



Comunitat Valenciana



Xarxa Europea de
Lluita contra la Pobresa

GUIA PARTICIPATIVA PARA AVANZAR HACIA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

Si te preocupa la situación
de la vivienda en la
Comunidad Valenciana,
¡Esta guía es para ti!

¿QUÉ ENCONTRARÁS
EN ESTA GUIA?

Propuestas sobre vivienda y
padrón surgidos en talleres y
encuentros de participación de
la EAPN CV

Debates, dudas y posibles
medidas que son fáciles de
aplicar

Información de interés
actualizada

Normativas, planes y leyes que
existen sobre estos temas

Financia



GENERALITAT
VALENCIANA

Vicepresidència Primera i
Conselleria de Serveis Socials,
Igualtat i Vivenda



PER SOLIDARITAT
ALTRES FINS D'INTERÉS SOCIAL

DICIEMBRE 2025



Comunitat Valenciana



Xarxa Europea de
Lluita contra la Pobresa

PROPUESTAS:

1. REGULACIÓN PRECIO DEL ALQUILER

P.2

2. PARQUE ALQUILER SOCIAL

P.3

3. EMPADRONAMIENTO

P.4

4. SERVICIOS DE MEDIACIÓN, DENÚNCIA E INFORMACIÓN

P.5

5. CAMPAÑAS DE SENSIBILIZACIÓN

P.6

6. MEDIDAS CONTRA LA GUETIFICACIÓN

P.6

7. AYUDAS Y POLÍTICAS SOCIALES

P.7

NORMATIVA BÁSICA DE LA LEY DE ALQUILER ACTUAL

P.8

Esta guía recoge las propuestas surgidas en **procesos de participación con personas en riesgo de vulnerabilidad social** desarrollados por **EAPN CV** a lo largo de 2025. Son, por tanto, propuestas planteadas por las personas participantes en los mismos.

El proceso comenzó con unos primeros talleres provinciales en los que se abordó la **importancia de la participación para la inclusión**, se presentaron herramientas para facilitar estos procesos y para que más personas pudieran implicarse en este trabajo colectivo. En un segundo ciclo de talleres, también en cada provincia, se abordó el **derecho a la vivienda, pues actualmente el acceso a la vivienda es uno de los elementos de mayor vulnerabilidad social en España y en la Comunitat Valenciana**: qué dice la ley, quién tiene competencias y cuáles son los principales problemas. A partir de este trabajo, **las personas participantes elaboraron distintas propuestas**.

Este recorrido continuó en los **Encuentros Provinciales de Participación**, celebrados en octubre en **Alicante, Castelló y València**. En estos encuentros, las personas participantes debatieron en grupos sobre los problemas más importantes y seleccionaron las propuestas que consideraron prioritarias para el acceso a este derecho. Posteriormente, **estas propuestas y las preguntas generadas se trasladaron** a las personas responsables de la administración presentes en cada encuentro.

El objetivo de esta guía es **reunir las propuestas seleccionadas como prioritarias y ofrecer información clara sobre ellas**: qué significan, qué normativa o recursos existen y qué podría hacerse para llevarlas a la práctica. Con ello, buscamos acercar el trabajo realizado, desde la perspectiva de las personas en situación de mayor vulnerabilidad social participantes, al mayor número posible de personas con responsabilidad pública, así como a todas las personas interesadas en seguir construyendo políticas que faciliten el acceso universal a una vivienda digna.

Esta guía se ha elaborado en el marco del programa “Intervención en red para la inclusión activa: combatir la pobreza con la participación de las personas en riesgo”, financiado por la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Igualdad, Servicios Sociales y Vivienda de la Generalitat Valenciana, dentro del Programa II, Eje 7 – Inclusión Social (expediente PIIRPF/2024/275).

REGULAR EL PRECIO DEL ALQUILER

2

PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. Aplicar la Ley Estatal de vivienda y **declarar zonas tensionadas** todos aquellos municipios donde los precios se hayan subido mucho.
2. Poner los **topes del alquiler** teniendo en cuenta la capacidad económica de la población de los barrios o municipios y teniendo en cuenta los metros cuadrados de la vivienda.

DEBATE Y DUDAS:

Hay personas expertas que opinan que limitar el precio del alquiler puede **tener efectos negativos** si no se acompaña de otras medidas. Entre los posibles problemas están:

- Que algunas personas propietarias decidan no alquilar más, especialmente grandes propietarios (menos casas disponibles).
- Que aumenten los alquileres “en B” (sin declarar).
- Que se hagan menos reparaciones o mejoras en las viviendas.

