



GENERALITAT
VALENCIANA

EVHA

ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

MEMÒRIA ANUAL D'ACTIVITATS 2024

MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES 2024





GENERALITAT
VALENCIANA

EVHA

ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES 2024



ÍNDICE

PRESENTACIÓN PRESIDENTE DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN DE LA EVHA	6
PRESENTACIÓN DIRECTORA GENERAL DE LA EVHA	8
CONSEJO DE DIRECCIÓN DE LA EVHA	10
INTRODUCCIÓN	12
ACTIVOS	
PLAN VIVE	16
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA	18
AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO	22
OTROS ACTIVOS	30
INTERVENCIÓN SOCIAL	
GESTIÓN DEL PARQUE PÚBLICO	35
ACOMPañAMIENTO E INTERVENCIÓN SOCIAL	37
ACTUACIONES EN VIVIENDAS EN COMPRAVENTA	54
COMUNIDADES VECINALES	56
DANA	
ACTUACIONES DE EMERGENCIA PARA LA REPARACIÓN DE DAÑOS	66
ADJUDICACIONES EXCEPCIONALES DE VIVIENDAS	67



PRESENTACIÓN

SECRETARIO AUTONÓMICO DE VIVIENDA Y
PRESIDENTE DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN DE LA EVHA

SEBASTIÁN FERNÁNDEZ MIRALLES



El derecho constitucional a una “vivienda digna y adecuada” exige de los poderes públicos la creación de las condiciones que lo hagan posible. Por ello, este Consell definió esta legislatura como “la legislatura de la vivienda”, integrando su gestión en el centro de las políticas sociales del Gobierno valenciano.

En este sentido, desde la Vicepresidencia primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda hemos articulado nuestra labor en torno a cuatro grandes líneas de actuación que estructuran nuestra política de vivienda.

En primer lugar, se ha trabajado intensamente para aumentar la oferta de vivienda protegida, respondiendo a la creciente demanda de vivienda asequible. Al mismo tiempo, se ha impulsado la ampliación y mejora del parque público existente, garantizando su conservación y adecuación para ofrecer condiciones dignas a sus residentes. Paralelamente, se ha puesto a disposición de la ciudadanía recursos públicos que facilitan el acceso a la vivienda, especialmente para los colectivos más vulnerables. Finalmente, se ha promovido una normativa más ágil y eficaz que incentive la construcción de nuevas viviendas, contribuyendo así a dinamizar el sector y a equilibrar el mercado.

En este marco, la EVHA, organismo dependiente de esta conselleria, viene desempeñando un papel esencial. Por un lado, en la gestión y ampliación del parque público destinado a personas con mayores dificultades; por otro, en el impulso del Plan Vive Comunitat Valenciana, que busca recuperar el tiempo perdido tras ocho años sin políticas activas y ampliar la oferta de vivienda protegida en nuestro territorio.

El año 2024 ha supuesto un punto de inflexión en la reactivación de la EVHA, consolidándose como eje vertebrador de las políticas públicas de vivienda. Su labor ha ido más allá de la promoción de alquileres asequibles, abarcando también programas de rehabilitación que regeneran entornos urbanos y fortalecen la cohesión social con el apoyo de equipos de mediación que trabajan en numerosos grupos de vivienda.

La cooperación institucional, la escucha activa a los municipios y a la ciudadanía, y una planificación

estratégica rigurosa, nos han permitido avanzar hacia el objetivo de ampliar la capacidad del parque público de vivienda de la Generalitat y dar respuesta a uno de los principales retos que afrontan muchas valencianas y valencianos: el acceso a una vivienda digna.

Desde la EVHA se viene trabajando para impulsar la construcción de 10.000 viviendas de protección pública durante esta legislatura, mediante promoción directa, fórmulas de colaboración público-privada e incentivando la reactivación de la promoción privada de vivienda protegida. Todo ello con el objetivo de corregir el desequilibrio entre oferta y demanda de vivienda asequible que facilite el acceso a la misma, especialmente a aquellos colectivos con menos recursos: jóvenes, familias monoparentales, personas mayores y familias con rentas medias y bajas.

Tristemente, 2024 también ha estado marcado por la riada del 29 de octubre, que impactó de lleno sobre numerosas infraestructuras y viviendas y que produjo la irreparable pérdida de muchas vidas humanas. El devastador impacto producido tuvo una respuesta inmediata por parte de la administración autonómica. La Generalitat activó con rapidez los mecanismos necesarios para ofrecer soluciones integrales a las familias afectadas, mediante el realojo en viviendas del parque público.

Cada vivienda adjudicada representa una historia, una vida, una esperanza. Por ello, el trabajo realizado por la EVHA, que se recoge en esta memoria, es fruto de la dedicación de todas las personas que forman parte de la entidad, así como de la colaboración de ayuntamientos y agentes sociales que han confiado en nosotros.

La memoria de actividades que presentamos recoge ese firme compromiso de la Vicepresidencia con una gestión responsable, transparente y centrada en el bienestar de la ciudadanía. Cada acción reflejada en estas páginas responde a la convicción de que los bienes públicos deben estar al servicio de las personas, especialmente de quienes más lo necesitan.

Por ello, es un honor formar parte de esta tarea colectiva. Seguiremos trabajando con responsabilidad, ilusión y compromiso para que cada vez más personas puedan decir con orgullo: “Este es mi hogar”.

PRESENTACIÓN

DIRECTORA GENERAL DE LA EVHA

ESTEFANÍA MARTÍNEZ MARTÍNEZ



Esta memoria de actividades no solo resume el trabajo que la entidad ha desarrollado durante 2024, sino también refleja el firme compromiso de todo el personal que forma la EVHA para garantizar que el derecho a una vivienda digna sea efectivo.

Después del verano de 2024 accedí con mucha ilusión a este cargo. Pocas semanas después llegó la riada del 29 de octubre, enfrentándonos a uno de los momentos más desafiantes de la historia reciente. Las pérdidas humanas, los daños materiales, la destrucción de hogares, la angustia de miles de familias... Ante esta situación, desde la EVHA actuamos con rapidez y determinación para desplegar todos los recursos que teníamos disponibles para ofrecer una respuesta lo más ágil posible a las personas afectadas.

La evaluación de daños en las viviendas del parque público de la Generalitat afectadas y la búsqueda y habilitación de alojamientos de emergencia para quienes habían perdido sus casas se convirtieron en nuestras prioridades. Todo ello con el objetivo de minimizar su sufrimiento y ofrecerles un techo y una seguridad, algo fundamental en estos momentos.

Han sido meses de intenso trabajo, pero gracias a la colaboración entre administraciones y el gran esfuerzo del equipo de trabajadores de la EVHA conseguimos realojar a muchas familias y empezar las obras de reparación de las viviendas públicas dañadas.

2024 ha sido un año difícil. Sin embargo, a pesar de las adversidades, también ha sido un tiempo de logros muy importantes en materia de vivienda. Me estoy refiriendo al Plan Vive Comunitat Valenciana. Este año ha sido clave para el desarrollo de este plan impulsado por la Generalitat para la construcción de 10.000 viviendas de protección pública.

Además de los programas de rehabilitación de elementos comunes y de viviendas que llevamos a cabo de manera continua, la mejora de la eficiencia energética y de la accesibilidad, también somos conscientes de la necesidad de ampliar el parque público de vivienda y de

promover pisos de protección oficial a precios asequibles que den respuesta a la necesidad habitacional actual, concentrada en determinados colectivos vulnerables como el de los jóvenes.

En esa promoción de viviendas protegidas, el mes de diciembre fue crucial y se consiguió licitar más de 1.600 inmuebles a través del sistema de permuta. Mediante esta fórmula, las empresas adjudicatarias se comprometen a entregar a la Generalitat o a los distintos ayuntamientos, en concepto de permuta por el suelo público cedido, un número determinado de viviendas que pasarán a engrosar el parque público de vivienda local y/o autonómico.

El Plan Vive supone un antes y un después en las políticas de vivienda de la Comunitat Valenciana. Queremos que el acceso a la vivienda no se convierta en un obstáculo para nadie y que cada persona, cada familia, pueda desarrollar su proyecto de vida en su propio hogar.

Por ello, nuestro trabajo no se detiene. Día a día seguimos trabajando con la misma ilusión e ímpetu para adaptar las políticas de vivienda a las necesidades reales de las personas.

Por todo, mi absoluto agradecimiento por el trabajo incansable del equipo de trabajadores de la EVHA, así como por la confianza de muchas personas y la colaboración de entidades que han trabajado codo con codo en esta labor tan importante como es la vivienda pública.

CONSEJO DE DIRECCIÓN DE LA EVHA

El Consejo de Dirección es el órgano colegiado de gobierno y control de la entidad. A 31 de diciembre de 2024, su composición es la siguiente:

PRESIDENTE

Ilmo. Sr. Sebastián Fernández Miralles
Secretario autonómico de Vivienda

VICEPRESIDENTE

Ilmo. Sr. Juan Antonio Pérez Sala
Director general de Vivienda

SECRETARIA

Ilma. Sra. Estefanía Martínez Martínez
Directora general de la EVHA

VOCAL

Ilmo. Sr. Pedro Carceller Icardo
Director general de Inclusión y Cooperación al Desarrollo

VOCAL

D. Manuel Ríos Pérez
Ilmo. Sr. Director General de Transportes y Logística

VOCAL

Ilma. Sra. María del Mar González Barranco
Directora general de Fondos Europeos y Sector Público

VOCAL

Ilmo. Sr. Eusebio Monzó Martínez
Secretario autonómico de Hacienda y Financiación

VOCAL

Ilmo. Sr. Miguel Ángel Ivorra Devesa
Director General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental

VOCAL

Ilmo. Sr. Ignacio Grande Ballesteros
Secretario autonómico de Familia y Servicios Sociales

INTRODUCCIÓN

La Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo (EVHA) es el organismo de derecho público encargado de administrar todas las viviendas que forman del parque público de la Generalitat Valenciana, promover vivienda pública y desarrollar actuaciones urbanísticas y de remodelación de los barrios que acogen estos grupos de viviendas.

2024 ha sido un año crucial en el impulso a la promoción de vivienda de protección pública. Marca un antes y un después de las políticas autonómicas en esta materia. En abril, el presidente de la Generalitat, Carlos Mazón, presentaba el Plan Vive Comunitat Valenciana, cuyo objetivo es impulsar la promoción de 10.000 viviendas de protección pública en esta legislatura mediante la movilización de suelo público disponible y la colaboración público-privada.

Este plan es un paso más en la apuesta de este Consell por facilitar el acceso a la vivienda, una estrategia ambiciosa para afrontar el desafío de facilitar un hogar a los colectivos más vulnerables y con mayores dificultades.

Gracias a este plan y tras un arduo trabajo del personal de la EVHA, en diciembre se cumplió el compromiso de licitar más de 1.600 viviendas de protección pública mediante el sistema de permuta a cambio de obra en los municipios de Elche, Alicante, Gandía, Sant Joan, Valencia, Sant Vicent del Raspeig, Torrevieja, Castellón de la Plana, la Vila Joiosa, Sagunto y Xàbia. Asimismo, se ha continuado analizando parcelas susceptibles de acoger vivienda protegida en numerosos municipios de la Comunitat.

Un plan que también recoge otras medidas de impulso a la vivienda protegida como cambios normativos (agilización administrativa de licencias de obras, bonificaciones fiscales a jóvenes...) y en el que juega un papel fundamental la colaboración entre las distintas administraciones.

La Memoria de Actividades 2024 muestra las principales líneas de actuación desarrolladas por la entidad durante este año con el fin de reforzar la vivienda pública en la Comunitat Valenciana. El equipo que forma la EVHA trabaja para cumplir los objetivos marcados, hacer frente a nuevos desafíos y poner en marcha proyectos que ofrezcan viviendas que cambien y mejoren la vida de sus residentes.

Precisamente, un gran desafío al que hubo que hacer frente con carácter urgente el 29 de octubre de 2024 fue la irrupción de la dana. Una situación excepcional al que la EVHA respondió, por un lado, proporcionando viviendas de manera inmediata y a largo plazo a las personas cuyos hogares quedaron inhabitables y, por otro, reforzando su equipo de trabajadores sociales para coordinar los realojos de estas familias.

Todo ello, manteniendo su línea de acción como es el mantenimiento y la regeneración del parque público de vivienda de la Generalitat con el fin de conseguir que los ciudadanos y ciudadanas de la Comunitat dispongan de un hogar digno, asequible y adecuado.



Viviendas en La Nucía, Alicante



ACTIVOS

PLAN VIVE

El Plan Vive de la Comunitat Valenciana es una iniciativa de la Generalitat Valenciana lanzada en abril de 2024, cuyo principal objetivo es la construcción de 10.000 viviendas de protección pública hasta el año 2027 en suelos públicos para dar respuesta a la alta demanda y los elevados precios del mercado.

Este plan se basa en un modelo de colaboración público-privada. La Generalitat y los ayuntamientos adheridos al plan ceden suelo público a empresas constructoras a cambio de que estas construyan viviendas a precios asequibles, tanto en alquiler como en compra.

El Plan Vive CV beneficiará a 24.600 personas, generará 7.326 millones de euros de inversión, tendrá un impacto del 2% de nuestro PIB y prevé la creación de 74.000 puestos de trabajo.

Se sustenta en tres pilares:

1. Seguridad jurídica: Busca generar un marco normativo adecuado que dé confianza al sector privado para participar en la construcción de viviendas. Esto incluye reformas legislativas y medidas que garanticen la estabilidad de los proyectos.

