

COM 49/2018 – COM 52/2018

STC 16/2018
VIVIENDAS
DESHABITADAS

KAE 16/2018
ETXEBIZITZA
HUTSAK



10 abril 2018
2018ko apirilaren 10

Sentencia TC 16/2018, de 22 de febrero:

- La Comunidad Foral de **Navarra es competente** para incidir en la delimitación del derecho de propiedad, concretamente en la **definición de su función social**, mediante regulaciones orientadas a atender los intereses generales relacionados con la garantía a los ciudadanos del disfrute de una vivienda digna.
- La notoriedad de la utilización de las **viviendas como bien de inversión** en el caso de las personas jurídicas, **frente a su utilización como vivienda en el caso de personas físicas**, justifica que el legislador les dispense un trato distinto.
- Las medidas adoptadas se justifican en función de **un fin de relevancia constitucional: garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada**, respetando el principio de proporcionalidad, y sin que en ningún caso se desborde el justo equilibrio entre los medios empleados y la finalidad pretendida.

Sentencia muy importante:

- *Devuelve* a las CC.AA. las competencias en materia de vivienda.
- Recuperación del concepto constitucional de la función social de la propiedad. Vivienda=Ocupada
- Mensaje ético: La existencia de la vivienda vacía no es compatible con la existencia de situaciones de necesidad de vivienda.
- Efectos jurídicos que se extienden:
 - Levantamiento de la suspensión de recursos de inconstitucionalidad sobre leyes de vivienda de Cataluña, Valencia y Extremadura (B.O.E. de 28 de marzo).

FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA

1. El/la **PROPIETARIO/A DE VIVIENDA** debe ser consciente de su destino preferente para la residencia efectiva. La propiedad debe ser más responsable socialmente. Concienciación de la función social principal de la vivienda.

2. Vivienda Vacía.

Dificultades en la definición de **VIVIENDA VACÍA**: la segunda residencia (esparcimiento o recreo según LF 24/2013), la vivienda en el mercado, la vivienda no habitable o en mal estado.

3. Vivienda Asequible

4. Vivienda Accesible (en un entorno igualmente accesible)

5. Vivienda Eficiente (Edificio de consumo casi nulo)

6. Vivienda “Rehabilitada” (en buen estado)

ESTIMACIONES DE VIVIENDA VACÍA EN NAVARRA

	TOTAL	-5000 Hab.	5 A 10.000 Hab.	MAS DE 10.000 Hab.	PAMPLONA
TOTAL	308.800	113.135	39.692	65.745	90.228
PRINCIPALES	248.596	79.545	32.493	57.634	78.924
SECUNDARIAS	24.541	16.857	2.189	2.041	3.454
VACIAS	35.466	16.644	4.982	6.041	7.799
%	11,5	14,7	12,6	9,2	8,6

Censo de viviendas 2011. (INE)

	ZONIFICACION					
	TOTAL	ÁREA CENTRAL	EJE DEL EBRO	NAVARRA ATLÁNTICA	PIRINEO	ZONAS MEDIAS
ESTIMACIÓN VIVIENDAS VACÍAS	24.500	8.300	7.800	3.000	700	4.700

Encuesta Vivienda 2016 (estimación de vecinos sobre viviendas vacías en su edificio)

Estimación de síntesis

- Personas físicas con más de una vivienda: 34.000.
- El 24% de las cuales está vacía= 8.160 viviendas vacías de particulares.

+ Viviendas de no residentes

+ Viviendas de personas jurídicas

TOTAL estimación de viviendas vacías: **13.000**



Registro de viviendas ¿Quién? ¿Objeto?

GOBIERNO DE NAVARRA:

SANCIONAR, EXPROPIAR: solo a personas jurídicas
> 2 años deshabitada

AYUNTAMIENTOS:

GRAVAR: personas físicas y jurídicas
> 6 meses deshabitada

Capacidad de la vivienda vacía para aportar en la solución al problema de la carencia de vivienda asequible

Objetivo fundamental: Movilización de la vivienda vacía para lograr vivienda asequible y en buen estado (incremento oferta en el mercado o Bolsa de Alquiler)

No es un objetivo: Afán recaudatorio, sancionador o expropiatorio.

