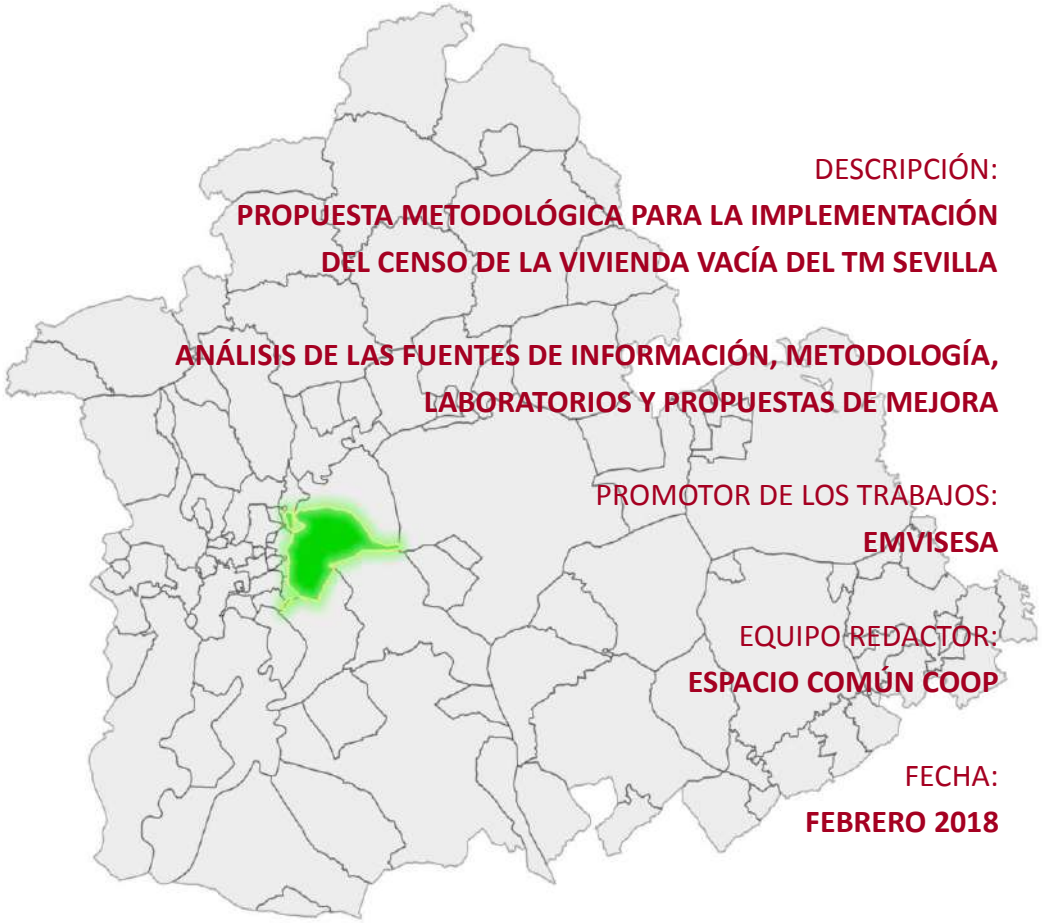


DESCRIPCIÓN:

PROPUESTA METODOLÓGICA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL CENSO DE LA VIVIENDA VACÍA DEL TM SEVILLA

ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN, METODOLOGÍA, LABORATORIOS Y PROPUESTAS DE MEJORA

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:

EMVISESA

EQUIPO REDACTOR:

ESPACIO COMÚN COOP

FECHA:

FEBRERO 2018

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1 RESUMEN 5
2 ABREVIATURAS EMPLEADAS 6
3 INTRODUCCIÓN 7
4 OBJETIVOS DEL TRABAJO 9
4.1 OBJETIVO GENERAL 9
4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS 9
5 ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA 11
5.1 LA VIVIENDA VACÍA EN EUROPA 11
5.1.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN BELGA 12
5.1.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN FRANCESA 13
5.1.3 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN DEL REINO UNIDO 14
5.2 LA VIVIENDA VACÍA EN ESPAÑA 14
5.2.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA ESTATAL 14
5.2.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA 17
5.2.2.1 LA LEY 18/2007 DE 28 DE DICIEMBRE DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA, LDVC 17
5.2.2.2 EL DECRETO-LEY 6/2013 DE MEDIDAS PARA ASEGURAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, DLFSV 18
5.2.2.3 LA LEY FORAL 24/2013, DE 2 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA, LDVN 20
5.2.2.4 LA LEY 3/2015 DE 18 DE JUNIO DE VIVIENDA DEL PAÍS VASCO, LVPV 20
5.2.2.5 LA LEY 14/2015 DE 21 DE JULIO DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS DE CATALUÑA, LIVVC 21
5.2.2.6 LA LEY 2/2017 DE 3 DE FEBRERO POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA, LVFSV 22
5.2.2.7 LA LEY 2/2017 DE 17 DE FEBRERO DE EMERGENCIA HABITACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA DE EXTREMADURA, LEHVE 23
6 CONCEPTOS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA 24
6.1 DE LA DEFINICIÓN DE VIVIENDA EN DIFERENTES ÁMBITOS 24
6.1.1 DEFINICIÓN NORMATIVA 24
6.1.1.1 VIVIENDA 24
6.1.1.2 VIVIENDA DESHABITADA 24
6.1.2 DEFINICIÓN ESTADÍSTICA 25
6.2 DE LAS PERSONAS, LOS HOGARES Y EL PADRÓN 26
6.2.1 GENERALIDADES 27
6.2.2 DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL PMH 27
6.2.2.1 ACREDITACIÓN DE LA IDENTIDAD 27
6.2.2.2 ACREDITACIÓN DEL DOMICILIO 27
6.2.3 CASOS ESPECIALES DE EMPADRONAMIENTO 28
6.2.3.1 DOMICILIO EN EL QUE YA CONSTAN OTRAS PERSONAS 28
6.2.3.2 ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS 28
6.2.3.3 PERSONAS SIN DOMICILIO 28
6.2.4 MODELO DE HOJA PADRONAL, HOGARES Y TIPOS DE EXPEDIENTE 28
6.2.5 ACCESO Y CESIÓN DE DATOS PADRONALES 29
6.2.6 CONTENIDO Y CONSERVACIÓN DEL PMH 29
6.2.7 CRUCES DE INFORMACIÓN CON EL INE 29
6.3 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA 29
6.3.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN 30
6.3.2 SECCIONADO CENSAL 31
6.3.3 CALLEJEROS DE SECCIÓN O TRAMERO 32
7 ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES 34
7.1 LA LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS 34

7.2 FUENTES DE INFORMACIÓN INTERNAS 35
7.2.1 DE LAS DIRECCIONES POSTALES: TRAMERO Y PORTALERO MUNICIPALES 35
7.2.2 DE LAS PERSONAS Y HOGARES: EL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 36
7.2.3 DE LA VIVIENDA: BASE DE DATOS DEL IBI 37
7.3 FUENTES DE INFORMACIÓN EXTERNAS 40
7.3.1 SEDE ELECTRÓNICA DE CATASTRO 40
7.3.1.1 SERVICIOS DE ACCESO LIBRE 41
7.3.1.2 SERVICIOS QUE REQUIEREN AUTENTIFICACIÓN 42
7.3.2 GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES, GDP -IECA- 45
7.3.3 CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU -IECA- 47
7.3.4 GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA -IECA- 50
7.3.5 DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA -IECA- 50
7.3.6 REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA 51
7.3.7 CANALES DE OFERTA TURÍSTICA 52
7.3.8 SUMINISTRO Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE SANITARIA. EMASESA. 53
7.3.9 SUMINISTRO Y CONSUMO ELÉCTRICO. COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS. 54
7.3.10 CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS DE 2011 54
8 METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA 55
8.1 EL SIG COMO HERRAMIENTA 55
8.2 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, VF 56
8.3 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES, VP 57
8.3.1 GEORREFERENCIACIÓN DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES 58
8.3.1.1 COINCIDENCIA CON EL PORTALERO MUNICIPAL EN VÍA Y NÚMERO 59
8.3.1.2 COINCIDENCIA CON GDP EN CÓDIGO Y NÚMERO DE VÍA 59
8.3.1.3 COINCIDENCIA CON GDP EN VÍA, NÚMERO Y LETRA 59
8.4 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS, VSV 61
8.4.1 LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS 61
8.4.2 CUALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS, VSV 62
8.5 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS, VV 62
8.5.1 LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACÍAS, VV, EN PARCELA CATASTRAL 62
8.5.2 CUALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACÍAS, VV 63
9 LABORATORIO 01: VIVIENDAS FAMILIARES Y VIVIENDAS PRINCIPALES EN PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DE LA VIVIENDA SECUNDARIA O VACÍA. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL. 64
10 LABORATORIO 02: VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS EN PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DE LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL. 65
11 LABORATORIO 03: VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS, REGISTRADAS Y NO REGISTRADAS, EN PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL. 66
12 LABORATORIO 04: VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VIVIENDAS VACÍAS POR PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VACÍAS. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL. 67
13 LABORATORIO 05: VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS. REPRESENTACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL. 73
14 PROPUESTAS DE MEJORA PARA OPTIMIZAR LA DETECCIÓN Y RECOMENDACIONES 79
14.1 ASPECTOS GENERALES 79
14.1.1 PRECISIÓN Y EXISTENCIA DE PRESUNCIONES PARA DETERMINAR LAS VIVIENDAS VACÍAS 79
14.1.2 INDICADORES, INSPECCIÓN DE VIVIENDAS Y PROCEDIMIENTOS PARA SU DECLARACIÓN 79
14.2 MEJORAS EN FUENTES DE INFORMACIÓN QUE PUEDEN OPTIMIZAR LA METODOLOGÍA 80
14.2.1 RESULTADOS DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013-2016 80
14.2.2 COLABORACIÓN CON EL IECA: CONVENIO CDAU 80
14.2.3 ¿ES POSIBLE INCORPORAR DE LA REFERENCIA CATASTRAL AL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES? 81
14.2.4 INCORPORACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL A LA BASE DE DATOS DE LAS COMPAÑÍAS MUNICIPALES DE SUMINISTROS DE SERVICIOS BÁSICOS DE VIVIENDA 82