En este sentido, el Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, ha resultado fundamental ya que establece un marco regulatorio claro para las viviendas de protección pública: Fija los plazos máximos para la protección de los inmuebles y el precio máximo de venta, lo que proporciona una referencia estable en el mercado y ayuda a garantizar precios asequibles.



Viviendas en Riu Sec, Castellón de la Plana

2. Cooperación entre administraciones: El objetivo es impulsar la colaboración entre la Generalitat y los ayuntamientos para movilizar y poner a disposición suelo público urbanizable. El plan se basa en el uso de terrenos de las administraciones locales para la construcción de viviendas de protección pública.

Mediante la firma de convenios entre la Generalitat y los ayuntamientos, a través de la Federación Valenciana de Municipios y Provincias (FVMP), los municipios se convierten en parte activa del plan, permitiéndoles decidir dónde se ubicarán las nuevas viviendas y responder a las necesidades habitacionales de sus propios vecinos. A lo largo de 2024, un total de 204 ayuntamientos se adhirieron al convenio marco.

3. Colaboración público-privada: El plan se basa en la unión de esfuerzos entre las administraciones públicas y el sector privado para acelerar la construcción de vivienda pública. Durante 2024, esta colaboración se ha materializado a través de varios mecanismos:

- **Concursos de derechos de superficie**

El objetivo es que el sector privado desarrolle promociones para alquiler asequible sobre suelos públicos durante un período determinado. Se ha puesto en marcha una primera fase que ha consistido en la adjudicación de 17 parcelas propiedad de la EVHA, que generarán unas 1.100 viviendas, agrupadas en tres lotes para la promoción y construcción de edificios de protección pública en régimen de alquiler y su gestión y explotación posterior durante un plazo de 55 años. Esta actuación cuenta con ayudas de fondos europeos.

Durante el ejercicio 2024 también se ha iniciado la segunda fase de este mismo modelo, que ha finalizado con la adjudicación de dos parcelas, que generarán 221 viviendas.



Viviendas en Gandía, Valencia

- **Permuta suelo-inmuebles.**

Destinado a que el sector privado desarrolle promociones de vivienda protegida en régimen de venta, alquiler o alquiler con opción a compra, sobre suelo público cuyo pago consistirá en la entrega a la administración de un determinado número de viviendas, cuyo valor suponga el valor de repercusión de suelo en viviendas protegidas. Con ello, la administración incrementará su patrimonio público de viviendas destinadas a alquiler.

Durante diciembre de 2024, se publicaron 13 licitaciones para la construcción de más de 1.600 viviendas de protección pública.

Municipio	Viviendas
Alicante - Ciudad Luz	57
Alicante - Garbinet	29
Alicante - Rabasa	119
Castellón	121
Elche	72
Gandía	37
Jávea	82
Sagunto	233
San Juan	70
San Vicente Raspeig	126
Torreveija	629
Valencia	61
Villajoyosa	48
Total	1.684

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

El Decreto 49/2020, de 17 de abril, del Consell, de aprobación del Reglamento Orgánico y Funcional de la EVHA, establece en su Capítulo I, artículo 2, que corresponde a la entidad entre otras, las siguientes funciones: según su apartado d) La gestión, conservación, mantenimiento, explotación y custodia de los bienes que le hayan sido adscritos o cuya administración le haya sido atribuida por la normativa vigente; y según su apartado i) La gestión y administración del patrimonio público de vivienda de titularidad de la Generalitat en los términos expresados en la legislación vigente o en los convenios que suscriba con la Administración de la Generalitat. El número de viviendas gestionadas a 31 de diciembre de 2024 es de 14.762 viviendas.

MANTENIMIENTO ORDINARIO DEL PARQUE PÚBLICO

Las principales actuaciones que se contemplan dentro del mantenimiento ordinario de la EVHA se corresponden con tareas inherentes a la gestión cotidiana del parque de viviendas, que principalmente son del siguiente tipo:

- Reparaciones puntuales en viviendas y elementos comunes, urgentes y ordinarias, originadas tras la presentación o notificación de una reclamación por parte de un usuario de la vivienda, otro vecino, por la comunidad de propietarios o junta de administración del edificio o grupo.
- Reparación de viviendas recuperadas, tras una renuncia, abandono o proceso de desahucio para volver a dotarlas de las condiciones de habitabilidad necesarias que posibiliten su nuevo arrendamiento.
- Actuaciones urgentes para impedir el asalto o posible ocupación, y de salubridad, en viviendas cuya titularidad haya sido recuperada.
- Otras acciones de mantenimiento y reparación de elementos comunes de grupos de propiedad mayoritaria de la Generalitat. Por su naturaleza precisan el encargo de proyectos y ejecución de obras específicos.
- Mantenimiento y conservación de solares que forman parte del parque público de vivienda.
- Mantenimiento ordinario y extraordinario de reparación y modernización de ascensores y otras instalaciones en grupos del parque público de propiedad mayoritaria de la Generalitat.
- Redacción de proyectos asociados a las actuaciones anteriores, así como otros servicios técnicos (inspección de viviendas...).



Viviendas en L' Alcudia de Crespins, Valencia

Durante 2024 la Generalitat ha destinado más 10,1 millones de euros al mantenimiento ordinario del parque público de viviendas y ha atendido un total de 8.609 reclamaciones para dar solución a las averías o incidencias surgidas en los inmuebles gestionados en el menor plazo posible. Este significativo aumento de reclamaciones (en 2019 se registraron 4.765) se debe al aumento de viviendas gestionadas y a la presencia de los equipos de mediación social que trabajan en un gran número de grupos de vivienda pública, facilitando así la presentación de las reclamaciones a los residentes.

Respecto a la reparación de viviendas recuperadas, durante el ejercicio 2024 se llevaron a cabo 336 reparaciones de viviendas (177 en la provincia de Alicante, 55 en la de Castellón y 104 en la de Valencia).

Por otra parte, durante 2024 se encargaron un total de 452 actuaciones medidas para impedir el asalto o posible ocupación de las viviendas (205 en la provincia de Alicante, 70 en la de Castellón y 177 en la de Valencia): descerrajados, instalación de puertas y puertas antivandálicas, tabicados...

Dentro de este apartado de mantenimiento ordinario también se encuentra el mantenimiento preventivo de los elementos comunes de aquellos grupos en los que la Generalitat tiene la propiedad mayoritaria. Suelen ser trabajos de carácter constructivo en fachadas, cubiertas, instalaciones, mejoras de accesibilidad y funcionalidad de los grupos, entre otras.

Durante el ejercicio 2024 se han incrementado este tipo de obras, hasta alcanzar las 102 actuaciones. Entre ellas destacan:

Alicante

- Mantenimiento estructural, fachadas y cubiertas de los edificios del grupo Miguel Hernández de Alicante, a la espera de la actuación definitiva e integral de regeneración del barrio. Durante 2024 se han finalizado las actuaciones en la manzana C, estando en fase de redacción de proyecto y próxima licitación durante 2025 de las siguientes manzanas (B, A y D).
- Mantenimiento estructural y reparación de elementos deteriorados de fachadas en el grupo Venta de Blay de Monóvar; mejora de accesibilidad en zaguanes y elementos comunes en El Campello y Torrevieja; y actuaciones de mantenimiento general de elementos comunes en diversas promociones en régimen de alquiler para personas mayores y jóvenes en Castalla, Benidorm, Pilar de la Horadada y Torrevieja.

Castellón

- Actuaciones de reparación de la red de saneamiento y distribución interior de agua potable en el grupo San Lorenzo de Castellón de la Plana; reparación de la cubierta en La Moleta II de Vall d'Uxó (120918); así como mantenimiento general en diversas promociones de L'Alcora y la calle Joaquín García Girona de Castellón.

Valencia

- Mantenimiento general de elementos comunes en diversas promociones situadas en los municipios de Gandía, Vilamarxant y Valencia.

Por último, se encuentran dentro del mantenimiento ordinario tanto las actuaciones de mantenimiento de solares del parque público como el preceptivo mantenimiento normativo de las instalaciones de los edificios (ascensores, instalaciones de protección contra incendios, puertas de garaje) y modernización de las mismas. En el ejercicio 2024 se destinaron 250.000 euros para el mantenimiento de instalaciones y 150.000 euros para el mantenimiento de solares.

MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO DEL PARQUE PÚBLICO

Ayudas a nivel barrio-next generation

La EVHA continúa desarrollando las diferentes actuaciones acogidas al programa 01 de ayuda a la rehabilitación a nivel de barrio acogidas a los fondos europeos regulados por el Plan de Transformación, Recuperación de Resiliencia (fondos europeos Next Generation). Su objetivo es ejecutar obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y de urbanización o reurbanización de espacios públicos, dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP), previamente delimitados en municipios de la Comunitat Valenciana.

La situación de las actuaciones a nivel de rehabilitación de barrio que se desarrollan con fondos europeos Next Generation a finales de 2024 es la siguiente:

- Obras finalizadas en años anteriores que siguen justificándose administrativamente en 2024
Baladre II Sagunto (Valencia)
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 2.583.645 euros
- Obras en ejecución iniciadas en ejercicios anteriores
Santa Cruz Tenerife, Castellón de la Plana
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 4.389.726 euros

Miguel Hernández Fase I (Yolanda Escrich Fornies 5 y 6) de Alicante
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 3.449.763 euros
- Obras iniciadas 2024
Avenida Capuchinos, Castellón de la Plana
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 2.519.318 euros
- Obras licitadas en 2024 pendientes de inicio o adjudicación
Miguel Hernández Fase II (Yolanda Escrich Fornies 7, 8), Alicante
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 4.471.360 euros

Dones Esportistes de Monforte del Cid (Alicante)
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 2.790.334 euros

Sororitat de Torrent (Valencia)
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 3.280.776 euros
- Proyectos en fase de redacción o aprobación en 2024
Casitas de Papel, Nazaret (Valencia)
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 1.267.3722 euros
Yesa 1 Barrio de La Coma (Paterna)
Presupuesto subvencionable (IVA incluido): 1.852.699 euros

Demolición de edificios muy deteriorados

Entre los trabajos de mantenimiento extraordinarios que desarrolla la EVHA se incluye la demolición de grupos de viviendas o edificios vacíos que se encuentran en un alto deterioro social y constructivo. Normalmente, se trata de edificios en situación de ruina técnica decretada por los ayuntamientos o por ruina económica, en cuyo caso los estudios determinan que el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio las condiciones mínimas de habitabilidad, funcionalidad y salubridad suponen un coste muy elevado, superior al 50% del valor construido de la edificación de nueva planta.

Durante 2024 se han finalizado las obras de demolición del grupo de 100 viviendas de La Raval de Algemesí. Durante años estos bloques fueron un foco de conflictos, por lo que la Generalitat y el Ayuntamiento acordaron su demolición dando así respuesta a las demandas vecinales. También se han demolido 16 viviendas del bloque de Plaza de la Ribera, 2 de Alzira.



Demolición en Alberic, Valencia

AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE

Actuaciones acogidas a los fondos Next Generation

La promoción de vivienda protegida para destino a alquiler es una de las principales líneas de trabajo de la EVHA. Dentro de ellas destacan las actuaciones acogidas al Programa 6 de ayuda a la promoción de viviendas de alquiler asequible en edificios energéticamente eficientes de los fondos europeos Next Generation.

Durante 2024 se ha finalizado la construcción de 184 viviendas en el sector La Torre de Valencia, mientras que las siguientes actuaciones están en desarrollo: 18 viviendas en Joaquín Ballester en Valencia; 13 viviendas en avenida Capuchinos en Castellón de la Plana; 15 viviendas en Embajador Irlles en Alcoy; 76 viviendas en la parcela R2.2 del sector Benisaudet en Alicante; 67 viviendas en la parcela R11.3 del sector Santa Ana de Gandía y 57 viviendas en la parcela B-1 sector Benisaet de Torrent.

184 viviendas en La Torre-Valencia

La actuación de mayor envergadura acogida a los fondos Next Generation es la finalización de las obras del edificio de 184 viviendas del sector La Torre de Valencia. Con un presupuesto de 23,5 millones de euros (15 millones corresponden a la Generalitat y 8,5 millones a los Next Generation), en 2022 se retomaron las obras que concluyeron el 7 de octubre de 2024.

Estando en fase de tramitación de licencia de primera ocupación y calificación definitiva, tuvieron lugar las gravísimas inundaciones debido a la DANA del 29 de octubre, provocando daños muy importantes en las plantas bajas, sótanos e instalaciones del edificio.

Tras realizar los trabajos de reparación y nueva puesta en marcha de instalaciones, con un coste total de más de dos millones de euros, las viviendas se pusieron a disposición de las familias que perdieron su hogar en distintas fases, en función de la recuperación del edificio. Unas viviendas que se entregaron totalmente amuebladas y equipadas.

El edificio consta de dos volúmenes, uno de 21 plantas y otro de 15 sobre un zócalo de cuatro plantas. Cuenta con viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, así como 8 viviendas adaptadas. Cada una tiene una terraza cubierta que funciona como una estancia más de la casa. Además, todas ellas tienen plaza de garaje y trastero vinculado.

En la cuarta planta, sobre el cuerpo central, hay una terraza accesible como entorno colectivo para los residentes y un local comunitario, a los que se puede acceder desde los cuatro zaguanes.

En la cubierta se han instalado paneles fotovoltaicos y recuperadores para la ventilación. También cuenta con un aislamiento térmico de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas), incorporando carpinterías con rotura de puente térmico y agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia. El objetivo es fomentar e incrementar el parque público de viviendas energéticamente eficientes para alquiler social o asequible.