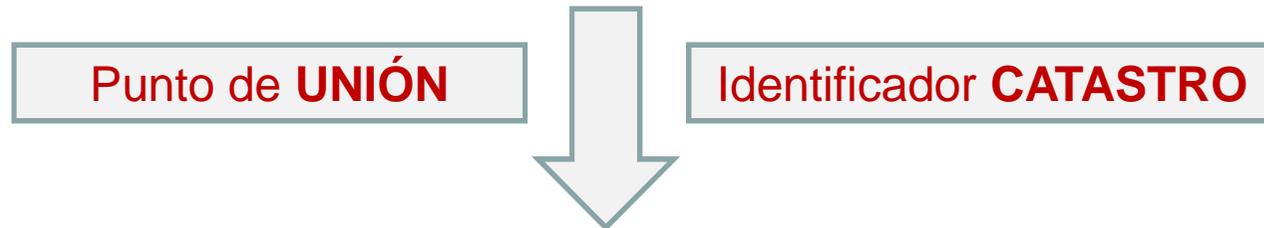
Actuaciones en marcha o realizadas

1. Registro de Viviendas de la totalidad del parque existente (puesto en marcha)
El Registro de Viviendas Deshabitadas formará parte de él.
2. Decreto Foral por el que se regula el Registro de Viviendas Deshabitadas y procedimiento para su declaración. En proceso de elaboración.
3. Censo de personas jurídicas titulares de viviendas
 1. Petición de información (art. 42 quáter 7)
 2. Reunión con entidades financieras, instrumentales y ACP
4. Concurrencia a un proyecto europeo junto con Ayuntamiento de Pamplona de identificación y movilización de vivienda vacía.

Registro de Viviendas

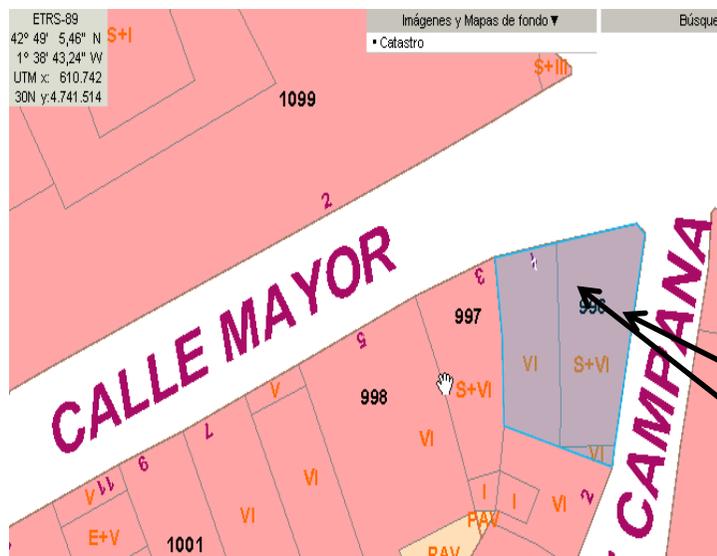
- ✓ Disponer de un registro de **todas** las viviendas de Navarra, que permite
 - Para cada vivienda, consultar
 - si está deshabitada o no.
 - las actuaciones que ha tenido en materia de vivienda (certificado de eficiencia energética, Informe de evaluación de edificios, rehabilitación, vivienda protegida, etc.).
 - Explotarlo con consultas y estadísticas.