NORMATIVAS Y LEYES

- La vivienda es una **responsabilidad de la Generalitat Valenciana**. Es decir, es quien puede aplicar leyes y normas sobre este tema.
- La **Ley Estatal de Vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo)** permite que las comunidades autónomas y los ayuntamientos declaren zonas tensionadas y pongan límites al precio del alquiler.

¿Cómo se limitan los precios del alquiler según la Ley, en las zonas tensionadas?

- Nuevos alquileres:
 - Personas con pocos pisos: no puede superar el precio que tenía el piso de los últimos 5 años.
 - Grandes tenedores: tienen que poner el precio según el Sistema Estatal de Referencia de Precios de Alquiler.
- Contratos alquiler en uso: no pueden subir más de un % que marca el gobierno, más bajo que el IPC.
- No se permiten subidas de precio que no estén justificadas, y no pueden superar nunca el 10%.

Se tiene que combinar el tope a los precios del alquiler con otras acciones:

- Crear **más vivienda pública**, por ejemplo, comprando pisos que ya no se van a alquilar.
- **Controlar los alquileres “en B”**, con multas altas y formas fáciles de denunciar.
- Dar **ayudas** a las personas propietarias para que puedan **mantener y mejorar las viviendas**.

PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. **Rehabilitación** de viviendas abandonadas para destinarlas a alquiler social y ampliación del parque público.
2. Llevar a cabo medidas públicas para **ampliar el parque público** de viviendas, facilitando el alquiler de pisos y habitaciones desde la administración.
3. Incremento de los % de vivienda pública, garantizando que al menos el **50% ó 60%** se destine a **vivienda social**, mejorando el plan vive.
4. Ampliación de **medidas de intervención pública** de vivienda, para aumentar el parque público de vivienda, por ejemplo, construyendo en solares que están en desuso.

El **EVHA** es quien gestiona la vivienda social y puedes registrarte en:

Registro de Demandantes de la Comunidad Valenciana.

LEYES:

- La **Ley Estatal de Vivienda** indica que, cuando se construyan nuevos edificios, el 40% de las viviendas protegidas deben reservarse, y de esas, el 50% deben ir destinadas al alquiler.
- La **Ley de Tanteo y Retracto** permite a la Generalitat Valenciana comprar una vivienda al mismo precio que está previsto antes de que otra persona o empresa la adquiera. Desde 2025, esta opción solo se puede usar en viviendas de Protección Oficial (VPO).

SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA SOCIAL

- Actualmente, hay más de 52.000 viviendas sociales en la Comunitat Valenciana (alquiler y compra)
- La Generalitat Valenciana está construyendo nuevas viviendas a través del **Plan VIVE**. De compra y para alquiler social.
- Gracias al Plan VIVE, muchos ayuntamientos también están impulsando nuevas viviendas públicas.

DEBATE

Hay personas que opinan que **construir demasiada vivienda nueva puede afectar al entorno natural**. Por eso, se proponen alternativas como:

- Construir dentro de los límites de las ciudades y pueblos (y no en zonas naturales), en solares, por ejemplo.
- Recuperar viviendas vacías, abandonadas o que ahora se usan para alquiler vacacional.
- También se habla de las necesidades de vivienda en las zonas rurales, o fuera de las grandes ciudades, y de la importancia de contar con buen transporte público y servicios básicos.

Además, otro problema es que construir vivienda es lento, es decir, estas viviendas no estarán disponibles hasta dentro de varios años.

PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. Poner mecanismos que **garanticen el acceso al padrón** a todas las personas que vivan en los municipios. Y el acceso a citas para empadronamiento limitado y nominativo.
2. Facilitar **padrón a las personas en situación de vulnerabilidad** y sin padrón, y garantizar transparencia de los procesos, poniendo mecanismos de seguimiento y de abusos respecto al padrón.

Recuerda:

Las Entidades Sociales y los Servicios Sociales están para **acompañarte si lo**

necesitas para poner una reclamación.

Empadronarse es un derecho

EN CASO DE QUE NO TE DEJEN EMPADRONARTE

1. Pide por escrito el por qué de la denegación del empadronamiento.
2. Pon una queja en el ayuntamiento
3. Pon una reclamación en el Síndic de Greuges

Si no consigues cita...

Lo mismo, es una vulneración de nuestros derechos, y ¡podemos poner una queja!

NORMATIVA

El Padrón lo gestionan los ayuntamientos, pero las normas vienen del **Consejo de Empadronamiento del Instituto Nacional de Estadística (INE)**. La norma principal es la [Resolución de 4 de julio de 1997](#).