Edificio La Torre, Valencia. Fuente: MCBAD architecture&urban design (Maria Colomer y Adrien Dumont)

Actuaciones piloto de viviendas innovadoras

Tras la convocatoria en 2022 de tres concursos de anteproyectos con participación de jurado para la selección de tres proyectos piloto de viviendas públicas innovadoras y sostenibles, durante 2024 se ha continuado con estos proyectos, que se encuentran en distintas fases:

- Rehabilitación y ampliación del edificio para la construcción de 13 viviendas públicas sostenibles en avenida [Capuchinos 32, Castellón de La Plana](#).
Equipo ganador: UTE Civera Viu y Conviu.
A principios de 2024 comenzaron las obras.
- Construcción de un edificio de 13 viviendas públicas sostenibles en calle [Ambaixador Irles 32 y calle Sant Jaume 14, Alcoy](#).
Equipo ganador: UTE Martí Sardà Arquitectos SPL y Estudio Biga
Fase de redacción de proyecto-tramitación.



Viviendas previstas en Castellón de la Plana.



Viviendas en Alcoy, Alicante.

- Construcción de un edificio de 18 viviendas públicas sostenibles en calle Joaquín Ballester 17, Valencia.
Equipo ganador: Ignacio Marí.
Obras adjudicadas.



Viviendas en calle Joaquin Ballester 17, Valencia



Concursos de anteproyectos

Otra de las nuevas líneas de actuación prioritarias de la EVHA ha sido la reactivación de la actividad promotora de la entidad, iniciando nuevas actuaciones de viviendas de alquiler asequible, con el fin de incrementar el parque público de viviendas de la Generalitat.

Esta actividad se materializó en ejercicios anteriores con la convocatoria de cuatro concursos de anteproyectos con jurado, para el encargo de la redacción de proyectos y dirección de obras en Alicante, Gandía, Torrent y Elche.

De estas actuaciones se acogen al programa 06 de ayuda a la promoción de viviendas de alquiler asequible en edificios energéticamente eficientes de los fondos europeos Next Generation las siguientes:

- Promoción de 76 viviendas en la parcela R2.2 del sector Benisaudet, Alicante
Equipo ganador: Durán Moreno Arquitectos SLP.
Fase redacción de proyectos y tramitación de licitación de las obras.
- Promoción de 67 viviendas en la parcela R11.3 del sector Santa Ana, Gandía
Equipo ganador: UTE Ignacio Senra Fernández Miranda-Ignacio Murad Sangiorgi.
Fase redacción proyectos y tramitación.

Está pendiente la formalización del acuerdo de comisión bilateral:

- Promoción de 57 viviendas en la parcela B-1 del sector Benisaet, Torrent.
Equipo ganador: Orts Trullenque Arquitectos SLP.
Fase redacción proyectos y tramitación.

Obras en ejecución

- Rehabilitación de un edificio de 35 viviendas en la calle Santa Cruz Tenerife, Castellón
Coste total actuación: 4.269.623 euros (IVA incluido).

Esta actuación de rehabilitación integral permitirá a la Generalitat disponer de 36 viviendas totalmente renovadas, de entre 50 y 80 metros cuadrados útiles, con salón-comedor, cocina, distribuidor, baño, dos dormitorios dobles y terraza cubiertas.

La intervención en la estructura del edificio, fachadas y cubiertas que se están llevando a cabo se adecúan a los criterios de eficiencia energética que se persiguen en el proyecto europeo HAPPEN al que está adscrita esta actuación y cuyo objetivo es alcanzar 60% de ahorro en las viviendas que repercutirá en menor coste energético para sus residentes.



Viviendas en Santa Ana, Gandía

Otras promociones de alquiler asequible no acogidas a los Next Generation

Nueva promoción con proyecto encargado mediante la convocatoria de concurso de anteproyectos:

- Promoción de 70 viviendas en la parcela AC11-5.6 Barrio Palmerales, Elche.
Equipo ganador: UTE Sergio Castelló Fos – Carlos Soler Monrabal – Miguel Noguera Mayén.
Fase de obtención de licencias previa para la tramitación del estudio de detalle.

Finalización de promociones iniciadas en legislaturas anteriores en el centro histórico de Valencia que se encontraban paralizadas por diferentes motivos:

- Promoción de 8 viviendas en la Plaza del Árbol 2, Valencia.
Terminada en fase de tramitación final, con un coste 1,5 millones de euros.



Viviendas en Plaza del Arbol, Valencia

- Promoción de 2 viviendas en la calle Garcilaso 5, Valencia.
Terminada en fase de tramitación final.
- Promoción de 3 viviendas en la calle Pintor Fillol 11, Valencia.
Fase de tramitación de la prórroga de la licencia para posibilitar la licitación de las obras de terminación.
- Promoción de 3 viviendas en la calle Ripalda 26, Valencia.
En ejecución las obras de consolidación estructura, fachadas y cubiertas.

Otras actuaciones de mantenimiento y conservación del patrimonio público

Adquisición de edificios

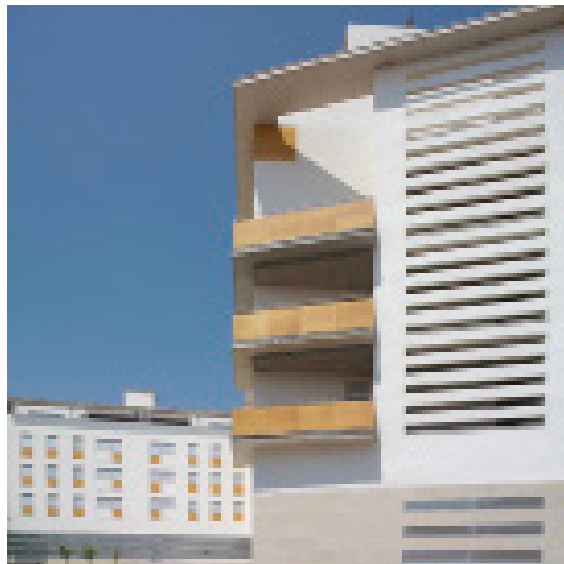
Durante la legislatura anterior, la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática adquirió viviendas sueltas y edificios completos para incorporarlos al parque público, lo que ha requerido diferentes tipos de actuaciones:

- Edificios que, aunque cuenten con licencia de ocupación, precisan actuaciones de reparación y puesta en marcha de elementos comunes con carácter previo a la reparación y entrega de las viviendas. Un ejemplo es un edificio de 26 viviendas, locales y dos plantas de sótano en la avenida Ribera Alta 10, Alberic. En 2024 se aprobó el proyecto y se licitaron las obras.

- Edificios sin licencia de ocupación. Por lo tanto, requieren de actuaciones previas de análisis de situación administrativa y técnica, que podrían desembocar en la necesidad de un proyecto de terminación de obras/legalización y adecuación a la normativa vigente. Es el caso de Benidorm, Catral, Monforte del Cid, Pilar de la Horadada, Moncada, Sueca, Valencia...

Otras adscripciones

Durante 2024 también se han producido otras adscripciones por parte de otras administraciones de inmuebles al parque público de viviendas, pendientes de alguna actuación de reparación, adecuación o rehabilitación integral para su puesta en uso. Ese mismo años se cedieron 14 viviendas de camineros en Alcoy y otras 12 en Sant Mateu.



Viviendas en Liria, Valencia



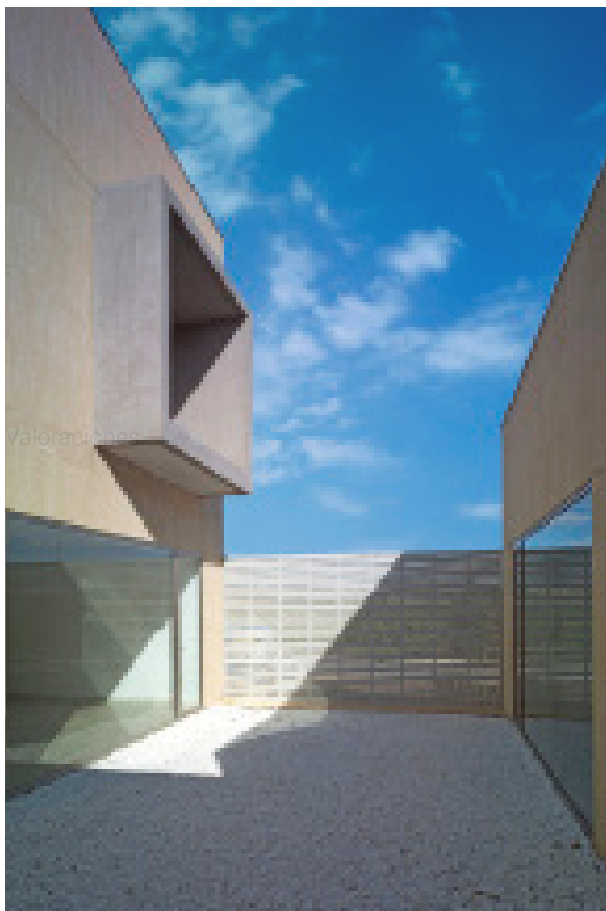
Viviendas en Paterna, Valencia

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN URBANA

Gestión de suelo residencial

La EVHA se encarga de la gestión de algunas actuaciones de suelo residencial destinado a la construcción de vivienda protegida en distintos puntos de la Comunitat, lo que incluye la elaboración de los estudios de viabilidad.

Asimismo, corresponde a la entidad gestionar las áreas de suelo que forman parte de muchos grupos de vivienda pública de la Generalitat que están pendientes de regularización jurídica y cesión al ayuntamiento correspondiente como suelo dotacional, dar de alta solares resultantes de demoliciones de inmuebles, o hacer el seguimiento del planeamiento urbanístico de las parcelas de las que es titular o tiene adscritas.



Viviendas en Vilamarxant, Valencia

A la espera de crear una unidad de Inventario de la entidad, en marzo de 2023 se contrató una empresa para externalizar las valoraciones durante un año, con posibilidad de prorrogar por dos años más. Sin embargo, algunas incidencias provocaron la no renovación del contrato, por lo que las valoraciones se ciñeron al primer trimestre de 2024.

Las valoraciones realizadas por este servicio, o por la empresa contratada los tres primeros meses del año, ordinarias y extraordinarias son las siguientes: adjudicación de viviendas en alquiler; fijación de precios máximos de venta en respuesta a consultas de propietarios de viviendas públicas; derecho de tanteo y retracto de viviendas públicas objeto de transmisión entre particulares; y altas del inventario.

Ante esta situación, se formalizó un convenio entre la EVHA y el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) para realización de actuaciones de innovación y transferencia de conocimiento sobre modelos de análisis de la viabilidad económica, técnica, medioambiental, y social de las promociones de viviendas protegidas en distintas modalidades de colaboración público-privada. Además, este acuerdo supone, por parte del IVE, la incorporación de soluciones y sistemas constructivos innovadoras en el parque de viviendas de la Generalitat.

OTROS ACTIVOS

PARQUE LOGÍSTICO DE VALENCIA

El Parque Logístico de Valencia (PLV) es una iniciativa de la Generalitat que ha contribuido a la mejora de la competitividad y a la modernización del sector del transporte y la logística en la Comunitat Valenciana. Cuenta con una situación estratégica entre los términos de Riba-roja de Turia y Loriguilla, cerca del aeropuerto de Manises y junto al enlace de la A-3 y la A-7, que conectan Valencia con otras grandes capitales.

El PLV dispone de una superficie parcelaria de algo más de 700.000 m² y se encuentra dividido en dos fases:

- **Fase I:** Suelo dotacional destinado al desarrollo de actividades vinculadas al depósito y reparación de contenedores (Depots).
- **Fase II:** Suelo industrial logístico destinado al desarrollo de usos relacionados al servicio de transporte de mercancías por carretera, en su mayoría, empresas logísticas.



Parque Logístico de Valencia

La gestión del PLV se realiza a través de una Entidad de Gestión y Modernización (EGM-PLV), responsable de la modernización de sus servicios, infraestructuras y dotaciones, con el fin de preservar los elevados estándares de calidad de que dispone.

La EVHA cuenta con una alta representación en sus órganos de gobierno ostentando, entre otros, la Presidencia de la Junta y Asamblea de la EGM-PLV.

La Generalitat ha encomendado a la EVHA la gestión de las parcelas de Patrimonio Público de Suelo incluidas en el ámbito del PLV. Su régimen de explotación difiere en cada fase:

Régimen de explotación en la Fase I-PLV

El suelo dotacional de la Fase I presenta una superficie total de 258.693 m² y está ocupado por empresas Depot. La EVHA explota dichos terrenos mediante una Autorización de Ocupación Temporal que finalizará en 2028.

El canon establecido para la ocupación es de 8,05 euros/m²/año, lo cual ha supuesto un importe de facturación de 1.689.899 euros durante 2024.

Régimen de explotación en la Fase II-PLV

El suelo industrial-logístico de la Fase II presenta una superficie parcelaria de 462.805 m² y está ocupado por más de 20 empresas logísticas, entre las que destacan operadores logísticos de reconocido prestigio. Desde 2007 la EVHA ha comercializado la totalidad del suelo logístico (353.960 m²) mediante régimen de compraventa o en derecho de superficie, quedando únicamente pendiente la comercialización de dos parcelas de suelo terciario con un total de 16.931 m². A finales de 2024 se trabaja en la licitación de una de estas parcelas.

La entidad también dispone de una parcela (M2) de suelo dotacional con uso de aparcamiento de vehículos pesados, con una superficie de 46.861 m², que tiene prevista su licitación bajo el régimen de concesión administrativa de obra durante 2025.