1. Tomar como **base** el Registro de Riqueza Territorial
 - Carga de datos iniciales
 - Compartir la referencia única de edificios y viviendas



2. Completar la base con
Información del Servicio de Vivienda
Información de otras entidades

- Estructura del **Registro de Riqueza Territorial**
(se depura para identificar las viviendas y edificios)



Calle Mayor, 1, 2º

Municipio

Pamplona

Polígono

1

Parcela

996

Subárea

1

Edificio - Portal

Unidades urbanas

Bien Inmueble	UNIDAD	Escal. Planta Puerta	Destino	Superf.(m²)	PETICIÓN
310000000001678516BB	1	Sótano	ALMACÉN	64,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001678516BB	2	Bajo	LOCALES COMERCIALES	94,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001862790LZ	3	1º	VIVIENDA	100,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001862791BX	4	2º	VIVIENDA	100,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001862792ZM	5	3º	VIVIENDA	100,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001862793XQ	6	4º	VIVIENDA	100,00	----- Opciones ----- ▼
310000000001862794MY	7	Ático	VIVIENDA	67,00	----- Opciones ----- ▼

Unidad Urbana

4

Registro de Viviendas

- Referencia catastral
- Dirección postal
- Polígono, Parcela, Subárea, Unidad Urbana
- Tipo constructivo
- Destino – utilización real
- % estado conservación
- Superficie privativa, cerrada, abierta, comunes
- Año de construcción
- Reformas: año, grado
- Consumo de edificabilidad
- Titulares



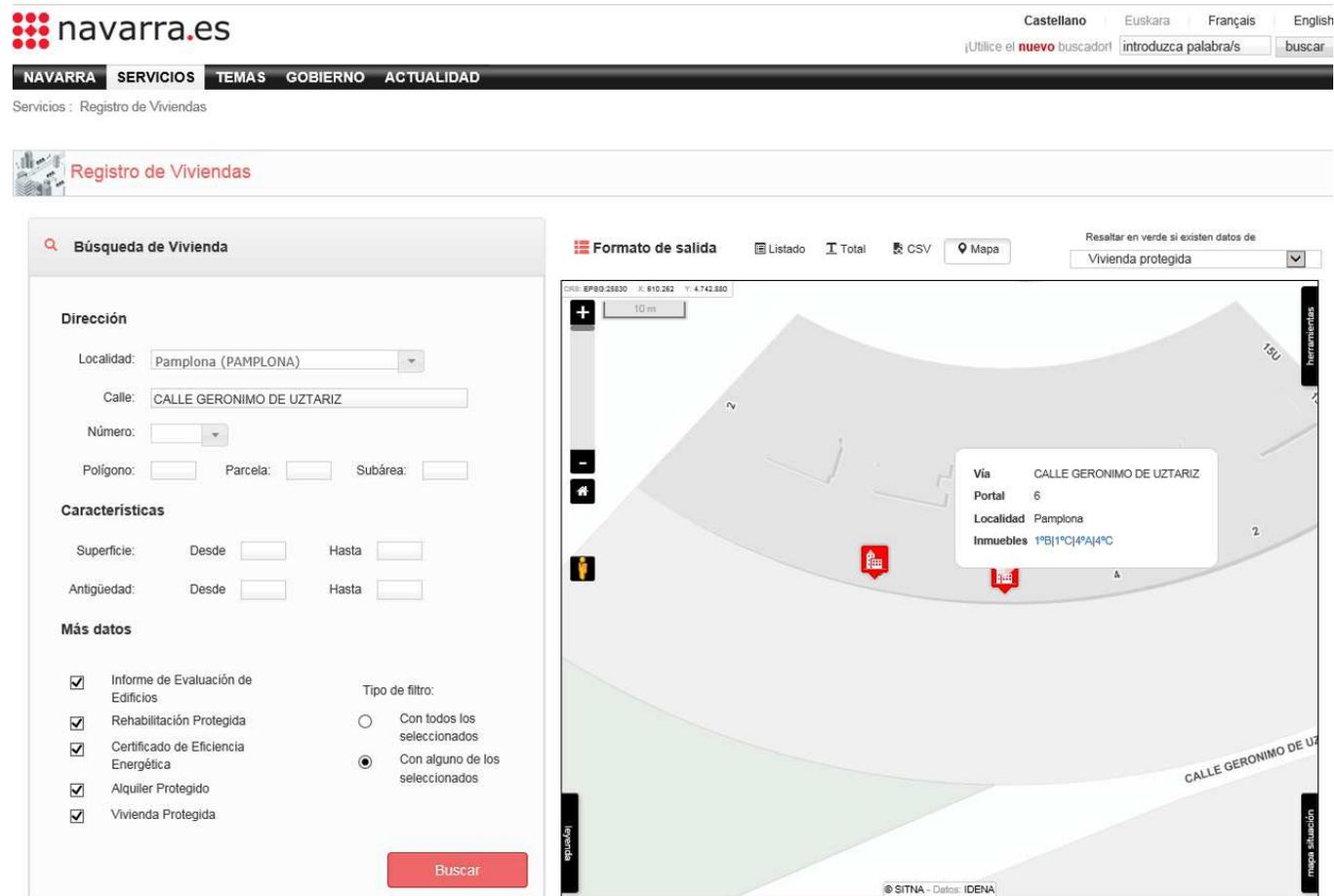
- Empadronados (IEN)
- Consumo luz (Hacienda)
- Consumo agua, basuras (Mancomunidad)



