

Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana de la Comunitat Valenciana

- 2|1 Decret d'accessibilitat
- 2|2 Informe d'Avaluació de l'Edifici d'Habitatges
- 2|3 Depòsit de la fiança del lloguer
- 2|4 Preu de referència del lloguer
- 2|5 Zones de mercat tensionat

Hola!

En aquesta col·lecció de butlletins, et presente l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana (OHSU). Ací publicarem, d'entre tots els resultats de les activitats que du a terme, les que siguen més interessants per a tu .

Com saps, l'OHSU va ser constituït per la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori (D09/2019) perquè ajudara, entre altres coses, a acostar-te la informació i, en general, facilitara la comunicació entre tots els sectors interessats en l'habitatge de la Comunitat Valenciana.

Per això, espere que et resulte útil. No oblidés que pots contactar-nos o aprofundir en aquestes qüestions en www.calab.es.

Una salutació cordial,

Rafael Briet Seguí

*Director General d'Habitatge, Rehabilitació i
Regeneració Urbana*



Saps què és l'accessibilitat universal?

És el teu dret i una obligació!

**El Decret 65/2019 revisa els
criteris d'accessibilitat que
han de complir l'edificació en
general i els espais públics.**

Decret d'accessibilitat¹

Què és l'accessibilitat universal?

- És la condició que han de complir els entorns perquè siguin comprensibles, utilitzables i practicables
- Garanteix la seguretat i la comoditat per a totes les persones
- Afavoreix el gaudi dels entorns de la manera més autònoma i natural possible

En l'elaboració d'aquest decret han participat nombroses entitats i institucions.

On s'aplica el decret?

- En edificis nous, tant els d'habitatges com els que tinguen altres usos
- En espais públics urbanitzats i naturals
- En edificis i espais públics existents que necessiten millorar la seua accessibilitat s'aplicaran "ajustos raonables"



Què són els ajustos raonables?

- Són mesures d'adequació d'un edifici o espai públic urbanitzat existent a les condicions d'accessibilitat establides
- Persegueixen facilitar l'accessibilitat universal sense que supose un cost desproporcionat²
- Tenen en compte els costos, els efectes discriminatoris, qui ho executa i si hi ha ajudes

Des del 4 de desembre de 2017, els espais i les edificacions existents que siguin susceptibles d'ajustos raonables, tenen l'obligació de realitzar-los.

Quin és el procediment?

1r Heu de complir les condicions d'accessibilitat reglamentàries

2n Si no és possible, s'hi podran aplicar criteris de flexibilitat, dins d'unes toleràncies i uns límits



Més informació: www.calab.es/marco-normativo

¹ Decret 65/2019, del Consell, de 26 d'abril, de regulació de l'accessibilitat en l'edificació i en els espais públics.

² Es consideren costos econòmics desproporcionats els superiors a dotze mensualitats de les despeses comunes en una finca o, en la resta de casos, al 10 % del valor d'una construcció similar.



El teu edifici ha de passar la revisió?

Informa-te'n!

Els edificis també es fan malbé, com els cotxes. Fer l'Informe d'Avaluació d'Edificis d'Habitatges (IEEV.CV) et permetrà anticipar-te'n als possibles problemes i millorar les seues prestacions.

L'Informe d'Avaluació de l'Edifici d'Habitatges

Què és l'IEEV.CV?¹

- És un document tècnic que avalua l'estat de conservació d'un edifici d'habitatges, la seua accessibilitat i la seua eficiència energètica
- Facilita la planificació de les intervencions de millora o operacions de manteniment
- Està vinculat a la referència cadastral de l'edifici

Pots consultar en el visor de l'Institut Cartogràfic Valencià quins edificis han de passar l'IEEV.CV i quins l'han passat ja.

Quin edifici ha de passar-lo?

- Edificis catalogats
- Edificis de més de 50 anys
- És necessari per a acollir-se a ajudes públiques
- I s'ha de renovar cada 10 anys



Quin és el procediment?

- Recopilació de la informació
- Inspecció de l'edifici
- Redacció de l'informe IEEV.CV
- Inscripció en el registre GVA



Quins terminis cal complir?²

Depén de l'any de construcció de l'edifici:

- abans de 1901 31 de desembre 2020
- de 1901 a 1950 31 de desembre 2021
- de 1951 a 1971 31 de desembre 2022
- a partir de 1972 quan complisca 50 anys



Com i on es tramita?

- Ha de redactar-lo un arquitecte, aparellador, arquitecte tècnic o enginyer de l'edificació
- Si tens dubtes, pots escriure'ns a incidencia_iee@gva.es
- o telefonar al 012

Més informació: www.calab.es/observatorio-del-habitat/ieev-cv

¹ Decret 53/2018, de 27 d'abril, del Consell, pel qual es regula la realització de l'informe d'avaluació de l'edifici d'ús residencial d'habitatge i el seu registre autonòmic.

² Regulat per la Llei 1/2019, de 5 de febrer, de la Generalitat, de modificació de la Llei 5/2014 d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP).



Tens un habitatge en lloguer? Recorda depositar la fiança!

L'arrendador està obligat a depositar en metàl·lic a favor de la Generalitat un import equivalent a una mensualitat del lloguer de l'habitatge.

Depòsit de la fiança del lloguer

Què és el depòsit de fiança?

