructoras, el estudio *Claves actuales y futuras de la competitividad en el sector de la construcción* del Observatorio Industrial del Sector de la Construcción (2011) resalta que en este momento es más necesaria que nunca la transferencia de conocimiento, para facilitar la innovación y la inversión en I+D+i para que el sector siga siendo dinámico. Dicha innovación permitirá promover nuevos modelos de negocio basados en la sostenibilidad que facilitarán alcanzar mejores resultados en las prestaciones de los edificios y una mayor duración de estructuras e infraestructuras. Además, los expertos sostienen que con la inversión en I+D+i se podrán reducir los costes de producción, se mejorará la calidad, la automatización de los procesos de ejecución y las condiciones de seguridad de los proyectos que se vayan a acometer.

Pero la principal herramienta existente para mejorar la gestión de las empresas son los sistemas de gestión de calidad, ya que permite a las empresas cumplir más fácilmente la normativa, les aporta un valor añadido a la hora de licitar con la Administración Pública y le ayuda a satisfacer las necesidades los clientes particulares. Los sistemas de gestión de la calidad se suelen complementar con sistemas de gestión medioambiental y herramientas de responsabilidad social corporativa. Utilizar estas herramientas ayuda a las empresas a ofrecer productos de mayor calidad y a mejorar su funcionamiento.

Para mejorar la competitividad y la calidad del sector hay que poner en valor las asociaciones empresariales que representan los intereses de un grupo de empresas del mismo sector o del mismo territorio.

132. Guía de proyecto del Perfil de Calidad de Ahorro de Energía y Sostenibilidad. Documento reconocido DRA 03/09.

133. Decreto 66/2009, de 15 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Plan Autonómico de Vivienda de la Comunitat Valenciana 2009-2012.

134. Orden de 20 de julio de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se establecen las condiciones para otorgar el perfil de calidad específico a los efectos de la obtención de ayudas para mejora de la calidad en las viviendas de nueva construcción con protección pública.

135. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

H3.6 Incentivos económicos a la calidad

En 2009, la Generalitat Valenciana puso en marcha una iniciativa innovadora que otorgaba ayudas económicas a los edificios de viviendas de protección pública que obtuviesen el distintivo "Perfil de Calidad",¹³² a través del Plan Autonómico de Vivienda 2009-2012.¹³³ Una de las líneas estratégicas de dicho plan era "Fomentar la mejora de la calidad de edificación y de la eficiencia energética de las viviendas" y se materializaba en el artículo 14. Concesión de ayudas para la mejora de la calidad y eficiencia energética en las viviendas con protección pública de nueva construcción, abriendo la posibilidad de obtener ayudas económicas conforme al nivel del perfil de calidad alcanzado o según la calificación energética del edificio. Las condiciones para otorgar el perfil de calidad a los efectos de la obtención de estas ayudas quedaron reguladas en la Orden del 20 de julio de 2009.¹³⁴

Por otra parte, los diferentes planes de vivienda han contemplado ayudas económicas a la rehabilitación, acción que claramente mejora la calidad del parque residencial existente. Entre los objetivos del actual Plan Estatal 2018-2021¹³⁵ se encuentra el de mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental. De cara a futuros planes de viviendas sería interesante fomentar la calidad de las viviendas, tanto en obra nueva como en rehabilitación, incentivando la mejora de la calidad por encima de los mínimos obligatorios.

H3.7 I+D+i Innovación y desarrollo en el ámbito de la calidad de las viviendas

La Unión Europea ha decidido aplicar específicamente una condición previa para fortalecimiento de la investigación y la innovación: la existencia de un marco político estratégico de investigación e innovación para la especialización inteligente, RIS3 Estrategias de investigación e innovación para la especialización inteligente (Research and Innovation Smart Specialisation Strategies). Se trata de maximizar el impacto de la financiación de la UE y, en consecuencia, de asegurar que se dan las condiciones previas para unas ayudas eficaces.