- Tipo régimen
- Código de expediente
- Datos técnicos (altura techos, desglose metros, ...)
- Edificio: **Informe Evaluación Edificio**, (CEE)
- Protegida (**Censo/Calculadora**): Fecha calificación definitiva, Periodo protección, Precios máximos
- Libre (**SI edificación**): Cédula habitabilidad
- Alquiler protegido (**Arrendatarios**): arrendatario, subvención, ...
- Actuaciones (**SI Edificación**): Rehabilitación, Ayudas concedidas



- Registro de viviendas de Navarra 2.0 (producción 05/04/2018)



Registro de Viviendas

Búsqueda de Vivienda

Dirección

Localidad:

Calle:

Número:

Poigono: Parcela: Subárea:

Características

Superficie: Desde Hasta

Antigüedad: Desde Hasta

Más datos

- Informe de Evaluación de Edificios
- Rehabilitación Protegida
- Certificado de Eficiencia Energética
- Alquiler Protegido
- Fue calificada como Vivienda Protegida

Tipo de filtro

- Con alguno de los seleccionados
- Con todos los seleccionados

Buscar

Formato de salida

Listado

Total

CSV

Mapa

Resaltar en verde si existen datos de

Ninguno

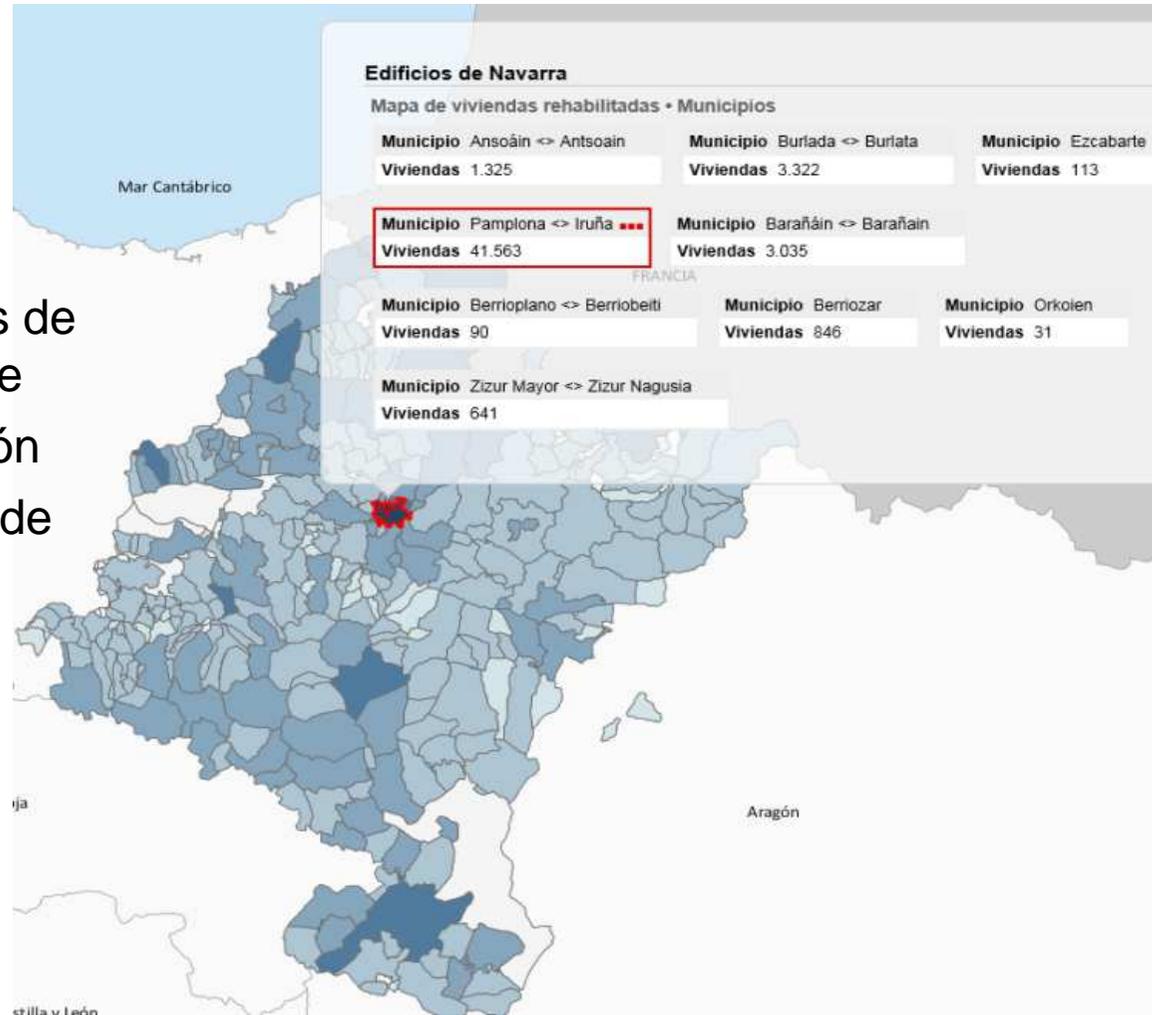
Número total de inmuebles: 108



Finalizados

(publicados 05/04/2018)

- Superficie
- Antigüedad
- Rehabilitación en áreas de rehabilitación preferente
- Vivienda en construcción
- Informe de Evaluación de Edificios