- Si estàs de lloguer en un habitatge, ja saps que has d'entregar una fiança a qui te'l lloga.
- Aquesta persona, al seu torn, ha de depositar l'import equivalent a una mensualitat a favor de la Generalitat*
- Això és igualment vàlid en el cas dels sublloguers

Si llogues un habitatge, has d'haver fet el depòsit de fiança del lloguer per a poder optar a les deduccions fiscals de la Llei 27/2018.

Per a què serveix?

- Facilita la mediació entre les persones implicades
- Garanteix assessorament fiscal a les persones implicades
- Proporciona informació valuosa a l'Administració per a elaborar polítiques d'habitatge



Què he de presentar?

- El resguard del pagament de la fiança
- Una còpia del contracte de lloguer
- Una còpia del rebut pagat de l'IBI
- L'imprés 806 de la Generalitat



Quan he de depositar-la?

- Com a màxim 15 dies després d'haver signat el contracte de lloguer
- Si no es compleix el termini, s'aplicarà un recàrrec que anirà del 5 % al 20 % de l'import



Com i on es tramita?

- Pots fer-ho presencialment en qualsevol administració estatal o autonòmica, o en qualsevol oficina de correus
- També pots fer-ho **telemàticament**
- Si tens dubtes, dirigeix-te a l'**Agència Tributària Valenciana**
- o telefona al 012

* DECRET 333/1995, de 3 de novembre, del Govern Valencià, pel qual es regula el règim de fiances per arrendament de finques urbanes i prestacions de serveis o subministraments.



Quin és el preu de referència del lloguer?

Consulta'!

L'Observatori de l'Hàbitat i la
Segregació Urbana calcula els
preus actuals del lloguer privat
dels habitatges en la
Comunitat Valenciana.

Preu de referència del lloguer

Què són els preus del lloguer privat de la Comunitat Valenciana?

- Són un valor en euros per metre quadrat de superfície construïda d'habitatge
- Hi ha tres preus depenent de les característiques de l'habitatge: el límit inferior, el preu mitjà i el límit superior

Els preus del lloguer privat no són vinculants, però són una informació objectiva molt útil.

Com s'han calculat?

- És la mediana de les més de 220.000 dades que conté el Registre de fiances de la Comunitat Valenciana¹
- L'import varia en funció de tres variables:
 - la superfície de l'habitatge
 - la data de construcció
 - la localització de l'habitatge

Què es considera preu de referència del lloguer?

- És un valor fixat per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana en la primera sessió de treball que va tindre lloc el 14 de febrer de 2019
- Correspon al preu del lloguer mitjà d'entre els intervals, és a dir, al d'un habitatge amb les característiques més comunes

Si es respecta el preu de referència en els lloguers privats, es poden obtindre importants deduccions fiscals.²

On puc consultar-los?

- Són valors d'accés lliure en el visor de l'Institut Cartogràfic de València
- Si tens dubtes, disposes d'una explicació detallada en:
www.calab.es/observatorio-del-habitat/precio-de-referencia/precios-del-alquiler



¹ La persona arrendadora està obligada a depositar en metàl·lic a favor de la Generalitat un import equivalent a una mensualitat de l'arrendament de l'habitatge en el Registre de fiances.

² Segons la Llei 27/2018, qui obtinga una renda pel lloguer podrà deduir-se fins a un 5 % de l'IRPF autonòmic si respecta el preu de referència en una zona amb un mercat de lloguer tensionat.



Quines són les zones de mercat tensionat?

Consulta-les!

L'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana ha delimitat les zones a la Comunitat Valenciana on el mercat de lloguer es considera tensionat.

Zones de mercat tensionat

Què és l'evolució del preu del lloguer de la Comunitat Valenciana?

- És un percentatge que compara el preu mitjà del lloguer dels contractes iniciats en 2016 amb els de 2018
- Hi ha quatre rangs d'evolució: inferior a 10 %, entre 10 % i 15 %, entre 15 % i 20 %, i superior a 20 %

L'evolució del preu del lloguer és una dada objectiva que permet analitzar la dinàmica del mercat privat.

Com s'ha calculat?

- Parteix de les més de 220.000 dades que conté el Registre de fiances de la Comunitat Valenciana¹
- Per a cada zona, s'ha calculat el preu del lloguer per metre quadrat dels habitatges dels contractes de 2016, 2017 i 2018

Què es consideren zones de mercat tensionat?

- Són àrees delimitades per l'Observatori de l'Hàbitat i la Segregació Urbana en la seua primera sessió de treball del 14 de febrer de 2019
- Corresponen a les zones en les quals el preu del lloguer privat haja augmentat més d'un 20 % en els últims tres anys

En zones de mercat tensionat, els lloguers privats poden obtindre importants deduccions fiscals.²

On puc consultar-les?

- Són d'accés lliure en el visor de l'Institut Cartogràfic de València
- Si tens dubtes, disposes d'una explicació detallada en:
www.calab.es/observatorio-del-habitat/precio-de-referencia/evolucion-del-precio



¹ L'arrendatari està obligat a depositar en metàl·lic a favor de la Generalitat un import equivalent a una mensualitat de l'arrendament de l'habitatge en el Registre de fiances.

² Segons la Llei 27/2018, qui obtinga una renda pel lloguer podrà deduir-se fins a un 5 % de l'IRPF autonòmic si respecta el preu de referència en una zona amb un mercat de lloguer tensionat.