El planteamiento para la Agenda RIS3 en la Comunitat Valenciana (RIS3-CV) es constituir un marco estratégico regional para las políticas de I+D+I que impulse los cambios estructurales, defina los incentivos y determine los objetivos y esfuerzos que es necesario realizar para disponer de las capacidades en el ámbito de la investigación y la innovación que contribuyan al progreso económico y social de la región.

Entre los ejes prioritarios de RIS3-CV¹³⁶ está el *Eje 2. Producto Innovador* en el que se encuentra el apartado "Hábitat: la vivienda y su entorno", donde se enmarcan las medidas a desarrollar en materia de innovación por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana en colaboración con el Instituto Valenciano de la Edificación:

- Investigación e innovación en la calidad de la edificación
- Desarrollo de herramientas de diagnóstico, estrategias de intervención y promoción para la rehabilitación edificatoria y regeneración urbana
- Innovación para el empleo verde en el sector de la construcción
- Investigación sobre intervención y aplicación de soluciones constructivas para rehabilitación de edificios

La Dirección General, a través del Instituto Valenciano de la Edificación, tiene una larga tradición en la participación en proyectos de investigación a nivel nacional y europeo. Una de las misiones del Instituto es mejorar el posicionamiento estratégico de la Comunitat Valenciana en la Unión Europea como centro de excelencia, apoyando las políticas de vivienda y planeamiento urbano del territorio, a través de la captación de fondos europeos, fomentando la participación en proyectos competitivos de investigación, innovación, educación y cooperación territorial, en el marco de convocatorias como Horizon 2020 o programas MED.

Implementar medidas fiscales para recompensar aquellos edificios de vivienda que obtengan altas calificaciones energéticas podría impulsar la mejora de la eficiencia energética de las viviendas.

136. RIS3-CV Estrategia de Especialización Inteligente para la Investigación e Innovación en la Comunitat Valenciana 2016. Comisión Delegada de Ciencia, Tecnología e Innovación del Consell de la Generalitat Valenciana.

I1 Coordinación de las actuaciones mediante una Agencia de Coordinación de Política de Vivienda

- I1.1 Definición de un procedimiento de gestión integral
- I1.2 Coordinación entre administraciones
- I1.3 Seguimiento y evaluación de la política de vivienda
- I1.4 Mediación público-privada

I2 Acercamiento de la información y simplificación de los trámites administrativos

- I2.1 Creación de una Red de Oficinas Locales de Vivienda
- I2.2 Tramitación administrativa
- I2.3 Información y asesoramiento
- I2.4 Gestión de la bolsa de viviendas
- I2.5 Fiscalización y mediación
- I2.6 Participación



**Adaptar la gestión en
materia de vivienda**

309

La *Ley por la Función Social de la Vivienda* de la Comunitat Valenciana apuesta por la descentralización de las políticas de vivienda y por el reparto de competencias administrativas entre la Generalitat, los municipios y otras entidades de derecho público con el fin de “implicar lo más posible a los municipios e incentivar a que sumen esfuerzos a fin de fortalecer al máximo la red de protección de las personas más desfavorecidas y que nadie pueda verse privado de su derecho a la vivienda”.

Esta postura conlleva la implicación de múltiples especialidades, departamentos y organismos en las políticas públicas de vivienda, haciendo necesarios instrumentos y mecanismos de coordinación que garanticen la operatividad de los servicios disponibles y optimicen los recursos públicos invertidos.

Así pues, es necesario definir las competencias de las diferentes entidades implicadas, establecer los procedimientos necesarios y definir los protocolos de coordinación entre las acciones llevadas a cabo en el ámbito autonómico y el municipal. De este modo se favorece que los ciudadanos accedan fácilmente a toda la información que necesiten en materia de vivienda, de manera unificada, homogénea y con absoluta transparencia.