De las parcelas logísticas de la Fase II propiedad de la EVHA, dos de ellas se han comercializado bajo la modalidad de derecho de superficie:

- **En 2018, Inversiones y Terrenos Rústicos, SL sobre la parcela M9/10**, con una superficie de 24.621 m², por un plazo de 35 años prorrogable hasta 50. El canon inicial quedó fijado en 7 euros/ m², lo que ha supuesto un importe de facturación de 220.089 euros durante el último ejercicio cerrado.
- **En 2022, Nederval PLV, SLU sobre la M11** (mediante agrupación de las parcelas M11A y M11B), con una superficie total de 44.645 m², por un plazo de 30 años prorrogable hasta 50. El canon inicial se fijó en 11,50 euros/m², lo que ha supuesto un importe de facturación por este concepto de 634.737 euros.

APARCAMIENTO AVENIDA ESTACIÓN ALICANTE

En febrero de 2006, la Generalitat encomendó al Ente Gestor de Transportes y Puertos (GTP) actualmente EVHA, la construcción, gestión y explotación del aparcamiento de la avenida de la Estación de Alicante, vinculado a la estación de Luceros, arteria del tranvía de Alicante que da servicio a las líneas 1 y 2 del TRAM. Su explotación se lleva a cabo mediante un contrato de concesión administrativa que, desde el 1 de diciembre de 2022, ha sido adjudicado a Corporación Empresarial Vectalia, S.A (actualmente Vectalia Park, SLU). La facturación por concesión durante el 2024 ha ascendido a 1.249.152 euros.

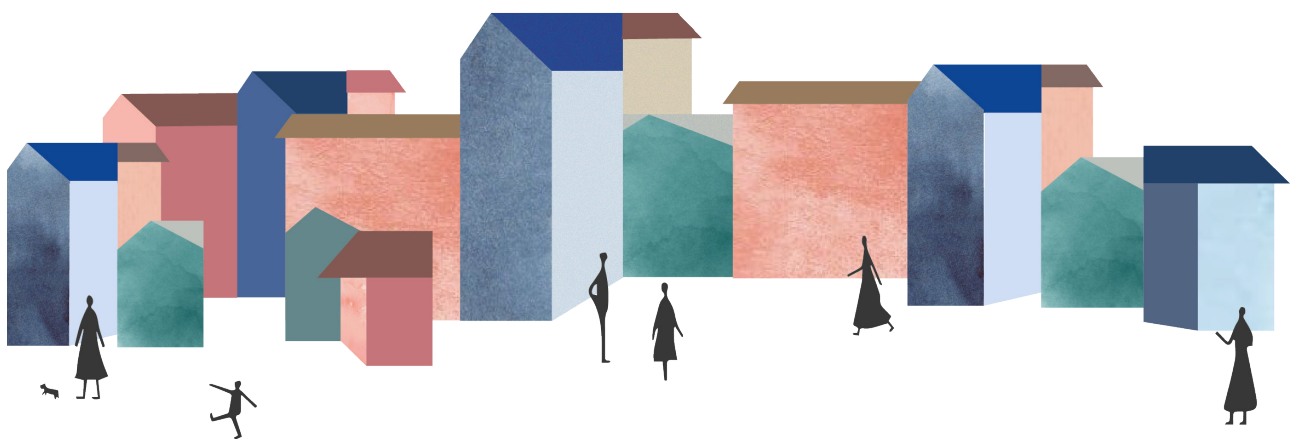
Este aparcamiento supone un hito importante en la estrategia de movilidad sostenible de Alicante, puesto que se encuentra junto al centro histórico de la ciudad, donde se concentran gran cantidad de edificios y servicios (comercios, hoteles, restauración...) y por su cercanía a las estaciones de transporte público (ADIF y TRAM).

En cuanto a su gestión, el objetivo es conseguir que este aparcamiento de la Generalitat se convierta en el primer aparcamiento de carácter público en España con la totalidad de sus plazas acondicionadas para la carga de vehículos eléctricos, mejorando así la movilidad sostenible de Alicante.

CONCESIÓN ESTACIÓN MARÍTIMA DE DENIA

Por resolución de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de fecha 12 de enero de 2012, se le atribuyó a GTP, hoy EVHA, la coordinación de las obras ejecutadas con las de adecuación de la propia Estación Marítima de Denia que ha de acometer el concesionario. Según consta en el proyecto de liquidación, el presupuesto total de la actuación ascendió a 8.433.139 euros, IVA no incluido.

Con fecha 20 de enero de 2012, la Conselleria otorgó la concesión administrativa de la Estación Marítima, explanada de carga y muelles a favor de la Mercantil Puerto Natura S.A., por un plazo de 20 años prorrogables hasta un máximo de 25 años. El importe facturado por esta concesión durante 2024 ascendió a 1.128.153 euros.



INTERVENCIÓN SOCIAL

GESTIÓN PARQUE PÚBLICO

La Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda gestiona, a través de la EVHA, toda la vivienda pública autonómica existente en la Comunitat Valenciana, ya que desde el año 2018 tiene adscrito el parque público de vivienda autonómico en virtud del art. 52 de la Ley 21/2017, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y financiera y de organización de la Generalitat.

La gestión que se realiza desde la EVHA abarca tanto los inmuebles propiedad de la Generalitat como los de la propia entidad.

Al cierre de 2024, la EVHA gestiona un total de 14.282 viviendas, de las que 11.801 son en régimen de alquiler social. A ello hay que sumar las 480 viviendas en edificios en proceso de obras (entre las que incluye en reparación integral, adquiridas sin terminar o no rehabilitables), lo que suma 14.762.

Del mismo modo, es importante explicar por qué, a pesar de la incorporación de viviendas del parque público, el número de inmuebles gestionados desciende cada año. Eso es debido a las amortizaciones de viviendas que se están dando de baja del inventario de la EVHA porque hace décadas, la entidad o empresas predecesoras, vendieron viviendas a personas que cumplían con ciertos requisitos a través de un contrato de compraventa a largo plazo.

Con el paso del tiempo, y una vez que los compradores han acabado de pagar el precio acordado, la EVHA formaliza estas ventas, escriturando los inmuebles y dándoles de baja de su inventario. Unas 2.400 viviendas se encuentran en esta situación.

Inmuebles gestionados	
Viviendas	14.762
Locales	682
Garajes	1.581
Trasteros	115



Viviendas en Alcoy, Alicante

AMPLIACIÓN DEL PARQUE PÚBLICO

Facilitar el acceso a la vivienda se ha convertido en una de las prioridades estratégicas de la Generalitat, de ahí que la ampliación del parque público constituya un eje fundamental en el que trabajar para que el derecho a la vivienda sea real y efectivo.

En ese sentido, durante 2024 se han incorporado 225 nuevas viviendas al parque público de la Generalitat a través de distintos mecanismos:

- 1 vivienda por recuperación del parque público a favor de la Generalitat.
- 40 viviendas recuperadas por resolución anticipada de contratos de viviendas transmitidas por la Generalitat con precio aplazado.
- 184 viviendas de nueva construcción en la calle Remigio Soler Tomás, en La Torre (Valencia).

A pesar de ello, la cifra de viviendas destinadas a arrendamiento ha sufrido una reducción de 31 viviendas, derivada de los efectos de la DANA del 29 de octubre de 2024, ya que el grupo de Picanya destinado a mayores resultó gravemente afectado, quedando todo el conjunto edificatorio devastado.

Asimismo, durante el año 2024 se llevó a cabo la demolición de dos edificios que fueron declarados en ruina, lo que ha supuesto la baja del inventario de 108 viviendas: 100 viviendas en Algemés y ocho en Plaza de la Ribera 2 en Alzira.

Estas bajas no afectan a las viviendas gestionadas destinadas a arrendamiento, dado que se trataba de inmuebles situados en edificios ya considerados sin condiciones de habitabilidad.



Edificio La Torre, Valencia. Fuente: MCBAD architecture&urban design (Maria Colomer y Adrien Dumont)

ACOMPAÑAMIENTO E INTERVENCIÓN SOCIAL

UNIDAD DE INTERVENCIÓN SOCIAL PARA EMERGENCIAS Y ACOMPAÑAMIENTO

Una de las líneas de actuación más relevantes de la EVHA es garantizar la inserción social de las unidades de convivencia que resultan adjudicatarias de una vivienda de la Generalitat así como priorizar aquellas situaciones de emergencia habitacionales. Unas actuaciones y valoraciones que deben realizarse por personas graduadas en trabajo social.

Dado que la entidad no cuenta con suficiente personal para llevar a cabo estos trabajos, se creó un Servicio de Mediación y Administración de Comunidades Vecinales. Este servicio se dedica al análisis de posibles situaciones de emergencia habitacional, asignación de vivienda y obtención de conformidad; plan de acompañamiento en la entrega de las viviendas; y seguimiento de los contratos durante el primer año de vigencia.

Durante 2024 este servicio elaboró 638 informes de seguimiento, 216 acompañamientos en las firmas de contrato y entrega de viviendas y la tramitación de dos expedientes de baremación.

El buen funcionamiento del Servicio de Mediación y Administración en Comunidades Vecinales, puesto en marcha en verano de 2021, permitió ampliar la prestación de este servicio a nuevos grupos de viviendas que requieran de acompañamiento social urgente y en julio de 2024 se volvió a prorrogar por un año más. Con todo ello, el ámbito del servicio abarca 23 municipios, 46 grupos de viviendas, más de 500 comunidades y 5.438 viviendas.

Este servicio se atiende a través de 15 equipos multidisciplinares que desempeñan sus tareas en espacios de atención en los propios grupos o en emplazamientos próximos del municipio. En estos espacios se facilita a las unidades de convivencia la gestión de todo tipo de trámites.

En cada grupo de vivienda pública se han puesto en marcha planes de intervención social específicos, que incluyen cuatro líneas estratégicas: mejora de la convivencia, mejora de la limpieza y mantenimiento de elementos comunes, reducción de la morosidad y regularización de suministros.

Hay que destacar que, dado el carácter de sus actuaciones, el Servicio de Mediación y Administración está cofinanciado por el Fondo Social Europeo FSE+ de la Comunitat Valenciana para el periodo 2021-2027.



Actividad organizada en La Coma, Paterna

ESTRATEGIAS FRENTE A LA MOROSIDAD Y MECANISMOS DE APOYO SOCIAL

Con objeto de reducir la morosidad de los inquilinos residentes en viviendas de la Generalitat y de ofrecer alternativas que permitan adecuar las rentas a la situación socioeconómica de cada familia, la EVHA ha elaborado un Protocolo de Estrategias frente a la Morosidad que se desarrolla con el apoyo del servicio de mediación.

El protocolo comienza con un análisis detallado de la deuda de las viviendas y los expedientes se clasifican en función del nivel de morosidad, según el número de recibos impagados.

Campañas informativas previas

Tras el análisis de los expedientes, se organizan reuniones informativas en las que se explican los mecanismos existentes para ajustar las rentas a las posibilidades reales de cada unidad familiar. En ellas se incide en la existencia de bonificaciones o subsidiaciones en la renta por familia numerosa, que permiten adecuar las cuotas del alquiler a su capacidad económica. También se informa de la opción de aplazamiento de deudas mediante actas de reconocimiento de deuda (ARDES) que permiten, en muchos casos junto con la bonificación de los recibos, adaptar los pagos a su capacidad económica.

En estas campañas informativas resulta fundamental la colaboración coordinada entre la administración autonómica y la local.



Actividad organizada en el grupo Virgen del Carmen, Alicante

A partir de estos datos, se establecen los siguientes niveles de seguimiento:

1. **Seguimiento ordinario:** se realiza mediante requerimientos de pago informando sobre las diferentes alternativas para adecuar las rentas del arrendamiento a la situación socioeconómica de las unidades de convivencia cuando supongan un esfuerzo excesivo sobre su nivel de ingresos, para lo cual se dispone de la solicitud de bonificación, así como la posibilidad de fraccionar el pago de la deuda pendiente y abonarla de modo aplazado (ARDES).

El elevado índice de morosidad en los grupos hace imprescindible mantener campañas periódicas de requerimiento de pago de las deudas contraídas.

Con la finalidad de evitar a las personas los costes de desplazamiento, determinados trámites (ARDES, solicitudes de bonificación, envío de recibos, etc.) se realizan a través de los servicios sociales municipales o medios telemáticos. En 2024 se complementó el seguimiento mediante avisos por SMS automáticos.



Viviendas en Alfafar, Valencia

2. Seguimiento individualizado: se lleva a cabo por el equipo de mediación en aquellas zonas donde está presente, mediante itinerarios de apoyo y acciones específicas adaptadas que les permitan revertir la situación, todo ello en colaboración con los servicios sociales municipales.

A partir de la valoración social, se elabora el Plan de Acción Personalizado (PAP), que se inicia mediante un requerimiento de pago, y en el que se incluye la solicitud de bonificación y para formalizar el ARDE. El PAP deberá formalizarse en un plazo máximo de cuatro semanas desde la entrevista e incorporará también el itinerario social y compromisos adquiridos por la unidad de convivencia. En estos casos, se coordinan con servicios sociales los acuerdos propuestos con las familias.

A los seis meses desde la formalización del PAP, se elabora un informe que determina, bien la continuación del acompañamiento para casos de impagos no intencionales que estén en fase de adaptación, o bien el inicio del procedimiento administrativo cuando se deduzca una clara falta de colaboración y componente intencional.

