



**OBSERVATORIO  
DEL HÁBITAT**  
Y LA SEGREGACIÓN URBANA

# MEMORIA ANUAL 2020

Vicepresidencia Segunda y  
Conselleria de Vivienda y  
Arquitectura Bioclimática  
Generalitat Valenciana

# **OH** OBSERVATORIO DEL HÁBITAT Y LA SEGREGACIÓN URBANA



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica



**IVE**

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ  
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN

**El presente documento ha sido promovido y elaborado bajo convenio suscrito entre la Vicepresidència Segona y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimàtica y el Instituto Valenciano de la Edificación**

**El copyright y los derechos morales, de reproducción y de comunicación pertenecen a sus autores o entidades y/o personas a los que hayan sido cedidos o vendidos en cada caso. En el supuesto de que las ilustraciones, fotografías o textos que aparecen en la presente edición sean publicados en otros vehículos, deberán ponerse en contacto con el Instituto Valenciano de la Edificación.**

# Índice

<b>Introducción</b>	<b>4</b>
<b>1 Comunicación y participación</b>	<b>5</b>
1.1 Comunicación	7
1.2 Participación	8
<b>2 Análisis y diagnóstico</b>	<b>9</b>
2.1 Documentos de análisis	10
2.2 Herramientas de diagnóstico	12

# Introducción

La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat por la Función Social de la Vivienda en la Comunitat Valenciana prevé en su Disposición Adicional Tercera la creación del Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana con la finalidad de conocer, entre otros aspectos, la situación en términos cuantitativos y cualitativos de la vivienda en general y de la vivienda pública en particular, la distribución territorial de la vivienda y los indicadores que se determinen en las políticas públicas de vivienda y regeneración urbana de la Generalitat, dependiente de la Conselleria competente en materia de vivienda.

Para su constitución se aprueba el *Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana*. Sus principales funciones previstas son (artículo 3.1):

- Facilitar la participación y la transferencia de información y la elaboración de conocimiento al resto de poderes públicos y a la ciudadanía en general.
- Evaluar los efectos de las medidas introducidas en la Ley 2/2017, de la Generalitat, por la función social de la vivienda, con el fin de permitir un control de su aplicación y proponer correcciones o mejoras.
- Asesorar en la planificación de la acción normativa en el ámbito de la vivienda y ciudad.
- Analizar y diagnosticar la situación habitacional en la Comunitat Valenciana.
- Velar por el estado y la suficiencia del parque público de viviendas.
- Otras funciones en el ámbito de sus objetivos encomendadas por la Conselleria competente en materia de vivienda.

Entre este abanico de funciones, el decreto de creación del OHsu destaca que, como mínimo, el OHsu tendrá que (artículo 3.2):

- Presentar una memoria anual con los estudios y propuestas desarrolladas.
- Elaborar un informe anual de seguimiento de la Ley 2/2017, estimando el grado de cumplimiento e incumplimientos, añadiendo propuestas de mejora y sugerencias sobre su desarrollo normativo.

En fecha 14 de febrero de 2019 se celebró el primer Pleno del Observatorio, en el que fundamentalmente se dio lugar a nombramientos. El presente documento atiende, por tanto, al primero de los requerimientos contemplado en el decreto 9/2019. Para ello, se organiza en lo que sigue las actividades realizadas por el OHsu en el marco de sus funciones a lo largo del año 2020 con la siguiente estructura:

1. Comunicación y participación.
2. Análisis y diagnóstico.

# **1** **Comunicación y participación**



## 0.1 Comunicación

---

### **CaLab. Plataforma de comunicación sobre vivienda**

CaLab surge de la necesidad de establecer un marco de diálogo estable y eficiente entre los diferentes agentes involucrados en la conceptualización, gestión, puesta en práctica y disfrute de las nuevas soluciones de gestión y diseño de la casa. Durante el año 2020 se han estado desarrollando tareas orientadas a impulsar la plataforma, fomentando la transparencia, la participación, los visores y las publicaciones.

A nivel de comunicación se ha potenciado el acceso intuitivo para todos los agentes de la información disponible sobre vivienda en la Comunitat Valenciana. En este sentido CaLab es la principal plataforma de comunicación del OHsu y participa de su línea editorial.