I1 Creación de una Agencia de Coordinación de Política de Vivienda

Es necesario contar con una Agencia de Coordinación de Política de Vivienda que, estando vinculada a la Conselleria y Dirección General competentes en materia de vivienda y sin duplicar sus funciones ni la de organismos como el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana, pueda realizar el seguimiento y evaluación de las políticas de vivienda y pueda emprender con garantías las labores de coordinación de las acciones llevadas a cabo.

Un órgano consultivo y de participación ciudadana en materia de vivienda, que constituya el escenario propicio para una comisión permanente formada por representantes de la administración local (ayuntamiento, entidades comarcales y diputaciones) y autonómica, organismos y empresas públicas relacionadas con la planificación y construcción de viviendas, de entidades sociales, del mundo empresarial vinculado o fundaciones públicas, y la ciudadanía a través de las asociaciones de vecinos o colectivos y asociaciones profesionales, entre otros.

Su función es desarrollar y coordinar las actuaciones siguientes:

I1.1 Definición de un procedimiento de gestión integral

Desde la Agencia de Coordinación deben materializarse los procedimientos y las pautas de actuación que trasladen las políticas de vivienda a la Red de Oficinas Locales de Vivienda que serán las encargadas de realizar la gestión directa con la ciudadanía.

Las tecnologías de la información y comunicación constituyen el soporte que facilita la gestión integral de las solicitudes o los registros. De igual manera, se debe implantar un protocolo de seguimiento de las actividades llevadas a cabo basado en cartas de servicios, por medio del cual se informe a la ciudadanía y otras entidades interesadas sobre los compromisos de calidad de los servicios que gestionan y prestan las distintas oficinas y organismos vinculados, en respuesta a las necesidades y expectativas de la ciudadanía, y a la demanda de transparencia en la actividad pública.

En la Agencia de Coordinación de Política de Vivienda recae el seguimiento y evaluación permanentes de la política de vivienda, así como la coordinación entre administraciones y mediación público-privada.

11.2 Coordinación entre administraciones

La Agencia de Coordinación de Política de Vivienda ha de velar por la coherencia global de las políticas sectoriales de la administración autonómica que afectan a la política de vivienda bajo las directrices de la Dirección General competente como son los servicios sociales, educación, sanidad, política económica, legislación fiscal, urbanismo y territorio. Asimismo, la coordinación vertical entre administraciones ha de estar garantizada: este organismo deberá constituir un vínculo permanente entre las Oficinas Locales de Vivienda y la administración autonómica, de manera que centralice resultados de las prospecciones y diagnósticos, y pueda con ello generar un referente claro, transparente y accesible en materia de vivienda.

De esta forma, la Agencia de Coordinación de Política de Vivienda facilitará el traspaso de información entre otras administraciones, especialmente entre aquellas que tengan competencias en asuntos sociales, y las Oficinas Locales que pueda afectar a las políticas de vivienda.

11.3 Seguimiento y evaluación de la política de vivienda

Entre las funciones prioritarias de la Agencia de Coordinación de Política de Vivienda estará la de seguir y evaluar el cumplimiento de la *Ley por la Función Social de la Vivienda*, y de los planes de vivienda y rehabilitación vigentes. A este respecto, debe establecerse una serie de indicadores vinculados al mercado de la vivienda, elaborar informes participativos y formular propuestas de actuación que completen y, en su caso, corrijan alteraciones en las planificaciones vigentes.

11.4 Mediación público-privada

La política de vivienda, si bien ha de estar fundamentalmente centrada en la dotación de un parque público de viviendas que garantice autónomamente el acceso a una vivienda adecuada, ha de velar igualmente por la regulación del mercado libre, así como apoyarse en la capacidad económica, financiera, y de innovación de este sector.