Esta normativa dice que los ayuntamientos deben anotar en el Padrón a **todas las personas que viven en su municipio**, indicando su domicilio y sus datos básicos. Esto significa que todas las personas tienen derecho a empadronarse, vivan donde vivan y estén en la situación que estén.

Da igual si la persona:

- tiene contrato o no,
- tiene permiso de residencia o no,
- vive en una vivienda estándar o en una infravivienda.

La normativa lo deja muy claro:

- **Las infraviviendas** (chabolas, caravanas, cuevas, habitaciones sin condiciones adecuadas, etc.) pueden y deben aparecer como domicilios válidos en el Padrón.
- Si una **persona no tiene hogar**, el ayuntamiento puede inscribirla usando una “dirección ficticia”, para garantizar su derecho a estar empadronada.

Empadronarse es un derecho básico y es una obligación de los ayuntamientos permitirlo.



PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. **Crear y reforzar oficinas municipales de vivienda** que ofrezcan información clara sobre derechos, obligaciones y ayudas, y que también acompañen en trámites, empadronamiento, mediación con personas propietarias y presentación de quejas o reclamaciones. Estas oficinas deberían disponer de atención presencial y telefónica y estar vinculadas a los servicios sociales.
2. **Fomentar espacios de evaluación, control y seguimiento** sobre la situación de la vivienda. Que esto se lleve a cabo mediante un órgano que implique a municipios, Generalitat y entidades sociales.

¡IMPORTANTE!

Si tienes problemas para pagar el alquiler, si te dicen que no te van a renovar el contrato, o si surge cualquier problema:

PIDE AYUDA CUANTO ANTES.

Cuanto más tiempo pase, más difícil será encontrar una solución.

DENUNCIAS Y RECLAMACIONES

Puedes poner reclamaciones o denuncias en las **Oficinas Territoriales de Vivienda** o en las **OMIC** cuando haya:

- Discriminación para acceder a una vivienda.
- Contratos de alquiler abusivos.
- Viviendas en mal estado o sobreocupadas.
- Casos de acoso inmobiliario.

Si lo necesitas, pide apoyo en Servicios Sociales, entidades sociales y cívicas, o en los [servicios de orientación jurídica](#) de los Colegios de Abogacía.

OFICINAS MUNICIPALES / COMARCALES

En muchos municipios existen oficinas que informan sobre vivienda, ayudas y, en algunos casos, también hacen mediación entre inquilinas/inquilinos y personas propietarias.

Si tienes algún problema con tu vivienda, puedes seguir estos pasos:

- Contacta con tu **ayuntamiento** y pregunta por la oficina de vivienda.
- Si tu municipio no tiene oficina, acude a **Servicios Sociales**.
- Acude también a **entidades sociales** de tu zona, que pueden orientarte.
- Las **Oficinas Municipales de Información al Consumidor (OMIC)** también pueden darte información y ayudarte con dudas sobre contratos o derechos.

La Generalitat Valenciana tiene una red de oficinas de atención llamada [Xarxa Xaloc](#).

Puedes buscar tu oficina más cercana aquí: <https://xarxaloc.es/mapa/> (elige las que aparecen como oficina local).

SERVICIOS TERRITORIALES DE VIVIENDA:

(Puedes llamar al teléfono **012** para más información)

València: C/ Gregorio Gea, 27. 46009 – València
Castelló: Av. del Mar, 16. 12003 – Castelló de la Plana
Alacant: Av. Aguilera, 1. 03007 – Alacant/Alicante

CAMPAÑAS DE SENSIBILIZACIÓN

6

PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. Campañas de sensibilización para **combatir estigmas y bulos** sobre colectivos en situación de vulnerabilidad.
2. Que los ayuntamientos y la GVA pongan medidas y lleven a cabo campañas para incentivar a los propietarios de las viviendas a que las **destinen a alquiler social**, bien sea con deducciones, haciéndose cargo de parte del alquiler o como avales.
3. Promover **campañas de sensibilización** para que las personas propietarias pongan las **viviendas a precios accesibles** y accedan a alquilar a **personas en situación de vulnerabilidad** o a colectivos que sufren mayores discriminaciones.

PRECIOS DE REFERENCIA:

El gobierno de España, tiene dos herramientas para que puedas ver:

- **Mapa de precios de alquiler:**

[AQUÍ](#)

- Calcular el **precio de alquiler “justo”** de las viviendas:

[AQUÍ](#)

Puedes tener más información sobre la campaña:

[ALQUILA BIEN, ¡ES TU DERECHO!](#)

MEDIDAS CONTRA LA GUETIZACIÓN

No hay casi campañas públicas. Encontramos de algunas de ONG's y otras asociaciones civiles

ESTOS PLANES DE MEJORA DEBEN HACERSE PARA LOS Y LAS VECINAS.