Actividades desarrolladas:

- Página web del Ohsu.
- Publicación del boletín 3: boletín de divulgación de las actividades del OHsu. Consta de 4 entregas: "3/1- Ayudas al impulso del IEEV.CV", "3/2- Ayudas Renhata para la reforma interior", "3/3- Ayudas a la eficiencia energética y la sostenibilidad", "3/4- Ayudas a la conservación y accesibilidad"
- Publicación de Guías ciudadanas: "Protocolo de actuación ante situaciones de desahucio", "Ampliación de vivienda pública. Tanteo y retracto", "Guía para garantizar el derecho a la vivienda".

## 0.2 Participación

---

### **Colaboración con Observatorios locales**

Durante el año 2020 se ha asistido a varias reuniones con el Observatori Municipal de l'Habitatge d'Alcoi (OMHA), ya que el Observatorio del Hábitat y la Segregación Urbana (OHSU) forma parte de este.



# **2** **Análisis y diagnóstico**

## 1.1 Documentos de análisis

### **Catálogo de Áreas de Necesidad de Vivienda 2020 en la Comunitat Valenciana**

El catálogo tiene como objetivo presentar los datos disponibles sobre la oferta y demanda actual de vivienda destinada a alquiler social y alquiler asequible, para poder estimar las necesidades del parque público de vivienda en la Comunitat Valenciana, que justifiquen la adquisición de viviendas para su incorporación al parque de la Generalitat. Las conclusiones generales sobre la necesidad de viviendas de alquiler social y alquiler asequible llevan a considerar insuficiente el parque actual de viviendas públicas para poder dar respuesta a las necesidades habitacionales de los hogares cubiertas por la obligación jurídica de la administración que nace con la LFSH. En 2019 se elaboró un primer informe que se ha actualizado en 2020 incluyendo otros indicadores que pueden incrementar la necesidad de vivienda en determinados municipios, como son los espacios urbanos sensibles, el alquiler tensionado, la vulnerabilidad por sismo y la peligrosidad de inundación. Además, se proporciona un listado con los municipios con riesgo de despoblamiento.

### **Informe 1. Políticas de vivienda en la Comunitat Valenciana 2019**

Este informe tiene como objetivo presentar la situación del parque de vivienda pública y la evolución de las actuaciones en materia de política de vivienda a fecha de 31 de diciembre de 2019 en la Comunitat Valenciana. Forma parte de los compromisos adquiridos por el OHsu, tal y como establece el Decreto 9/2019 del Consell de creació del Observatori del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana.

### **Estudio de Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos en la Comunitat Valenciana**

En el estudio se recogen las estadísticas sobre las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos en la Comunitat Valenciana hasta el tercer trimestre de 2019. Por una parte, las del Consejo General del

Poder Judicial y, por otra, la del Instituto Nacional de Estadística.

La conexión entre el derecho a la vivienda y la seguridad de la tenencia ha cobrado una importancia fundamental en las últimas décadas.

La Red Internacional para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Red-DESC) plasmó su preocupación por los desalojos forzados en la Observación general 7 del Comité, donde se señaló que en ningún caso un desalojo debería dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Así, y en el caso de que los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el estado tiene la obligación de adoptar todas las medidas necesarias posibles para que se les proporcione otra vivienda.

A pesar de estas recomendaciones y del amplio reconocimiento jurídico-formal del derecho a la vivienda, el análisis de la realidad muestra que el fenómeno de los desalojos forzados se multiplicó a partir de la crisis financiera del año 2008 y de la llamada “burbuja inmobiliaria”.

Como señalan los datos contenidos en el estudio, los lanzamientos operados por ejecuciones hipotecarias alcanzaron un pico en el año 2014, momento a partir del cual comenzó una reducción continuada hasta la actualidad. Por el contrario, los desahucios derivados del impago de alquileres han marcado una tendencia distinta. El número de desahucios por este tipo de impago se ha mantenido constante, con variaciones al alza, entre los años 2013 y 2019.