Igualmente necesaria es la mediación con grupos de interés relacionados con el problema de vivienda. Las entidades que trabajan a favor de una solución, como agrupaciones de personas mayores, migrantes, jóvenes, asociaciones de vecinos y vecinas, fundaciones o ONG, están desarrollando proyectos ya, aunque sin una directa coordinación con la política pública de vivienda. Han de ser interlocutores privilegiados y debería reservarse un espacio en la política de vivienda para que, bien sea por medio de apoyos en términos económicos o financieros, dotarles de infraestructuras (viviendas o suelo), asesoramiento... colaboren activamente en el desarrollo del plan estratégico. El aporte de su experiencia y conocimiento de la casuística debería ser tenido en cuenta a la hora de establecer líneas de desarrollo de las políticas de vivienda y propiciar una participación activa de estos grupos a todos los niveles. Igualmente, tal y como se ha referido con anterioridad, las cooperativas son mecanismos adicionales a la gestión directa pública que pueden aportar soluciones concretas siempre y cuando se realice un seguimiento por parte de la administración. Todos deberían ser coordinados para evitar solapamientos o incoherencias.

Atender, en definitiva, a las demandas de este sector puede redundar en una mejora de las condiciones de acceso a una vivienda digna. Prueba de la convergencia entre los objetivos del *Libro Blanco de la Vivienda* y los intereses de este sector es el plan propuesto por la Plataforma del Tercer Sector, Confederación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de España (CONCOVI) y la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS). Bajo la denominación “5 retos estratégicos para el Sector de la Vivienda Social y la Rehabilitación” se contemplan una serie de cinco puntos que, en gran medida, ya están contemplados en los correspondientes apartados del *Libro Blanco de la Vivienda*.

1. Planificación y ejecución de la política de vivienda a partir de las necesidades

La política de vivienda en todos los ámbitos debe realizarse a partir de actuaciones planificadas y eficientes, lo que requiere el análisis de las necesidades. Las soluciones que las satisfagan deben ser acordes a la situación económica del país y en el marco de la ciudad. Ha de buscarse nuevos modelos que posibiliten una oferta de vivienda adaptada a los distintos colectivos y que satisfaga sus necesidades bajo la premisa de la minimización del coste.

2. Aumento de la dotación presupuestaria con destino a la vivienda social

Hasta la llegada de la crisis, la vivienda social prácticamente se autofinanciaba con las operaciones de suelo y la vivienda en compraventa, por lo que la asignación presupuestaria siempre ha sido muy baja. La crisis ha conllevado precariedad en el trabajo y descenso en los ingresos de las familias, haciendo que se incrementen las necesidades de vivienda protegida y la demanda se reoriente al alquiler con rentas bajas. Para satisfacer esa demanda es preciso que las Administraciones consignent en sus presupuestos una dotación económica mucho mayor a la actual. La dotación presupuestaria a nivel de Gobierno debería estar en torno al 1 % del PIB, en línea con la mayoría de los países europeos.

3. Generación de mecanismos de financiación que permitan la financiación de la vivienda social y la rehabilitación

El Gobierno debería pactar con las entidades de crédito líneas de financiación de las operaciones. Asimismo, se requiere una potenciación de la banca pública, ICO, Institutos de finanzas autonómicos. También sería muy conveniente llegar a acuerdos con el BEI para obtener financiación adicional. Por último, estimular aquellas fórmulas que desbloqueen la financiación de la rehabilitación. Medidas adicionales en esta línea podrían ser que el endeudamiento para la promoción de Vivienda Protegida no cuente como endeudamiento municipal en los límites máximos que exige la Ley de Estabilidad Presupuestaria y que con los Remanentes de Tesorería municipal se pueda, bien amortizar esta deuda para vivienda protegida construida, bien para suplir la necesidad de pedir crédito.

4. Implantación de criterios de sostenibilidad

La implantación de las Directivas Europeas y, en especial, la concerniente a la eficiencia energética en edificios (EPBD) en el marco legislativo español constituye un reto económico y tecnológico para las empresas públicas de vivienda. El Código Técnico de la Edificación cubre la mayor parte de estas exigencias, pero el verdadero reto se tiene en los viejos parques de viviendas. En ese sentido es esencial lograr ayudas para la rehabilitación del parque público, trabajar en la disminución de estas cifras rehabilitando los edificios (especialmente las fachadas y ventanas), y haciendo campañas para una mejor información y educación de los usuarios.