Registro de Viviendas: Deshabitadas

- **Padrón (Registro de Población - 2014)**

- No es posible automatizar la consulta a nivel de Vivienda (Bien Inmueble). Por problemas de variabilidad y no encaje de las identificación de escalera, planta, puerta,....
- Un 20% de los portales no coinciden en ambas bases: Reg Viviendas (RRTN-GDP) y Reg Población por carencias del GDP y sobretodo en el caso de Reg Población por no usar el mismo sistema de referencia
- A nivel de portal se podría identificar los portales con todas las viviendas habitadas o todas las viviendas deshabitadas.
- El resto de portales incluirá viviendas habitadas y deshabitadas y será necesario entrar a consultar el detalle para cruzar escalera, planta, puerta

Trabajo análisis y cruce de datos realizado



- Volumen de Datos tras preparación y depuración



Registro de Población → Registro de Viviendas

Registro de Población 2013		Registro de Viviendas (recuperados RRTN 2014)	
Nº personas empadronadas en Navarra	644.011	Nº de Bienes Inmuebles tipología Vivienda	308.079
Nº de Direcciones de Viviendas diferentes	256.209		
Nº de Direcciones de Viviendas georef ok: con coordenadas X,Y portal	239.742	Nº de Bienes Inmuebles Vivienda georef ok: con coordenadas X,Y portal	299.265
%	93,57%	%	97,14%