### **Análisis del precio máximo de venta/alquiler de las viviendas protegidas**

El informe tiene como objetivo disponer de la información relevante con la que actualizar los precios máximos de venta y alquiler de viviendas protegidas en la Comunitat Valenciana. En primer lugar se desarrolla el procedimiento de cálculo del precio máximo de venta y alquiler según la clasificación de zonas establecidas en la

legislación. A continuación, se recopilan las condiciones para acceder a una vivienda protegida. Por último, se analiza el umbral de vulnerabilidad, el precio asequible según el índice de esfuerzo y el ámbito territorial de precios. De las conclusiones obtenidas, se puede destacar que se aprecian desajustes significativos entre la clasificación actual de las zonas y los precios de mercado, lo cual hace recomendable su revisión, y la necesidad de establecer los precios a partir de una escala de ingresos mínimos.

## 1.2 Herramientas de diagnóstico

### Visor de espacios Urbanos Sensibles de la Comunitat Valenciana (VEUS)

El Visor de Espacios Urbanos Sensibles (VEUS) de la Comunitat Valenciana, es una herramienta que permite identificar, a través de cartografía, los "Espacios Urbanos Sensibles" (EUS).

El VEUS-2017 ha sido actualizado en 2020 debido a la necesaria puesta al día de los datos estadísticos y la revisión de la metodología de cálculo.

En dicha actualización se ha trabajado con los datos correspondientes a las Secciones Censales a 1 de enero de 2019, obtenidos por petición expresa al Instituto Nacional de Estadística. La Sección Censal se ha considerado como la unidad territorial mínima ya que, según las fuentes estadísticas, este es el recinto de agrupación de mayor detalle.

Según el VEUS 2020, los "Espacios Urbanos Sensibles" son las zonas de la Comunitat Valenciana donde se dan simultáneamente las siguientes condiciones:

- en los espacios existe Vulnerabilidad Integral o Polivulnerabilidad Media según queda definido en el VEUS 2020;
- su Índice de Vulnerabilidad (IV) > percentil 75.

El Índice de Vulnerabilidad (IV) para una zona se ha calculado en base a una fórmula establecida en el VEUS 2020, en la cual intervienen nueve indicadores agrupados en tres dimensiones: residencial, socioeconómica y sociodemográfica.

En el VEUS 2020 también se han establecido fórmulas para calcular los índices de vulnerabilidad de una zona desagregados en las tres dimensiones mencionadas, agrupando los factores e indicadores que les son propios. Así, para una zona han resultado: el Índice de Vulnerabilidad Residencial (IVR), el Índice de Vulnerabilidad Socioeconómico (IVSE) y el Índice de Vulnerabilidad Sociodemográfico (IVSD). Además, para cada zona se han establecido cuatro tipologías de vulnerabilidad según dichos índices: Vulnerabilidad

Integral, Polivulnerabilidad Media, Polivulnerabilidad Baja y Vulnerabilidad Residual.

Esta herramienta dinámica está insertada en el la página web del Instituto Cartográfico de Valencia.

El visor VEUS actualizado, de acceso público para la ciudadanía y los profesionales en general y, en especial, para los ayuntamientos, permite identificar los EUS de una forma objetiva y favorecer que en ellos se estudien y desarrollen iniciativas de rehabilitación y regeneración urbana que reduzcan los índices de vulnerabilidad detectados.

Actividades desarrolladas:

- Revisión y actualización del VEUS-2017, lo que ha implicado:
  - revisión de VEUS-2017 a la luz de nuevas metodologías y experiencias en esta línea de trabajos;
  - actualización de los datos estadísticos de la Comunitat Valenciana, necesarios para el cálculo de los factores y las variables;
  - actualización de la georreferenciación de los nuevos datos en el visor.

### Visor de los IEEV.CV - Informes de evaluación de edificios de la Comunitat Valenciana

El IEEV.CV es el procedimiento oficial de inspección técnica de edificios en la Comunitat Valenciana y se exige también como documento previo a la concesión de ayudas a la rehabilitación. Es un documento técnico que recoge la información del edificio y su evaluación en relación con su estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la certificación de eficiencia energética. Es por tanto un documento que nos permite conocer el estado del propio edificio para poder acometer las obras de rehabilitación y mantenimiento más aconsejables, al tiempo que cumplimentar la obligación urbanística para edificaciones de más de 50 años y edificaciones catalogadas.