14.2.5 INCUMPLIMIENTOS EN LAS OBLIGACIONES DEL CIUDADANO RESPECTO AL REGISTRO DEL PADRÓN MUNICIPAL: PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN .. 82
14.3 RECOMENDACIONES 84
14.3.1 DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE LABORATORIOS POR PERSONAL PROPIO 84
14.3.2 MONITORIZACIÓN DE CONSUMOS ASOCIADOS A VIVIENDAS 85
14.3.3 PLAN DE INSPECCIÓN PILOTO 85
14.3.4 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE VIVIENDA VACÍA 86

1 RESUMEN

Se trata en el presente documento, tras un análisis previo de las fuentes de información disponibles, de establecer una metodología que nos permita definir un procedimiento para detectar e identificar las viviendas vacías del TM Sevilla. A continuación podremos llevar a cabo una serie de laboratorios que nos permitan aplicar dicho método sobre el territorio y que, tras su aplicación, sirvan para determinar la proyección del proceso y el alcance de los resultados obtenidos. Finalmente se podrán realizar propuestas de mejora que supongan un mayor grado de precisión y eficacia para su aplicación posterior.

El problema de la vivienda vacía, de aquella que no sirve de soporte a una actividad residencial, tiene causas que llevan intentando paliarse en los últimos años, y que no es objeto del presente trabajo analizar, pero que han ido teniendo diferentes respuestas a nivel político e institucional en el ámbito comunitario, estatal y autonómico. Por ello y para situar en su contexto el fenómeno y las distintas respuestas de los poderes públicos entendemos necesario un análisis somero de las distintas respuestas normativas. Ello nos permitirá también extraer conclusiones que puedan ser de utilidad para la metodología que se describe en el presente trabajo.

Por otro lado, la metodología propuesta debe estar en perfecta sintonía con la normativa vigente en nuestro ordenamiento jurídico que sea de aplicación, por lo que el marco jurídico en el que se insertan los trabajos ha de ser un punto de partida necesario, para que de manera rigurosa se ajusten todos los procesos a aquellos condicionantes que puedan derivar de dicha normativa.

Se define a continuación el proceso metodológico diseñado para la definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas susceptibles de ser consideradas vacías en el TM Sevilla según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología descritos con anterioridad.

La principal base de datos que contiene a los inmuebles considerados viviendas familiares es la de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Este será, pues, el repositorio de ubicación de las viviendas familiares, VF.

Al mismo tiempo emplearemos el padrón municipal de habitantes como primer indicio suficiente para la presunción de que la vivienda se encuentra habitada. Así se detectarán, mediante la agrupación de las inscripciones padronales en direcciones postales únicas, las viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas por la población residente del municipio como viviendas principales, VP.

Del mismo modo detectaremos las viviendas con consumo normal de agua corriente sanitaria, esto es, por encima del considerado anormalmente bajo, como segundo indicio suficiente para la presunción de la ocupación de las mismas.