Ante una demostrada intencionalidad en el incumplimiento de las obligaciones se decide iniciar el Procedimiento Administrativo de Desahucio por Falta de Pago (DAFP), regulado en el art. 76 y concordantes del Decreto 68/2023, de 12 de mayo. Este proceso se inicia con la notificación de un requerimiento de pago constitutivo del acuerdo, concediendo un plazo de un mes para comparecer en las oficinas de la EVHA y poder regularizar la situación de morosidad mediante la firma del ARDE. En caso de no atender el requerimiento, se continuará el procedimiento informando a servicios sociales municipales del inicio del mismo con el objetivo de que adopten las medidas que estimen convenientes en atención a la situación social de la unidad de convivencia. Hasta el auto judicial de entrada al domicilio, todavía se

puede regular la situación de morosidad mediante la formalización de un ARDE.

Finalmente, en caso de que la resolución sea firme, la Unidad de Normalización del Servicio de Gestión de Parque Público inicia el procedimiento para desalojar la vivienda (petición de auto de entrada).

Este es un procedimiento que se realiza de forma excepcional cuando las familias no responden a los mecanismo de concienciación ni justifican en modo alguno la razón de sus incumplimientos. Dichos incumplimientos contractuales provocan un perjuicio a los intereses públicos y al resto de ocupantes que sí cumplen lo acordado, perjudicando también a las comunidades vecinales en que se integran.



INDICADORES DE GESTIÓN DE ESTRATEGIAS FRENTE A LA MOROSIDAD

Requerimientos de pago

Durante el año 2024 se han realizado más de 3.800 requerimientos, por un importe de 22 millones de euros.

Requerimientos 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Requerimientos efectuados	295	1.778	1.795	3.868
Importes requeridos	1.390 M€	8.470 M€	12.464 M€	22.324 M€

Adecuación de la renta a la situación socio-económica de las familias

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Requerimientos efectuados	262	972	686	1.920
Importes requeridos	19	34	8	61
Total	281	1.006	694	1.981

Aplazamientos de deuda

El desarrollo del protocolo ha impulsado en 2024 que más de 2.000 familias que suscriban acuerdos para el pago de una deuda que supera los 8 millones.

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
ARDEs aceptadas	169	962	955	2.086
Importes ARDEs aceptadas	629 M€	3.329 M€	4.717 M€	8.675 M€

Seguimiento individualizado y mediación

Los 85 expedientes finalizados con éxito significan que, mediante la mediación, se ha logrado reconducir la situación de morosidad. Eso supone un porcentaje de éxito del 24% (sobre 360 expediente incoados en total).

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Iniciados	20	83	38	141
Finalizados con éxito hasta 2024	15	59	11	85

Recuperación de titularidad por falta de pago

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Falta de pago	14	49	67	130



Viviendas en La Vall D'Uxó ,Castellón

ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS

Durante 2024 la EVHA ha formalizado 538 contratos en alquiler en viviendas sociales, de las que 142 fueron para menores de 35 años y 119 víctimas de violencia sobre la mujer. Estas últimas incluyen 31 inmuebles que se adjudicaron dentro del convenio del Comisionado para la lucha contra la violencia

En el procedimiento de adjudicación se tienen en cuenta dos factores: la adecuación de las necesidades de la unidad de convivencia a la vivienda ofertada y la aplicación de criterios de baremación a cada unidad.

En el momento que la EVHA dispone de una vivienda que reúne las condiciones de habitabilidad, se activa la oferta en el Registro de Demanda y se inicia el procedimiento de adjudicación. Solo se bareman las unidades de convivencia inscritas cuyas necesidades se adecúan a las características de la vivienda ofertada, incluida su ubicación en uno de los municipios solicitados.

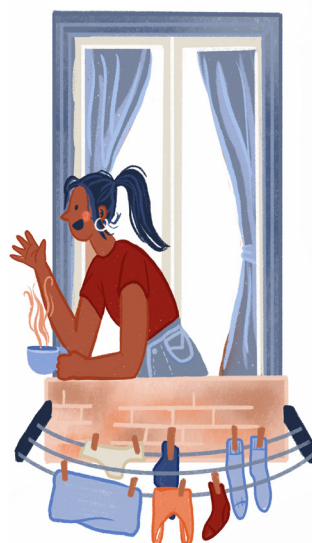
El orden de prioridad en la adjudicación se determina mediante la mayor puntuación obtenida al aplicar los siguientes criterios de baremación:

1. **La capacidad económica** de la unidad de convivencia
2. **Número de integrantes** de la unidad de convivencia en correspondencia con el número de habitaciones de la vivienda
3. **Localización del inmueble**
4. **Situaciones de especial vulnerabilidad** que afecten a la unidad de convivencia

TIPOS DE ADJUDICACIÓN	nº
1. BAREMACIÓN	
Baremación estándar	183
Situaciones de especial vulnerabilidad	19
Familia monoparental o monomarental	4
Mujeres víctimas de violencia de género	8
Personas con diversidad funcional o discapacidad > 33%	11
Programas específicos	115
Unidades de convivencia formadas por jóvenes menores de 35 años	70
Unidades de convivencia formadas por mayores de 60 años	45
Procedimiento iniciado antes de la entrada en vigor del RVCV i renovación de exclusiones	1
Total baremación	315
2. DIRECTAS CON BAREMACIÓN PREVIA	
Por propuesta de urgencia	33
3. DIRECTAS	
Realojo	13
Realojo DANA	18
Cambios de oficio	11
Cambios de ofico DANA	12
Convenio violencia de género	31
4. AYUNTAMIENTOS	
Cambio de titularidad	83
5. ENTIDADES DE INTERÉS SOCIAL	
Administración local	1
Otras entidades	1
TOTAL	536

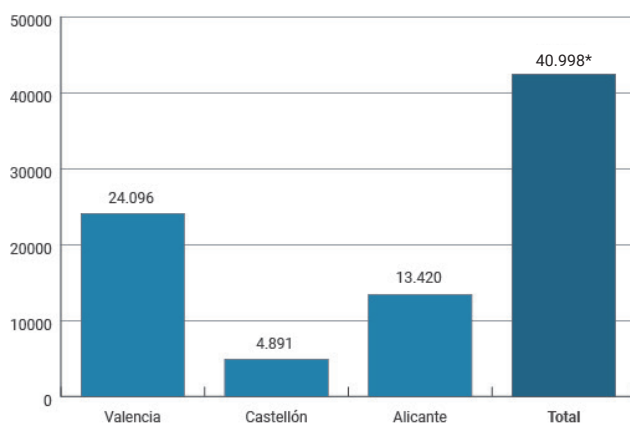
PERFIL DE LAS UNIDADES DE CONVIVENCIA ADJUDICATARIAS		
SITUACIONES DE ESPECIAL VULNERABILIDAD	nº	Porcentaje
Familias monoparentales o monomarentales	91	17%
Familias numerosas	124	23%
Mujeres víctimas de violencia de género	119	22%
Víctimas de tráfico de seres humanos o de delitos de odio	2	0%
Víctimas del terrorismo	2	0%
Diversidad funcional o discapacidad igual o superior al 33% de cualquier integrante de la unidad	110	20%
Situación de dependencia reconocida	18	3%
Personas menores de 25 años	343	64%
Personas exiliadas o refugiadas	8	1%
Personas menores de edad a cargo	365	68%
Personas menores de 25 años que hayan estado bajo la guarda o tutela de las administraciones públicas	5	0%
Una o más personas bajo la guarda de las administraciones públicas en acogida familiar	4	0%
Personas afectadas por procesos de desalojos derivados de la ejecución hipotecaria o por el impago de la renta del alquiler	82	15%

-Destacar dentro del perfil, una unidad de convivencia puede obtener varios puntos por diferentes situaciones de vulnerabilidad.



REGISTRO DE DEMANDA DE VIVIENDA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

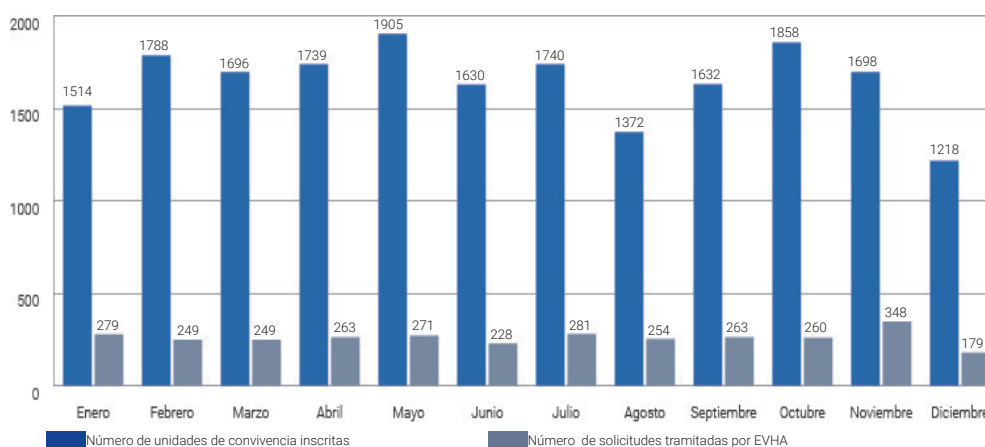
En 2021 la Conselleria ponía en marcha el Registro de Demanda de Vivienda de la Comunitat Valenciana y desde entonces, la EVHA realiza funciones de apoyo para la inscripción en el mismo. A finales de diciembre de 2024, un total de 42.407 unidades de convivencia estaban inscritas en él.



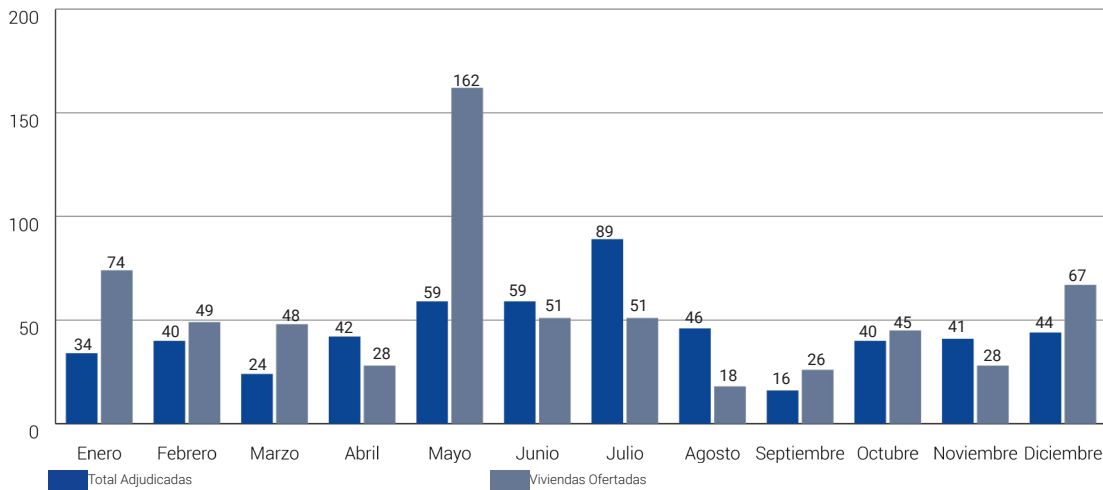
* A fecha 31 de diciembre de 2024, el Registro de Demanda de Vivienda suma un total de 40.998 unidades de convivencia inscritas en la Comunitat Valenciana. Sin embargo, la suma por separado de las tres provincias asciende a 42.407, puesto que en una misma solicitud pueden pedir vivienda en municipios de distintas provincias. En estos casos, la solicitud se cuenta en ambas provincias.

NÚMERO DE UNIDADES DE CONVIVENCIA INSCRITAS

A lo largo de 2024 se han inscrito un total de 22.914 unidades de convivencia. De ellas, 3.124 (14%) se han realizado presencialmente en los puntos de atención habilitados por esta entidad



VIVIENDAS ADJUDICADAS / OFERTADAS



Este cuadro muestra las viviendas de EVHA tenía disponible cada mes de 2024 para su correspondiente adjudicación, teniendo en cuenta los requisitos de cada unidad de convivencia y las características de los inmuebles

Adjudicaciones excepcionales para favorecer la heterogeneidad y la cohesión social

Con el objetivo de favorecer la cohesión social en los grupos de vivienda pública, algunos de ellos caracterizados por una segregación urbana, guetización y concentración de pobreza, la Vicepresidencia, en colaboración con los servicios sociales, realiza análisis y propuestas para favorecer la heterogeneidad social en las viviendas, definiendo el perfil de los adjudicatarios tanto en nuevos edificios adquiridos por la Generalitat como en determinados grupos ya existentes. Así, mediante declaraciones de excepcionalidad se realizan las reservas que en cada caso se consideran para colectivos

específicos y, en general, siguiendo las siguientes pautas: 40% para jóvenes menores de 35 años, 10% para mayores de 60 años, 5% para familias monoparentales, 10% para mujeres víctimas de violencia de género y 10% para personas con discapacidad.

En 2024 se han dictado resoluciones de excepcionalidad en los siguientes grupos: 76 viviendas en la calle Miguel Mihura (La Pinaeta-Sagunto); 184 viviendas en calle Remigio Soler ,1 en La Torre, Valencia; y 36 vivienda en la calle Santa Cruz de Tenerife en Castellón de la Plana.

Adjudicaciones directas

Situaciones de emergencia habitacional coordinadas con los municipios

Mediante un informe de los servicios sociales municipales, los ayuntamientos pueden solicitar la adjudicación por vía de urgencia, que irá acompañada de un informe social en el que se acredite la situación de urgente necesidad de vivienda. En estos casos, estas solicitudes pueden ser atendidas preferentemente y con independencia de la puntuación obtenida, en función de la disponibilidad y adecuación de las viviendas disponibles .

En 2024 se han adjudicado 33 viviendas por este procedimiento: 16 en la provincia de Alicante, 12 en la de Valencia y 4 en la de Castellón. El porcentaje de viviendas que puede destinarse a adjudicación por urgencia no podrá superar, con carácter general, el 25% del total de viviendas ofertadas en el municipio en el año natural, de acuerdo con el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, en su artículo 34.