Es necesario **proteger** a quienes viven allí frente a la subida de los alquileres y la especulación.

Todo el mundo tiene derecho a vivir en un entorno digno sin ser expulsados/as.

PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. **Garantizar una igualdad real respecto a los servicios municipales** de limpieza, alumbrado, transporte, supervisión zonas verdes y parques, pavimentación y mobiliario urbano. Además, **reforzar la dinamización comunitaria** (fiestas de barrio, acciones comunitarias...) promocionando la participación ciudadana

PROPUESTAS DE LAS PARTICIPANTES:

1. **Reforzar las ayudas y políticas sociales** vinculadas a la vivienda, para que puedan llegar a un mayor número de personas.
2. Diseñar **ayudas específicas** para familias monomarentales, personas con enfermedad mental o pensiones no contributivas.

TIPOS DE AYUDAS:

Encontramos diferentes tipos de ayudas para el pago del alquiler. Si necesitas ayuda, acude a las oficinas de vivienda, Servicios Sociales o entidad social para que te acompañen.

Ayuda al alquiler de la vivienda

Ayuda para pagar el alquiler a personas y familias con pocos ingresos.

Las personas en mayor vulnerabilidad tienen prioridad (monomarentales, discapacidad...)

Se a partir del 50% del alquiler

Ayudas Municipales

Algunos ayuntamientos tienen sus propias ayudas para el pago del alquiler.

Infórmate en tu ayuntamiento, oficina de vivienda o Servicios Sociales

Bono alquiler joven

- Para jóvenes de **18 a 35 años**
- 250 € al mes durante 2 años.
- Ingresos: máx. 3 × IPREM.
- Se concede por orden hasta agotar dinero.

¡IMPORTANTE!

A lo largo del año se publican las ayudas para el pago del alquiler. Hay que **estar atentas y atentos** para que no se pasen los plazos.

Ayudas de emergencia

Los Servicios Sociales pueden darte una **ayuda urgente** si tienes un problema inmediato con la vivienda.

Es una ayuda puntual, no un pago mensual.

TUS DERECHOS BÁSICOS COMO INQUILINO/INQUILINA

8

1. DURACIÓN DEL CONTRATO

- **5 años** cuando el propietario es persona física.
- **7 años** cuando es empresa, banco, inmobiliaria u otra persona jurídica.
- Puedes **terminar el contrato después de 6 meses**, avisando con 30 días
- Si el propietario no te quiere renovar el contrato tiene que **avisar 4 meses antes**.

2. PRECIO DEL ALQUILER Y ACTUALIZACIONES

- El precio inicial **no puede subir** mientras dure el contrato.
- Solo puede **actualizarse cada año** según **IRAV o IPC**. Siempre que está **escrito** en el contrato y te lo **avisan por escrito**

3. REPARACIONES Y GASTOS:

- Tiene que hacer todas las reparaciones necesarias para mantener **la vivienda habitable**.
- Tú solo haces **pequeñas reparaciones** del uso diario.
- Pintar o limpiar **no** son motivo para descontar la fianza.
- El **IBI y otros impuestos** los paga el propietario, excepto si lo dice el contrato.

4. ACCESO Y USO DE LA VIVIENDA

- La propiedad **NO** puede entrar nunca sin tu permiso.
- Puedes **recibir visitas y convivir** con tu unidad de convivencia/familia.
- **No puedes subarrendar** sin permiso de la dueña/o.

5. FIANZA Y DEPÓSITOS:

- Fianza obligatoria: **1 mes de alquiler**.
- La propiedad puede pedir más meses, pero deben ser **razonables** y justificados.
- Tienen que devolverte la fianza al terminar el contrato si no hay daños.

6. DESAHUCIOS Y VULNERABILIDAD

- Las **personas/familias vulnerables** tienen derecho a más tiempo de contrato de alquiler, es decir, en vez de 5 años, son 6 años de alquiler.
- Un desahucio **SIEMPRE** pasa por un juzgado.
- La propiedad **NO** puede echarte por su cuenta.

¡OJO!

Tú has pagado por el **uso de la vivienda**.
NO te pueden descontar la fianza si son daños de uso y desgaste.

“Si yo he usado la vitrocerámica durante 5 años es normal que esté algo rallada, pero no puede estar rota.”

Si tienes dudas o un problema, acude a las oficinas de vivienda, servicios sociales, colegios de abogacía o entidades sociales y civiles.

Existen muchas profesionales que pueden ayudarte.

El problema de la vivienda nos afecta a todos y todas, está en nuestras manos defender nuestro derecho a una vivienda digna.