5. Una fiscalidad que potencie el alquiler y la rehabilitación

La fiscalidad actual es claramente discriminatoria con el alquiler y la rehabilitación en relación con la compraventa. Para potenciar de manera real la vivienda en alquiler se podría aplicar a las rentas un IVA tipo 0, al igual que en Inglaterra, y en el caso de la rehabilitación se podría ampliar su concepto para su sujeción al tipo reducido y al superreducido a las actuaciones protegidas.

Para una gestión efectiva de la política de vivienda, la Autonomía ha de delegar en las ciudades grandes y medias la gestión directa, apoyar con acuerdos específicos a las ciudades pequeñas y hacerse cargo de las áreas rurales.

I2 Acercamiento de la información y simplificación de los trámites administrativos

La ciudad reúne idiosincrásicamente los elementos físicos, demográficos, geográficos, económicos o sociales que se imbrican en la cuestión de la vivienda. Y, al tiempo, es en la multiplicidad de maneras de entender el hecho urbano donde el problema de la vivienda se manifiesta en su diversidad: la localización, las dinámicas urbanas, la historia, sus características demográficas y socioeconómicas, los planes urbanísticos... Procesos propiamente urbanos como la gentrificación de los centros históricos, los asentamientos de periferia, el sinhogarismo o la exclusión residencial en general solo pueden entenderse desde su escala local. Desde un punto de vista incluso del mercado inmobiliario, la oferta y la demanda varían significativamente de una localidad a otra, siendo la administración local aquella que mejor puede mediar y quien mejor acceso tiene a la información. Cada municipio tiene características que le son propias y que condicionan la manera de abordar el problema.

Adicionalmente es idónea la gestión local de la política de vivienda en la medida en que la construcción de vivienda se realiza sobre un bien limitado que tiene unas características muy específicas y difícilmente objetivables. Afecta al entorno, se relaciona respecto del resto de la ciudad. De suerte que la incidencia de esta construcción está estrechamente ligada a la decisión inicial de dónde intervenir. Además, un gran número de estos bienes limitados o son de propiedad municipal o están gestionados desde la municipalidad. En suma, para una gestión efectiva de la política de vivienda, la Autonomía ha de delegar en las ciudades grandes y medias la gestión directa, apoyar con acuerdos específicos a las ciudades pequeñas y hacerse cargo de las áreas rurales.

I2.1 Creación de una Red de Oficinas Locales de información y asesoramiento

Un mecanismo efectivo de gestión local de la política de vivienda, tal y como se ha ensayado en otras regiones, es el establecimiento de una red de oficinas permanentes de ámbito local especializadas en vivienda. Estas oficinas actuarían como entidades subsidiarias de la Generalitat, asumiendo servicios de atención al ciudadano en proximidad y coordinando en todo momento su actividad con la conselleria competente en materia de vivienda.

Habida cuenta del marco competencial vigente, la administración local detenta áreas centrales de toda política de vivienda, por una parte, y por otra es la administración más cercana a las personas, de manera que puede solventar los frecuentes vacíos de información necesarios para desarrollar ciertos aspectos clave de la política de vivienda como es, por ejemplo, contabilizar las viviendas vacías o conocer las particularidades de los colectivos afectados, entre otros.

Siguiendo el principio de cooperación interadministrativa, los costes ocasionados por esta oficina deberían correr a cargo de la administración local en términos generales. Solo en los casos en los que presupuestariamente sea inasumible la gestión directa de estas oficinas, la administración autonómica podría aportar los medios necesarios para, o bien apoyar presupuestariamente la Oficina Local, o bien asumir sus funciones subsidiariamente.