- Porqué no 100%
- ✓ Bienes Inmuebles Vivienda : Diseminados (no incluidos DDP)
- ✓ Registro de población : no coinciden todas las ref. INE con DDP

Registro de Viviendas: Deshabitadas

- Padrón (Registro de Población) – Animsa
 - Solicitada autorización a Ayuntamientos y recibida parte
 - Extracción padrón Pamplona (georreferenciado ±) y Valle Egüés (no georref.)
- HTN – consumos: en curso
 - Trabajo 1: modificar el formato de la tabla Direcciones de Personas (en host).
 - Ahora tienen códigos localidad - vía (propios, no gdp) y campo portal, y el resto de la dirección en un campo memo. Objetivo: separado vía, portal, piso, puerta, escalera... (según formato para intercambio de datos con la Agencia Tributaria).
 - Finalizado (pendiente conocer % de acierto/error, ya que no está al 100%)
 - Trabajo 2: buscar la referencia de bien inmueble en las direcciones de las tablas de datos de Hacienda (de personas y de hechos tributarios).
 - En una primera fase, 5 tablas: dirección de personas, consumo aguas, consumo eléctrico, créditos bancarios y cuentas bancarias.

1. Orden Foral de 2/03 inicio del procedimiento

Nafarroako Gobernua  Gobierno de Navarra
Eskubide Sozialetako Departamentua Departamento de Derechos Sociales

Secretaría General Técnica
Idazkaritza Tekniko Nagusia
González Tablas, 7
31005 PAMPLONA/IRUÑA
Tel. 848 42 69 00
info.derechossociales@navarra.es

SERVICIO DE VIVIENDA

C/ ALHÓNDIGA, 1-1º

31002 PAMPLONA

El Consejero de Derechos Sociales, ha dictado la siguiente:

“ORDEN FORAL 55/2018, de 2 de marzo, del Consejero de Derechos Sociales, por el que se inicia el procedimiento para la elaboración del proyecto de Decreto Foral por el que se regula el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra y el procedimiento para su declaración.

El Parlamento de Navarra en su sesión celebrada el 28 de junio de 2013 aprobó la Ley Foral 24/2013, de 2 de julio, de Medidas Urgentes para

2. Consulta pública previa realizada (9 marzo – 4 abril)

3. Primer borrador a punto de terminarse, para continuar la tramitación.

Censo de personas jurídicas

TIPO	letra	municipio	Viviendas	municipio	Viviendas	TOTAL sin Admón
soc anónima	A	Pamplona	2.250	Resto Navarra	3510	4.697
soc limitada	B	Pamplona	2.220	Resto Navarra	4264	6.484
soc colectiva	C	Pamplona	1	Resto Navarra	11	12
soc comanditaria	D	Pamplona	20	Resto Navarra	66	86
comunidades de bienes	E	Pamplona	3	Resto Navarra	111	114
cooperativas	F	Pamplona	156	Resto Navarra	285	441
asociaciones	G	Pamplona	199	Resto Navarra	231	430
comunidades propietarios propiedad horizontal	H	Pamplona	34	Resto Navarra	46	80
soc civiles	J	Pamplona	17	Resto Navarra	16	33
entidades no residentes	N	Pamplona	2	Resto Navarra	2	4
administración local	P	Pamplona	801	Resto Navarra	1237	0
organismos autónomos, instituciones religiosas	Q	Pamplona	53	Resto Navarra	299	352
congregaciones religiosas	R	Pamplona	231	Resto Navarra	647	878
Admón Estado y CC.AA.	S	Pamplona	243	Resto Navarra	758	0
UTES	U	Pamplona	0	Resto Navarra	20	20
otros	V	Pamplona	56	Resto Navarra	62	118
establecimientos permanentes entidades no residentes	W	Pamplona	2	Resto Navarra	1	3
						13.752

Censo de personas jurídicas

1. 11.181 viviendas son propiedad de sociedades anónimas o limitadas
2. Se corresponden con 1.864 sociedades, 1.120 de ellas titulares de una sola vivienda, 283 de dos, y 101 de tres viviendas.
3. Son 74 las personas jurídicas mercantiles con 20 o más viviendas, a las que ya se les ha efectuado un primer requerimiento de información

Si bien la gran mayoría son empresas promotoras.