Adjudicaciones excepcionales

Coordinadas con el Comisionado para la lucha contra la violencia sobre la mujer

Durante el año 2024 se han cedido 31 viviendas en base a un convenio firmado en 2021 para la adjudicación excepcional a mujeres en riesgo de exclusión social, entre las que se encuentran mujeres víctimas de violencia de género (15 en Valencia, 13 en Alicante y 3 en Castellón). A lo largo de este año se han incrementado las viviendas

vinculadas al convenio en 44, siendo el total a fecha 31 de diciembre 2024 de 182 viviendas. Todo ello sin perjuicio de las adjudicaciones ordinarias en cuyo baremo se han valorado punto por violencia de género, con un total de 119 adjudicaciones.

Regularización de ocupantes sin título

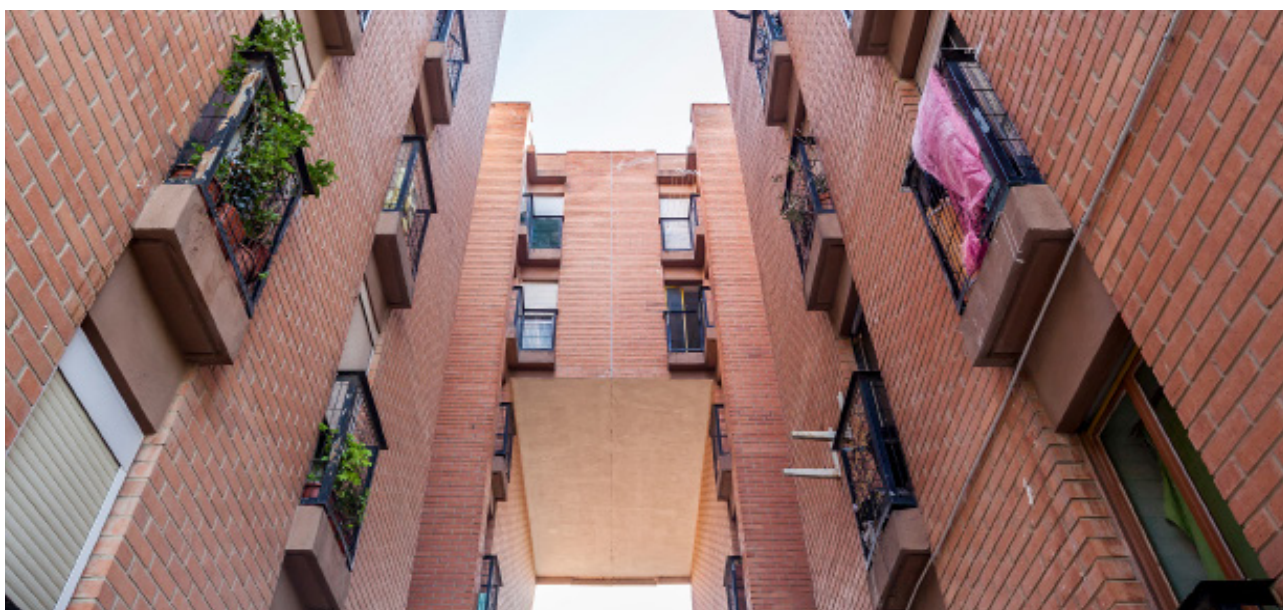
Durante 2024 se han formalizado 18 contratos por regularización de ocupantes sin título que cumplieran los requisitos establecidos, todos ellos en la provincia de Alicante. Esta acción responde a la aplicación de la Resolución de 4 de abril de 2017, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, que

determina los criterios objetivos y subjetivos adicionales para regularizar la situación, mediante adjudicación, con carácter excepcional, de viviendas ocupadas sin título. Aquellos expedientes que se resuelven de forma favorable concluyen con la formalización de un contrato de arrendamiento.

Realojos

Para llevar a cabo la rehabilitación integral del edificio de la plaza Yolanda Escrich Fornés, 7 y 8 en el barrio Miguel Hernández de Alicante (Fase II), se han llevado a cabo los realojos de 11 familias con contratos vigentes, asumiendo

los gastos de mudanzas, las altas en los suministros, así como la diferencia en el precio de la renta. En total se han producido 13 realojos, todos ellos en Alicante.



Viviendas en Alfajar, Valencia

Cambio de representante de la unidad de convivencia

Con la entrada en vigor del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, que regula el reglamento de vivienda de protección pública y patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat, el titular del contrato de alquiler pasa a ser la unidad de convivencia. Por lo tanto, en lugar del antiguo procedimiento de subrogación en la posición del arrendatario, se establece un procedimiento de cambio de representante de la unidad de convivencia para los supuestos de baja del anterior representante por motivos tasados (fallecimiento, renuncia, desistimiento, divorcio, nulidad o separación).

Además de acreditar el motivo de la baja, la unidad de convivencia titular debe cumplir y mantener las condiciones para ser adjudicatarios de una vivienda de la Generalitat. Para los contratos anteriores a la entrada en vigor del Decreto 68/2023, la concesión del cambio de representante supone la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

En 2024 se han resuelto 83 nuevas adjudicaciones por cambio de representante de la unidad de convivencia: 41 en Valencia, 33 en Alicante y 9 en Castellón.

Entidades de interés social

Durante 2024 se firmaron los contratos de cesión de viviendas y/o locales a las siguientes entidades:

- **Entidades locales:** Una vivienda al Ayuntamiento de Villajoyosa para el realojo de una familia afectada por un incendio.
- **Entidades no lucrativas:** Siete locales a otras asociaciones no lucrativas: dos a la Asociación Cáritas Parroquia Madre del Redentor de Paterna, un local a la Asociación Gitana Pro Formación y Cultura MESTIPEN y cuatro locales a la Asociación Vida Nueva Entre Culturas.
- **Otras entidades:** Una vivienda con destino a espacio de atención para el servicio de mediación de la EVHA.

Este año ha continuado la colaboración con entidades universitarias para desarrollar proyectos de interés social, tales como la Universitat Jaume I de Castellón con su Proyecto Pisos Solidaris (10 viviendas) y la Universitat de Valencia con el Proyecto Merging (8 viviendas).



Viviendas en Almoradi , Alicante



ACTUACIONES EN VIVIENDAS RECUPERADAS QUE HAN SIDO OCUPADAS IRREGULARMENTE

Inspección anual de viviendas

Cada año, la EVHA realiza un plan de inspección de las viviendas públicas para comprobar que es la residencia habitual de la unidad adjudicataria y, detectar en su caso, viviendas desocupadas. Esta inspección también

sirve para vigilar las viviendas que han sido recuperadas, mientras se realizan los procesos de reparación y adjudicación, y evitar que sean ocupadas irregularmente.

Inspecciones 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Con medios propios	197	1.636	2.442	4.275
Inspección Servicio Mediación	722	3.424	4.053	8.199
Total	919	5.060	6.495	12.474

El resultado de estas inspecciones da lugar a distintas actuaciones por parte de la EVHA:

Programa de erradicación de nuevas ocupaciones

La ocupación ilegal es uno de los graves problemas del parque público de viviendas. Solo en 2024 se han detectado 172 nuevas ocupaciones, lo que supone un aumento del 23% respecto del año anterior. En todos esos casos se han iniciado expedientes administrativos para su desalojo, siempre con el conocimiento y la participación de los servicios sociales del municipio correspondiente.

Desde la entidad se ha continuado con la política iniciada en 2015 de no tolerar nuevas ocupaciones ilegales en viviendas sociales, ya que vulneran los derechos de las personas que están registradas en la lista de demandantes de viviendas, impiden la adecuación y rehabilitación de la vivienda, y suponen un riesgo por falta de seguridad para sus ocupantes y el resto de la comunidad vecinal.

Para prevenir e intentar minimizar este tipo de ocupaciones se ha intensificado la colaboración con los servicios sociales municipales con el fin de buscar

la mejor alternativa habitacional para las personas en riesgo extremo de exclusión social, poniendo en marcha, si el caso lo requiere, el mecanismo de adjudicación de vivienda por vía de urgencia.

Si la ocupación irregular de la vivienda es detectada en el momento de llevarse a cabo, cuando la ilegalidad es reiterada o cuando se tiene constancia de que la ocupación viene derivada del tráfico ilegal de viviendas, se pone una denuncia. Esta denuncia activa las diligencias urgentes del juzgado y en ocasiones supone la celebración de juicio rápido y desalojo inmediato.

En 2024 se han realizado 29 denuncias por usurpación, de las cuales 17 se han iniciado por denuncia y 12 (todas en la provincia de Valencia) por atestado policial y ratificación de la EVHA. Esto supone que en un 17% de las ocupaciones detectadas, se encuentra en curso procedimiento judicial de forma complementaria al procedimiento administrativo.

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Okupaciones ilegales (-1 año)	9	106	57	172
Denuncias por usurpación	1	22	6	29

Instalación de alarmas para disuadir la ocupación

El problema de la ocupación ilegal afecta en numerosas ocasiones a viviendas que se encuentran en proceso de valoración y reparación, impidiendo su adecuación y su posterior adjudicación a la unidad de convivencia que le corresponda. Las puertas anti-ocupa han resultado un mecanismo ineficaz para hacer frente a los asaltos, por lo que desde la EVHA se ha establecido un refuerzo con los

sistemas de alarma con conexión con Central de Alarmas y aviso a la Policía.

En 2024 se han mantenido las 250 alarmas instaladas en viviendas del patrimonio público de la Generalitat y desde el servicio se gestionan los cambios de ubicación de los equipos en función de las necesidades.



Viviendas en Massamagrell, Valencia

ACTUACIONES DE NORMALIZACIÓN Y RECUPERACIÓN DE VIVIENDAS CEDIDAS

Recuperación de titularidad por no uso, falta de título o renuncia

Las inspecciones ponen de manifiesto que existen viviendas que han sido abandonadas por las personas adjudicatarias o están ocupadas por otras distintas. Una vez se recupera la vivienda, se puede volver a adjudicar o se estudia el proceso de regularización de la familia que la ocupa, siempre que cumpla los criterios establecidos.

Durante el año 2024 se iniciaron 331 expedientes administrativos para recuperar la titularidad de las viviendas. También se han tramitado 100 renunciaciones, por parte de los adjudicatarios.

Expedientes iniciados en viviendas cedidas en renta	Castellón	Valencia	Alicante	Total
No Uso	3	50	55	108
Falta de Título	2	87	34	123
Renuncias voluntarias	12	41	47	100
Total	17	178	136	331

Recuperación de titularidad por falta de conservación del inmueble

En ocasiones, la inspección de los inmuebles pone de manifiesto problemas de conservación de las viviendas que causan graves perjuicios a la comunidad o problemas que alteran la convivencia. En estos casos, se intenta

reconducir la situación con los adjudicatarios, algo que no siempre se consigue y se debe iniciar un procedimiento para la recuperación de la vivienda.

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Falta de conservación	1	1	1	3
Problema de convivencia	2	4	10	16

ACTUACIONES PROCESALES COMPLEMENTARIAS

Durante el ejercicio 2024 se han abierto 42 nuevos expedientes judiciales en materia penal y civil y se ha continuado con la tramitación de expedientes de ejercicios anteriores. La mayoría de estos expedientes son sobre usurpaciones de viviendas.

Este tipo de intervenciones son necesarias para velar por la recuperación y control de los inmuebles, no sólo en relación con la posesión de los mismos, sino por el reflejo de autoridad administrativa mediante una gestión eficaz frente al entorno y al vecindario. Además, este tipo de intervenciones, suelen ir acompañadas por enganches fraudulentos de suministro eléctrico y de agua.



Viviendas en Elda, Alicante

ACTUACIONES EN VIVIENDAS EN COMPRAVENTA

La EVHA también gestiona viviendas que hace años se cedieron en régimen de compraventa. Las actuaciones realizadas durante 2024 con este tipo de inmuebles son las siguientes:

Regularización por cambio de titularidad

Se trata del cambio en la titularidad del contrato de compraventa por diversas causas, siendo las más comunes el fallecimiento de uno de los titulares del contrato, el divorcio, nulidad o separación judicial de los cónyuges adquirentes.

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Cambios de titularidad	2	55	18	75

Recuperación de titularidad. Ampliación del Parque Público

Cuando se da una elevada morosidad en viviendas cedidas en compraventa, la EVHA inicia los procesos de resolución de contrato de compraventa y ofrece la posibilidad de cambiar al régimen de alquiler. Con este programa, las familias pueden continuar en su vivienda inicial, con una renta ajustada a sus posibilidades actuales, mientras que los inmuebles pasan a ampliar el parque público de la Generalitat.

Expedientes iniciados 2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Falta de pago + regularización	1	4	0	5
No uso	0	0	6	6
Renuncias voluntarias	0	1	0	1



Amortizaciones anticipadas y por plazo y escrituraciones

Las amortizaciones de viviendas públicas se refieren al proceso de liquidar la deuda pendiente por la compra de una vivienda de promoción pública. Este proceso culmina con la escrituración del inmueble, que formaliza la transmisión de la propiedad a su titular. Durante 2024 se han producido 55 amortizaciones por plazo.

Asimismo, la amortización anticipada es cuando el titular de la vivienda decide pagar toda o una parte de la deuda restante antes del plazo estipulado en el contrato. Esta opción permite al comprador terminar de pagar la vivienda más rápidamente. Este año se han dado 22 casos de amortización anticipada.