En términos generales, esta red de oficinas funcionaría a modo de ventanilla única en materia de vivienda. Las entidades locales incorporadas a la misma añadirían a su carta de competencias los siguientes servicios,¹³⁷ agrupados según cinco principios: centralización de las gestiones en materia de vivienda para facilitar su trámite a las personas, transparencia e información de todo el proceso, mediación entre los principales actores locales, labores de fiscalización y disciplinarias, y fomento de la participación.

12.2 Tramitación administrativa

La gestión directa de las ayudas públicas en materia de rehabilitación de edificios y viviendas para mejorar su calidad y sus condiciones de seguridad, accesibilidad, ahorro energético, conservación y habitabilidad recaería en las Oficinas Locales de Vivienda. Asimismo, recaería entre sus competencias la tramitación de las ayudas públicas para el alquiler de viviendas, con el fin de posibilitar el acceso y disfrute de la vivienda a aquellas personas que más lo necesitan, y la gestión de avales o garantías para colectivos en dificultades.

137. En la actualidad, la administración local se encarga ya del planeamiento urbanístico, la provisión de suelo para vivienda protegida o pública, la promoción y construcción de vivienda pública local, y de la gestión y planificación de la fiscalidad local en materia de vivienda.

Las Oficinas Locales de Vivienda podrán mediar en los procesos de compra-venta o alquileres, aportando transparencia y garantías.

12.3 Información y asesoramiento

En tanto que ventanilla pública sobre legislación, recursos públicos y privados, las Oficinas Locales de Vivienda contarán con un servicio de asesoramiento técnico y legal en materia de vivienda para prevenir situaciones problemáticas entre la propiedad y las personas en régimen de alquiler o cesión. Atenderá igualmente las unidades de convivencia que se encuentren en riesgo de perder su vivienda, con la posibilidad de impulsar procedimientos de mediación en caso de ser necesario.

Se encargará de velar por la transparencia de los objetivos, los medios destinados, alternativas y posiciones; la difusión de los problemas, acciones realizadas, previstas y en estudio, y de las maneras de participar. Todo ello convendría que se concretase en la redacción de un informe público en el que se especifiquen: las acciones desarrolladas, el grado de cumplimiento, las previsiones de necesidades sobrevenidas, la actualización de las características del parque público y privado de vivienda, entre otras cuestiones.

12.4 Gestión de la bolsa de viviendas

Las Oficinas Locales de Vivienda podrán crear y gestionar los registros de viviendas y de demandantes a través de un procedimiento de inscripción unificado con el registro autonómico, debiendo coordinarse en todo momento con la conselleria competente en materia de vivienda.

Asimismo podrán ejercer funciones de intermediación entre la oferta y la demanda de vivienda, velando por la protección de la función social de la vivienda. Los propietarios o las propietarias de viviendas vacías podrán solicitar la inscripción de sus inmuebles en la bolsa de alquiler, de modo que las personas o unidades de convivencia que cumplan los requisitos de acceso, puedan solicitarlas. Para incluir una vivienda en la bolsa, el propietario o propietaria asume recibir una renta por su alquiler sensiblemente inferior al precio de referencia del mercado y la vivienda debe cumplir unos requisitos mínimos. A cambio, disfruta de una serie de ventajas en cuanto a garantía de cobro, asesoramiento técnico y jurídico, mejoras fiscales, etc.

I2.5 Fiscalización y mediación

Las Oficinas Locales de Vivienda podrán ejercer el control de las ayudas públicas y supervisión del cumplimiento de los compromisos por parte de los involucrados, beneficiándose de la proximidad en la gestión y de su labor de interlocución. De esta manera, podrán asimismo velar por la detección y freno de abusos o irregularidades inmobiliarios, en especial el *mobbing* inmobiliario y dinámicas de guetificación y gentrificación.

I2.6 Participación

Ejercerán labores de mediación entre la administración y las representaciones civiles, entidades sin ánimo de lucro y empresas, al tiempo que han de postularse como una plataforma de fomento de la participación. El contacto con agrupaciones y asociaciones de vecinos ha de ser permanente para la elaboración de programas de necesidades y diagnóstico.