4. Convocada reunión finales de abril con entidades financieras y ACP

Participación en un proyecto europeo de iniciativas urbanas innovadoras, junto con el Ayuntamiento de Pamplona, NASUVINSA y la UPNA. Proyecto UIA 03-193, acrónimo: PEOPLE FIRST. Work Project 5: movilización viviendas vacías. Proyecto presentado 31/03/2018



Project Acronym: PEOPLE-FIRST

Work Plan Per Work Packages - WorkPackage 5 (Implementation Work Package)	
Title	INNOVATIVE BUSINESS MODELS TO MOBILIZE EMPTY HOUSES
Start Date	01/11/2018
End Date	31/10/2021
Budget	471,839.65
Partners Involvement	
Responsible Partner	PP 3 - GOVERNMENT OF NAVARRA
Involved Partners	PP1 - Pamplona City Council (PAMPLONA CC) PP2 - NAVARRE LAND AND HOUSING (NASUVINSA) PP3 - GOVERNMENT OF NAVARRA
Summary	The project requires to identify not only empty dwellings, but also the ones that are unfit for human habitation, or for its inhabiting owners, or with unbalanced number of inhabitants (too large or too small). This will allow to offer tailor-made options to fit in the catalogue and the housing toolkit (WP4) for each specific case. To achieve this purpose it is necessary: 1. To design the variables that serve as the basis for labelling or characterizing dwellings.

1. La detección de la vivienda vacía solo será posible si existe compromiso **LOCAL**. En otro caso es imposible. Los registros y datos informáticos dan indicios, pero es necesario
 - para identificar y cuantificar la vivienda vacía
 - para proponer **medidas de fomento** a los propietarios
 - Bolsa de Alquiler
 - Subvenciones para rehabilitación
2. Las medidas de fomento se tienen que combinar con **medidas de penalización**:
 - impuestos
 - sanciones
 - expropiación