Consta principalmente de una herramienta informática y un manual. Además, se han elaborado

unos documentos de apoyo sobre lesiones en edificación. En 2020 se ha editado una nueva versión revisada de los cuadernos. También está disponible otra herramienta informática, el Programa de Operaciones de Mantenimiento en Edificios Existentes (POMEES) que permite elaborar el programa de mantenimiento por parte del técnico, derivado de los resultados de la inspección.

La aplicación IEEV.CV está conectada con el programa oficial de Certificación Energética CERMA de manera que el técnico inspector sólo ha de introducir los datos relativos a eficiencia energética en la herramienta IEEV.CV y posteriormente, puede abrir dicho fichero desde CERMA para evaluar energéticamente el edificio inspeccionado.

CERMA está acreditado por el Ministerio de Industria y promovido desde la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio y elaborado por ATECYR y el IVE. Desde el 14 de enero de 2016 CERMA, en su versión 4.1, ya estaba reconocida por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, para la justificación del cumplimiento del código técnico CTE, en su Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE (2013) y para la Certificación Energética de viviendas, tanto de obra nueva como edificación existente.

CERMA es una aplicación informática gratuita y ha sido promovida por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana y desarrollada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) y la Asociación Técnica Española de Climatización y Refrigeración (ATECYR), con la colaboración técnica del grupo FREDSOL del Departamento de Termodinámica Aplicada de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV).

Actividades desarrolladas:

- Elaboración de documento FAQs de ayuda al técnico.
- Formación de 312 técnicos mediante cursos prácticos en dos ediciones especiales gratuitas motivadas por la COVID-19. Finalidad de los cursos: mejorar la capacitación profesional en el manejo de la aplicación informática para la elaboración del IEEV.CV, el conocimiento de su marco teórico y las herramientas de apoyo elaboradas por el IVE.
- Celebración de reuniones, durante el segundo semestre de 2020, para la elaboración de una nueva versión de IEEV.CV. Objetivos de la nueva versión: facilitar la herramienta online, permitir la elaboración de informes independientemente de la casuística de referencias catastrales/CIFS, subsanar problemas de la versión actual y simplificar la

introducción de datos facilitando la compatibilidad con los distintos programas de calificación energética homologados.

- Atención vía mail o teléfono a consultas de la ciudadanía y profesionales, a raíz de los cursos o jornadas desarrollados por el IVE sobre el IEEV.CV. Coordinación de estas consultas con la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana.

### **Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales**

El objetivo del Catálogo de Vivienda Pública y con Fines Sociales es generar una herramienta de información relativa a la vivienda disponible actualmente en la Comunitat Valenciana destinada a cubrir la demanda de colectivos vulnerables o con recursos limitados o para el alojamiento temporal en situaciones de emergencia, tales como desahucios o catástrofes naturales. Se trata de identificar el número de viviendas, su estado de conservación y la gestión llevada a cabo por los titulares de los inmuebles, ya sean propiedad de la Generalitat Valenciana, de gestores públicos de vivienda, ayuntamientos o entidades del tercer sector.

Esta herramienta se enmarca en los objetivos establecidos por la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática en el Pla Hàbitat 20.30 para garantizar la función social de la vivienda en la Comunitat Valenciana. Como resultado de este plan participado se han establecido cuatro retos fundamentales entre los que se encuentra el deber de garantizar el derecho a la vivienda. Para ello, es necesario disponer de un parque de viviendas proporcional a las necesidades de las personas y para ello, además de registrar la demanda, es indispensable conocer y censar las viviendas con fines sociales que hay actualmente en la Comunitat Valenciana, tanto las que pertenecen al parque público de la Generalitat, como las que están gestionadas o en propiedad de los entes locales o el tercer sector.

Por todo ello, este catálogo se configura como un instrumento de utilidad para el establecimiento y promoción de las estrategias que faciliten la satisfacción del derecho a una vivienda.





**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Vicepresidència Segona  
i Conselleria d'Habitatge  
i Arquitectura Bioclimàtica



**IVE**

INSTITUT VALENCIÀ de l'EDIFICACIÓ  
INSTITUTO VALENCIANO de la EDIFICACIÓN