Amortizaciones	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Amortizaciones por plazo	5	34	16	55
Amortizaciones anticipadas	0	17	5	22

Una vez finalizada la amortización de las viviendas, garajes o locales, se ha solicitado y tramitado la escrituración de los siguientes inmuebles:

Escrituraciones	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Solicitudes de escrituración	4	101	45	150
Escrituras formalizadas	4	117	63	184*

*Las 184 escrituras formalizadas durante 2024 incluyen las realizadas ese mismo año y también a escrituraciones de años anteriores que, por distintos motivos jurídicos (por ejemplo, problemas en las herencias), no se pudieron formalizar en el año en que se solicitaron.



COMUNIDADES VECINALES

La EVHA diseña para sus grupos de vivienda los Programas de Intervención Integral Sostenibles (PiNNs), una herramienta de gestión social. Su objetivo principal es la recuperación física y social de los barrios y grupos de viviendas más degradados.

Estos programas se caracterizan por una visión integral, que combina aspectos urbanísticos, económicos, ambientales y sociales. La idea es no solo reparar y rehabilitar las viviendas, sino también revitalizar el entorno urbano y mejorar la calidad de vida de los residentes.

Las principales líneas de actuación incluidas en estos planes son:

- Coordinación de las comunidades vecinales.
- Coordinación de las obras mantenimiento, reparación y mejora de elementos comunes.
- Programa de Mejora de la Convivencia.

Coordinación de las comunidades vecinales

La EVHA, como gestor de todas las viviendas del patrimonio público de la Generalitat, tiene encomendada la administración o participación en ella de las comunidades vecinales en las que se ubican. Las funciones que se realizan desde la entidad varían en función del porcentaje de participación que ostenta en propiedad o como representante de las viviendas adscritas. En todo caso, la entidad ofrece apoyo y asesoramiento para el funcionamiento de las comunidades vecinales en cualquiera de las formas que adopten.

Así, en las comunidades en las que su participación es reducida, colabora con los representantes de la comunidad presidentes y/o administradores, facilitando las gestiones a realizar

Por el contrario, en aquellas otras comunidades en las que su participación resulta especialmente relevante o incluso única, además de gestionar el pago de los gastos comunitarios, asesora y apoya a las personas residentes y sus representantes. Por último, en un grupo reducido de ellas, la EVHA administra los servicios comunes y los gastos derivados de estos.

A lo largo de 2024 se ha consolidado el número de comunidades vecinales gestionadas tras el importante aumento sucedido en 2023 (158 nuevas comunidades) debido al aumento de inmuebles del parque público de viviendas de la Generalitat.

2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Nuevas comunidades incorporadas	10	14	41	65
Total comunidades gestionadas	267	1.184	1.002	2.453
100%	15	182	239	436
>80% <100%	11	95	54	160
>50% < 80%	24	90	70	184
<50%	217	816	638	1.671

Cambio del modelo de gestión

Durante 2024, debido al elevado número de comunidades vecinales en funcionamiento, se ha puesto en marcha un importante cambio en la gestión de las comunidades de vecinos: la EVHA asume de forma gradual el pago íntegro de los gastos ordinarios de las viviendas que tiene adscritas, repercutiéndolos posteriormente de forma mensual junto con el recibo del alquiler. Esta fórmula ya

se venía utilizando en las promociones 100% EVHA, y que se extenderá a todas las comunidades gestionadas con el fin de simplificar la gestión y asegurar su estabilidad económica al tener una mayor seguridad para disponer de unos ingresos con los que afrontar los gastos básicos.

Comunidades gestionadas con el nuevo modelo:

Cambio de modelo implementado	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Total comunidades gestionadas	267	1.184	1.002	2.453
Total con modelo	155	347	182	684
100%	10	75	18	103
>80% <100%	1	2	2	5
< 80%	144	270	162	576

Administración de grupos

La administración de comunidades se ha reforzado con el Servicio de Mediación y Administración de Comunidades Vecinales, gestionado por la empresa adjudicataria La Factoría Gestión y Consultoría S.L., con el apoyo del Departamento de Coordinación de Comunidades y Control Económico de la EVHA. Presta servicio a un total de 498 comunidades vecinales de las 2.453 comunidades, que abarcan más de 5.400 viviendas del parque público.

Este servicio tiene como objetivos el acompañamiento a las comunidades en el proceso de auto-organización, gestión de conflictos y sostenibilidad social y económica; favorecer la conservación de los elementos comunes, y evitar el desorden o mal uso de instalaciones y de las

zonas comunes, controlando el buen funcionamiento de las mismas (inspección técnica).

En las comunidades vecinales en las que este servicio aún no se encuentra implantado, el asesoramiento, coordinación y asistencia lo realiza personal de la EVHA, quien participa activamente en las reuniones de comunidad, donde se desempeña la labor de facilitar la comunicación con objeto de reducir la morosidad, fomentar la corresponsabilidad entre los vecinos y el buen uso de los edificios y sus instalaciones.

Durante este año, se han celebrado y se ha asistido a las siguientes juntas vecinales:

2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Reuniones celebradas EVHA	1	1	39	41
Reuniones Servicio Mediación	8	123	263	394
Total	9	124	302	435

Convenio con el Colegio de Administradores de Fincas

Durante 2024 se prorrogó el Convenio de Colaboración entre la Generalitat y el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de la Comunidad Valenciana para mejorar la gestión de aquellas comunidades vecinales vulnerables con la incorporación de un profesional colegiado.

2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Comunidades acogidas al convenio	10	92	63	165

Servicios contratados de forma directa

Limpieza de elementos comunes:

La EVHA presta en sus edificios el servicio de limpieza de accesos, elementos comunes y garajes, para favorecer su mantenimiento y el estado general de los mismos. Estos gastos se repercuten a las personas que tienen contrato de arrendamiento junto con el alquiler mensual. En 2024 destinó 115.863 euros a la limpieza de 29 comunidades.

Servicio de suministro eléctrico

En la mayoría de las comunidades 100% propiedad de la Generalitat o la EVHA, el consumo eléctrico de los elementos comunes se realiza bajo el contrato marco. Los gastos ocasionados por este suministro son repercutidos a las personas arrendatarias, en función del consumo de cada una de las comunidades. Durante 2024 hay incorporadas 82 comunidades al contrato marco, con una inversión anual de 124.329 euros.

Seguros de incendios y responsabilidad civil

La EVHA mantiene contratadas pólizas de seguros comunitarios que cubren los riesgos de incendios y la responsabilidad civil. Estas pólizas de seguros atienden 56 comunidades, con un presupuesto de 67.927 euros.

Gestión de gastos de comunidad

La EVHA gestiona y realiza los pagos de los gastos comunitarios correspondientes a inmuebles que forman parte del patrimonio público de vivienda de la Generalitat.



Viviendas en Riu Sec , Castellón de la Plana

Servicio de vigilancia y seguridad 24 horas

En determinados edificios de la EVHA se han detectado situaciones de alta conflictividad, riesgo de ocupación sin título de viviendas vacías, así como uso no permitido en los garajes. Para dar respuesta a estas situaciones, ha sido necesaria la contratación de varios servicios de seguridad y vigilancia 24 horas.

Concretamente, se ha impulsado la contratación de dos servicios de vigilancia y seguridad 24 horas en el grupo de 70 viviendas de la calle García Girona en Castellón de la Plana y en el grupo de 184 viviendas de La Torre en Valencia (calle Remigio Soler Tomás), iniciándose en julio y octubre de 2024, respectivamente. Por otra parte, se iniciaron los trámites administrativos para la prestación de este tipo de servicios en el grupo de 40 viviendas la calle Joan Miró en Valencia.

2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Gasto ordinario	168.242 €	607.802 €	328.350 €	1.104.394 €
Gasto extraordinario	53.191 €	410.914 €	72.996 €	537.101 €
Total	221.433 €	1.018.716 €	401.346 €	1.641.495 €
Expedientes tramitados	368	1.101	717	2.187



Edificio La Torre, Valencia Fuente: MCBAD architecture&urban design (María Colomer y Adrien Dumont)

Coordinación de actuaciones de mantenimiento, reparación y mejora de elementos comunes

En los grupos en los que la Generalitat dispone de un porcentaje de propiedad inferior al 100% de los inmuebles, la EVHA realiza actividades de mediación con las comunidades de propietarios para llevar a cabo las actuaciones de reparación y mejora de elementos comunes. Durante el año 2024 se llevaron a cabo 128 actuaciones.

2024	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Actuaciones en elementos comunes	41	39	48	128

Recuperación de la gestión de ascensores

En coordinación con el Servicio de Promoción y Conservación de la EVHA, se ha completado el programa de recuperación del mantenimiento de ascensores, previo acuerdo con cada comunidad vecinal. Hay que tener en cuenta que, en algunos grupos de vivienda, la elevada morosidad comunitaria ha puesto en riesgo la seguridad y la accesibilidad de los edificios. De ahí la necesaria actuación de la EVHA. En diciembre de 2024 la entidad gestiona un total de 208 ascensores.



Ascensores de La Torre, Valencia

Los enganches ilegales a las redes de suministros es otro de los graves problemas que afecta al parque público ya que suponen un grave riesgo para la seguridad de las personas y los propios inmuebles. Unos enganches que se han multiplicado en los últimos tiempos.

Para afrontarlo se están desarrollando dos líneas complementarias. La primera se refiere a los suministros eléctricos comunitarios contratados por las juntas de arrendatarios. Una vez inspeccionados, en 2024 se regularizaron 30 comunidades vecinales.

La segunda línea de actuación se centra en las viviendas arrendadas. Para buscar una solución consensuada entre la empresa distribuidora y los enganchados irregularmente, se ha establecido un protocolo de colaboración con i-DE Redes Eléctricas Inteligentes, SAU que permite facilitar la legalización del suministro de muchas familias. Dentro de este protocolo, la EVHA facilita información individualizada a los vecinos sobre la posibilidad de adherirse al programa de regularización, lo que les permite legalizar los suministros y minimizar la sanción por el enganche, la cual pueden abonar de una manera asequible.

Durante 2024 se ha conseguido la regularización de los suministros eléctricos de 48 viviendas, todas ellas en la provincia de Alicante.

En cuanto al suministro de agua potable, se han conseguido formalizar 20 nuevas contrataciones.

Programa de Mejora de la Convivencia

Reglamentos de Normas de Régimen Interno

La mejora de los espacios comunes y de la convivencia en los grupos de vivienda pública es otro de los grandes retos de la EVHA. Para conocer en profundidad las necesidades y preocupaciones del vecindario, la entidad ha organizado campañas participativas. Fruto de éstas, se redactó el Reglamento de Normas de Régimen Interior que debe regir las comunidades y refuerza la idea de corresponsabilidad de sus residentes.

Durante 2024 se ha continuado con la labor de dotar a las comunidades vecinales de este reglamento previsto en el artículo sexto de la Ley 49/1960, de propiedad horizontal, dotándolos de las peculiaridades de cada comunidad para regular adecuadamente los detalles de convivencia y el uso adecuado de los servicios y elementos comunes del edificio.

Plan de difusión y concienciación vecinal

Para que conseguir que los grupos de viviendas funcionen adecuadamente es necesario tener una convivencia saludable. Para ello, de forma periódica se desarrollan campañas informativas para concienciar a sus habitantes de la necesidad de una buena convivencia y de mantener los elementos comunes en buen estado.



Grupo de vivienda pública de Sagunto, Valencia

ATENCIÓN CIUDADANA

Oficinas de Atención al Público

La EVHA dispone de oficinas para atención al público en Castellón, Valencia y Alicante. Durante 2024 se ha continuado con la atención presencial combinando citas previas y atención sin cita.

Atención sedes EVHA	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Presencial	1.825	5.395	2.626	9.846
Telefónica	Dato no disponible			
Telemática	16.181		1.720	17.040
Total				26.886

Atención personalizada en los grupos

Desde la puesta en marcha del Servicio de Mediación y Administración en comunidades vecinales se han puesto en servicio 22 espacios de atención a personas usuarias, distribuidas de la siguiente manera:

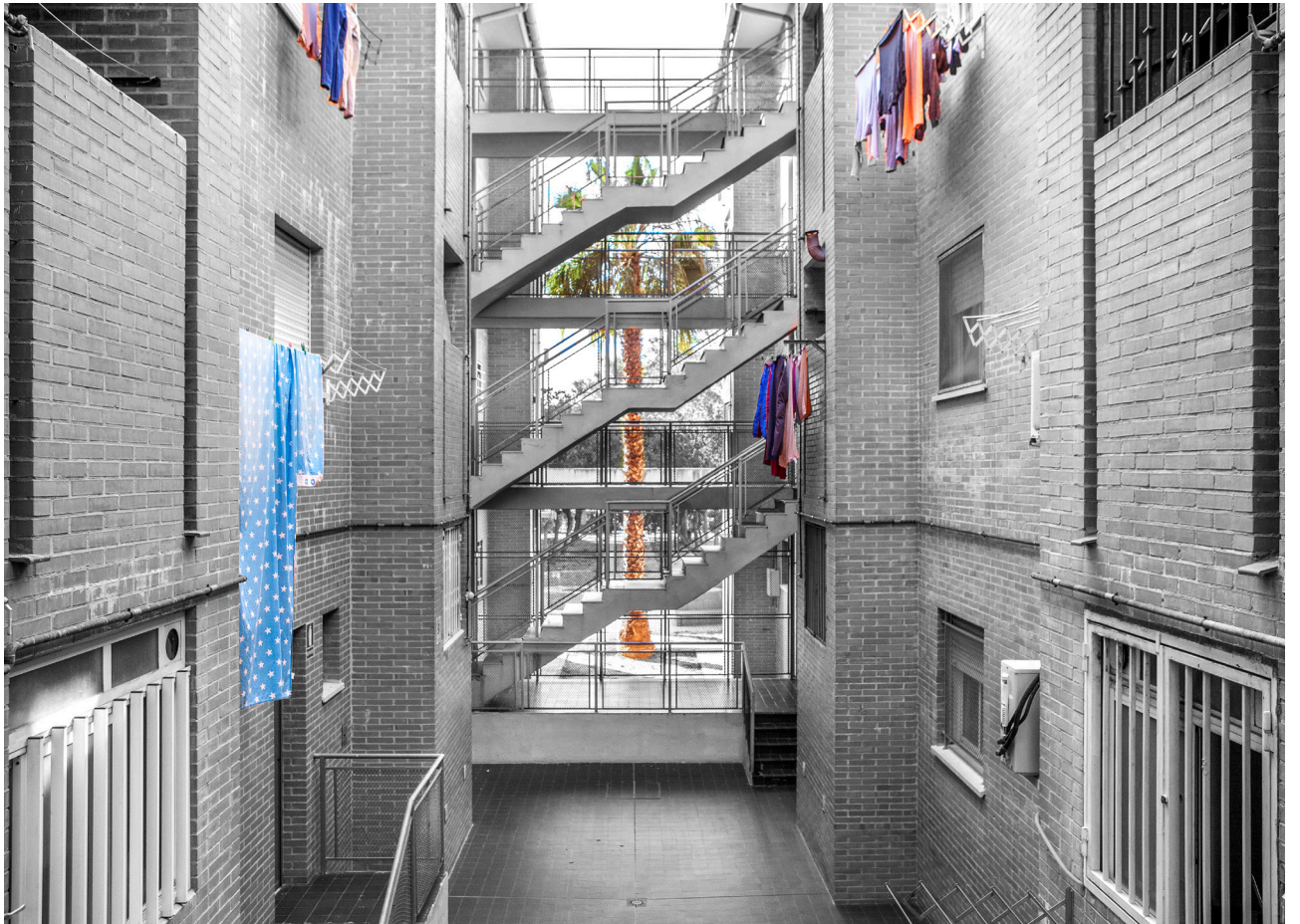
- Alicante: Alcoy, grupos Miguel Hernández, Lorenzo Carbonell, Valencia 58, Lomas de Garbinet y Barrio del Carmen de Alicante, Elche, Monforte, Novelda y Santa Pola.
- Valencia: Paterna, Benaguacil, Riba-roja, Torrent, Massamagrell, Paiporta, Alfafar, Picassent, Alberic, Algemesí, Alzira, La Pinaeta, grupo Baladre y Bajo Vías de Sagunto, Benifaio y Valencia.
- En Castellón: San Lorenzo de Castellón, Casas de la Brega y J.García Girona, la Vall d'Uixó y Burriana.

En todos los grupos donde hay espacios pendientes de abrir se está dando atención en espacios alternativos desde el inicio del servicio.

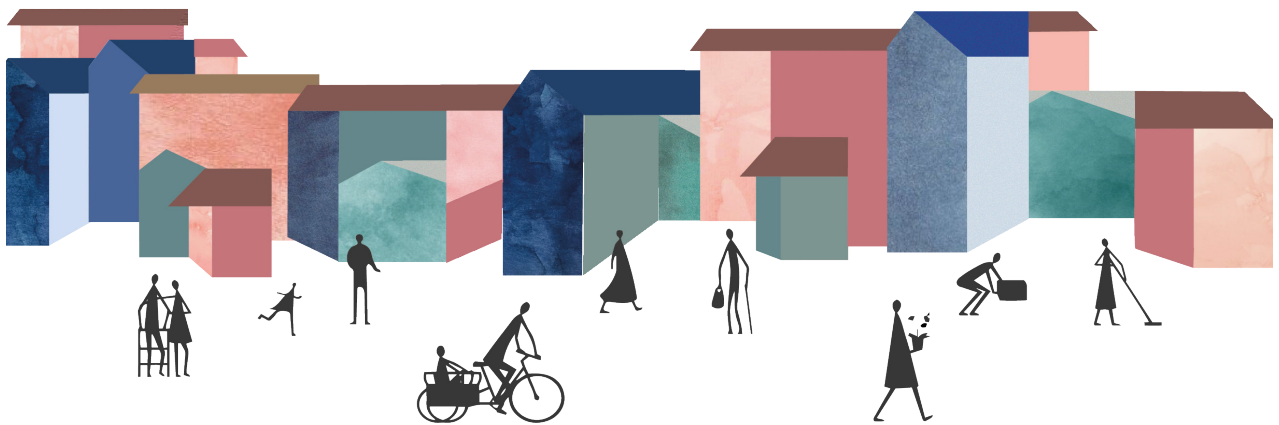
Durante 2024 se han atendido en estos espacios las siguientes consultas:

Atención servicio mediación	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Presencial	1.869	5.063	7.112	14.044
Telefónica	735	3.691	2.592	7.018
Total	2.604	8.754	9.704	21.062

Tramites servicio mediación	Castellón	Valencia	Alicante	Total
Trámites gestionados	1.890	6.953	9.171	18.014



Grupo de vivienda de Alfafar, Valencia



DANA

ACTUACIONES DE EMERGENCIA PARA LA REPARACIÓN DE DAÑOS

La DANA del 29 de octubre de 2024 afectó a numerosos municipios valencianos, produciendo graves daños, tanto en infraestructuras como en bienes públicos gestionados por la EVHA, que exigieron una actuación y respuesta inmediata.

Varios grupos y promociones pertenecientes al patrimonio público de la Generalitat tuvieron que ser inspeccionados para analizar los daños ocasionados por las inundaciones y programar una acción urgente para devolver las condiciones de funcionalidad y habitabilidad de edificios y viviendas. Tras las inspecciones, se categorizaron diferentes actuaciones:

1. **Daños en elementos comunes** en grupos y edificios que vieron mermadas sus condiciones de funcionalidad y habitabilidad, pero que no requirieron el desalojo total de sus ocupantes (sótanos y plantas bajas inundadas, instalaciones deterioradas, ascensores inhabilitados...).
2. **Daños directos en viviendas** situadas en plantas baja, algunas de las cuales tuvieron que ser desalojadas por la situación absoluta de falta de habitabilidad ocasionada por la entrada de agua.
3. **Daños en edificios completos** pendientes de puesta en uso. En este apartado destaca el edificio de 184 viviendas protegidas del sector La Torre de Valencia, cuyas obras se encontraban recibidas poco antes de la DANA y se vio gravemente afectado en sus dos plantas de sótano y planta baja. Las labores de retirada de agua y lodo y reparación de todas las instalaciones afectadas posibilitaron el destino paulatino de las viviendas para realojados de afectados por la riada que habían tenido que desalojar sus casas. La inversión para la puesta a punto de este edificio ha sido de más de dos millones de euros.
4. **Situación de siniestro total** en algún grupo público cuya posible rehabilitación integral queda supeditada a la estrategia de reconstrucción que se lleve a cabo en la Comunitat, pero que precisaron actuaciones urgentes de desescombro y limpieza para garantizar la seguridad y salubridad del entorno. Es el caso del grupo de Picanya.



Daños en el edificio de La Torre, Valencia

Tras las correspondientes inspecciones se planificaron las necesarias actuaciones de emergencia a realizar. Todo ello ha supuesto una inversión de **4,1 millones de euros** (IVA incluido), sin tener en cuenta la actuación en el grupo de Picanya, en situación de siniestro total.

ADJUDICACIONES EXCEPCIONALES DE VIVIENDAS

La Conselleria de Vivienda, a través de la EVHA, ha gestionado la adjudicación de viviendas del parque público a aquellos afectados por la DANA que perdieron su hogar. Para ello, la entidad puso en marcha dos medidas extraordinarias:

- Respecto a las viviendas del patrimonio público de vivienda que perdieron las condiciones de habitabilidad, hasta diciembre de 2024 se adjudicaron directamente 11 viviendas, permitiendo a los inquilinos afectados trasladarse a una vivienda adecuada a sus necesidades.
- En cuanto al resto de afectados que no eran residentes en viviendas públicas pero cuyos hogares quedaron inhabitables, se aprobaron unas medidas excepcionales para realojarlos en viviendas de la Generalitat. Hasta el 31 de diciembre de 2024, se adjudicaron 18 viviendas mediante contrato de cesión gratuita por un periodo inicial de seis meses.

Destacar que, para dar respuesta a esta emergencia, la EVHA reforzó su equipo de trabajadores sociales para atender las demandas de realojo de las familias. Inicialmente era para un periodo de tres meses, pero dada la necesidad del servicio, se amplió hasta el 30 de junio.

Para agilizar la gestión, un primer paso fue la creación de un Registro de Realojo de Emergencia DANA, en el que se centralizaron las solicitudes de las personas afectadas y evaluar su situación. Los ayuntamientos fueron clave para derivar a la EVHA las unidades de convivencia con un informe de necesidad que acreditara el cumplimiento de los requisitos.

Estas viviendas se adjudicaron por un periodo de seis meses sin coste alguno. Una vez pasado ese plazo, se revaluó la situación de la unidad de convivencia y, en caso de seguir necesitando el piso, se amplió el periodo seis meses más.

Además, las personas afectadas y que cumplen con los requisitos para acceder a vivienda social, que no hayan podido recuperar su vivienda, pueden continuar en estas casas pagando un alquiler asequible.

Hay que resaltar que las viviendas se entregaban totalmente amuebladas y equipadas. Para ello, además de la inversión de la Generalitat, la Conselleria contó con una serie de donaciones de distintas empresas en mobiliario y menaje del hogar.



Sótano de un edificio de viviendas públicas en Alfafar, Valencia

A consecuencia de la DANA, el Departamento de Coordinación de Comunidades y Control Económico de la EVHA activó pólizas de seguros comunitarios contratados en los edificios en los que detenta el 100% de su propiedad y que se vieron afectados. Estas actuaciones, a través de las aseguradoras, se han centrado en dos edificios, uno en la ciudad de Valencia y otro en Picaña, lo que hasta la fecha ha supuesto la recuperación, vía indemnización, de 533.455 euros.



Daños producidos en el grupo Finca Roja del Torrent, Valencia



Voluntarios ayudando tras la riada



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Vicepresidencia Primera y
Conselleria de Servicios Sociales,
Igualdad y Vivienda

EVHA

ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

EQUIPO DE REDACCIÓN

Ana Belenguer

COORDINACIÓN GRÁFICA

María Flores

FOTOGRAFÍA

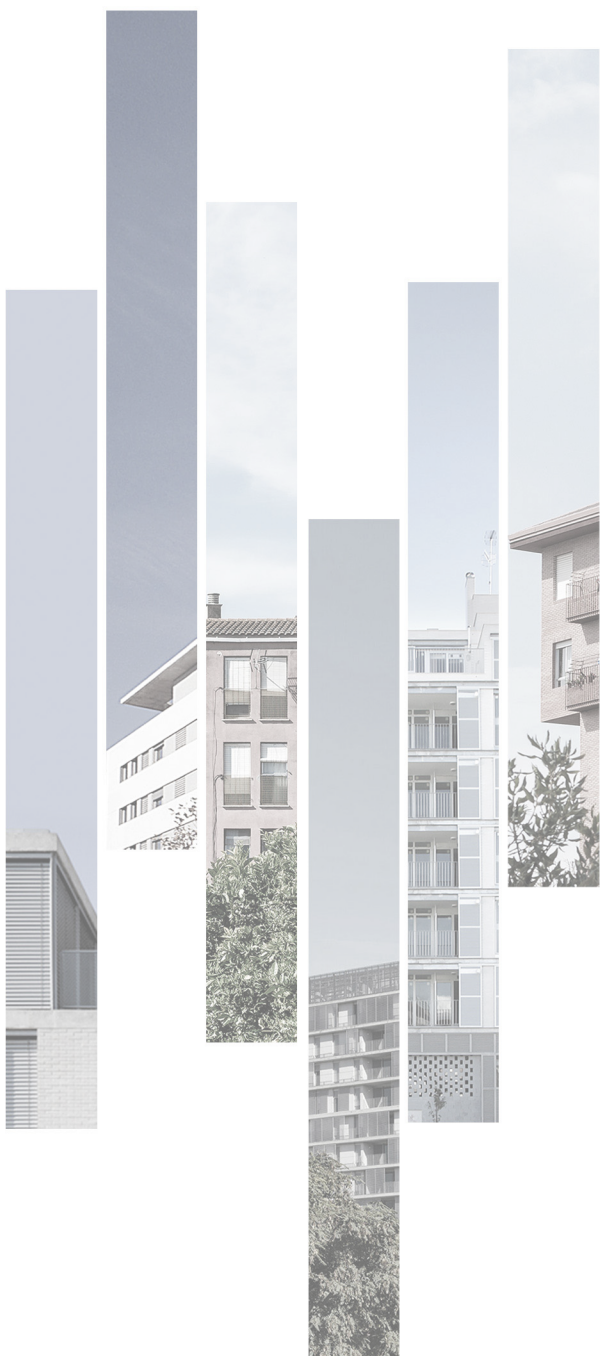
MCBAD (Adrià Goula)
Carles Prats
Jorge López

DISEÑO MAQUETACIÓN

Ainhoa Fernández
Inés Seguí
Àfrica Ricart
Carla Cutillas
Maya Buzzi

ILUSTRACIÓN

Ainhoa Fernández
Inés Seguí
Helga Ambak



GENERALITAT
VALENCIANA

EVHA

ENTITAT VALENCIANA
D'HABITATGE I SÒL

MEMORIA ANUAL DE ACTIVIDADES 2024 | 71