Conclusiones: Bolsa de Alquiler

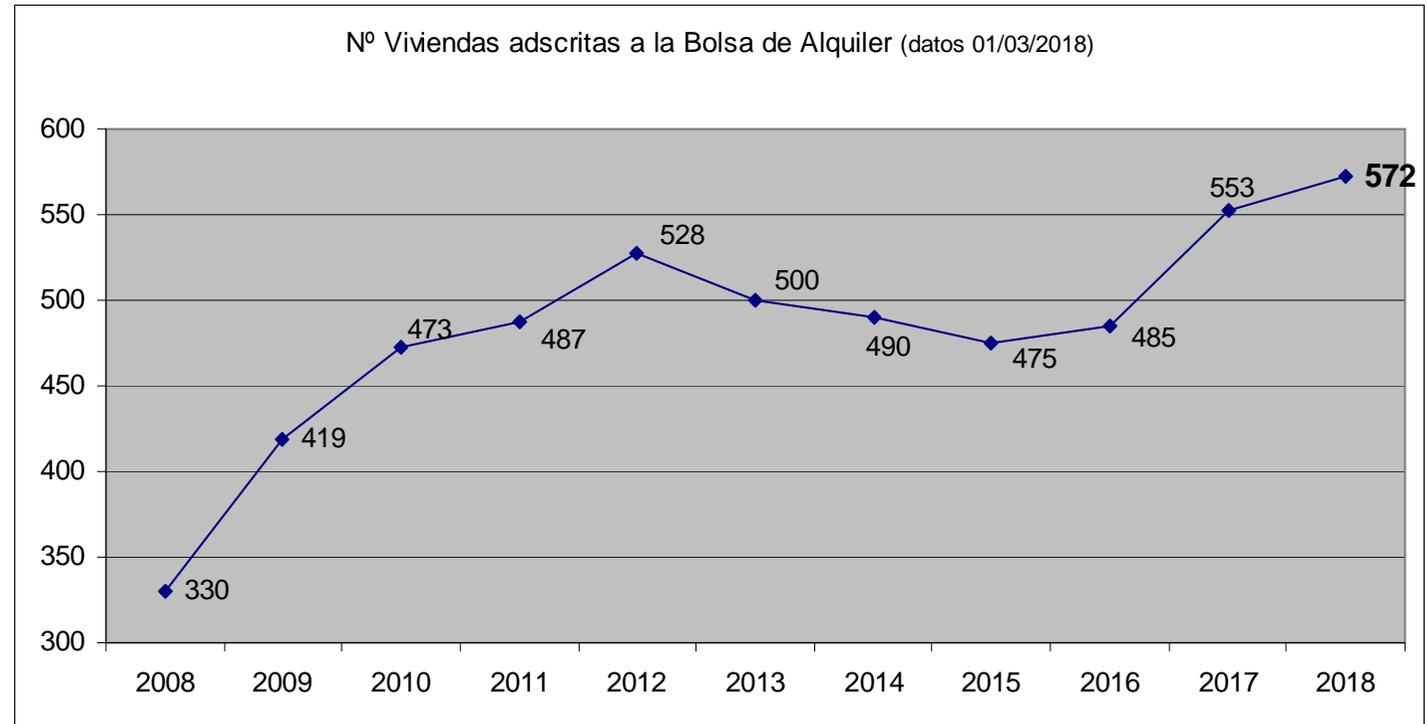
PRINCIPAL MEDIDA DE FOMENTO

92,5% de los propietarios lo recomienda

LOCALIDAD VIVIENDAS

Alsasua	1
Ansoain	28
Arre	1
Artica	20
Barañain	20
Beriain	7
Berrioplano	2
Berriozar	35
Burlada	23
Castejón	2
Cintruénigo	1
Cizur Menor	4
Cordovilla	1
Corella	4
Egüés (Ripagir)	1
Estella	5
Huarte	13
Mutilva	6
Noain	15
Orkoien	16
Ororbia	1
Pamplona	264
Sarriguren	57
Tafalla	1
Tudela	15
Villava	11
Zizur Mayor	18
TOTAL	572

(01/04/2018)



Además, para garantizar el derecho a la vivienda, es necesario:

- Impulso al alquiler privado a precios asequibles:
 - Sería deseable que el Estado transfiera a las CCAA la capacidad de regular los precios máximos del alquiler privado.
 - Es conveniente que se reforme la LAU para que el plazo del contrato de alquiler vuelva a ser 5 años y no 3 años como actualmente.
 - En la medida en que tengamos un parque de VPO más amplio (adquirido mediante compra-venta) tenemos un mayor parque de vivienda privada en alquiler a precios asequibles, regulados por Ley Foral.

Actuaciones para el año 2018

- Nuevo Plan de Vivienda.
- Ley del Derecho Subjetivo a la Vivienda:
 - Emancipación de la juventud.
 - Garantía de acceso a colectivos vulnerables.
- Continuación promoción del plan de vivienda de alquiler social.
- Apoyo a nuevas promociones privadas de viviendas de alquiler.
- Mantener el impulso a la bolsa de alquiler: Nueva convocatoria de ayudas a propietarios/as.
- Incremento de incentivos fiscales para población joven y familias monoparentales: Hasta 1.500€/año desgravables.
- Nueva convocatoria de apoyo a familias monoparentales en situación de hacinamiento.
- Calendario actuación sobre viviendas deshabitadas:
 - 1º personas jurídicas
 - 2º zonas con demanda acreditada de vivienda en arrendamiento.



www.vivienda.navarra.es

MUCHAS GRACIAS - ESKERRIK ASKO