Una vez detectadas las viviendas familiares, VF, las viviendas principales, VP, y aquellas viviendas con consumo normal de agua corriente, VCN, estableceremos la relación entre dichos registros.

Veremos como la parcela catastral, PC, será el contenedor mínimo sobre el que establecer dicha relación. Para ello asignaremos la referencia catastral de parcela, RCP, a las VP y a las VCN a partir de la coincidencia de la dirección postal con las VF.

A continuación calcularemos el número de viviendas que, en cada PC, no aparezcan como residencia de los habitantes del padrón municipal, VP, ni como viviendas de otro uso con consumo normal de agua corriente, VCN.

Éstas serán las viviendas que consideraremos sin indicios de habitación, viviendas vacías, VV.

La diferencias entre el número de viviendas principales, VP, más las viviendas vacías, VV, hasta completar el número total de viviendas familiares, VF, serán las viviendas habitadas destinadas a otros usos o viviendas secundarias, VS.

Esta caracterización del parque residencial se orienta a la mejor evaluación del mismo, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible recuperación de las viviendas vacías hacia su función social.

Como método de comprobación se lleva a cabo, a modo de ensayo o laboratorio práctico, la aplicación práctica de la metodología definida, cuyo soporte se implementa en un cliente pesado de software SIG (QGIS) al tiempo que se representan los resultados de las principales explotaciones planteadas a modo de planimetría georreferenciada para una mejor extracción de conclusiones derivadas de la ubicación y la localización de los indicadores empleados y de las viviendas detectadas.

2 ABREVIATURAS EMPLEADAS

Se han empleado en el presente informe las siguientes abreviaturas, referentes a conceptos, entidades o normativa de referencia.

AVRA	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
PVRA	Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
CA, CCAA	Comunidad Autónoma / Comunidades Autónomas
CDAU	Callejero Digital de Andalucía Unificado
CE	Constitución Española de 1978
CNIG	Centro Nacional de Información Geográfica
DERA	Datos Espaciales de Referencia de Andalucía
DGC	Dirección general de Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública
DLFSV	Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía
EELL	Entidades locales
EHA	Empty Home Agency (Agencia de Hogares Vacíos)
FAMP	Federación Andaluza de Municipios y Provincias
GESTA	Gestor de Entidades Territoriales de Andalucía
HOP	Hoja padronal
IBI	Impuesto sobre bienes inmuebles
IECA	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
INE	Instituto Nacional de Estadística
LBRL	Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local
LDVC	Ley 18/2007 de 28, de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña
LDVN	Ley foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra
LEHVE	Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Habitacional en Materia de Vivienda de Extremadura
LES	Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible
LFSV	Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la función social de la vivienda de Andalucía
LIVVC	Ley 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías, y de modificación de normas tributarias y de la Ley 3/2012
LOPD	Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
LOUA	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
LPPA	Ley del Principado de Asturias 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2013
LRLHL	Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales
LRRRU	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
LRSV	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones
LVPV	Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco
LVFSV	La ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana
PC	Parcela catastral
PECA	Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017
PMH	Padrón municipal de habitantes
PMV, PPMMV	Plan Municipal de Vivienda / Planes Municipales de Vivienda
QGIS	Quantum GIS, software tipo cliente de Sistema de Información Geográfica, libre y de Código Abierto
PVRA	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
RCP	Referencia Catastral de Parcela

RDMRPEL	Real Decreto 2612/1996, de 20 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales aprobado por el Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio
RITPH	Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 30 de enero de 2015, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, sobre instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre gestión del padrón municipal
RMDVP	Registro municipal de demandantes de vivienda protegida
RPEL	Real Decreto 1690/1986 de 11 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales
SEC	Sede Electrónica del Catastro
SIG / GIS	Sistema de información geográfica / geographic information system
TC	Tribunal Constitucional
TM	Término municipal
TRLCI	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
TRLHL	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales
TRLSRU	Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
TSJ	Tribunal Superior de Justicia
VCN	Vivienda con consumo normal de agua corriente sanitaria
VF	Vivienda familiar
VP	Vivienda principal
VS	Vivienda secundaria
VSV	Vivienda secundaria o vacía
VV	Vivienda vacía

3 INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente documento por Espacio Común S COOP AND, con dirección en edificio CREA módulo 9, Avenida José Galán Merino S/N, CP 41015, TM Sevilla, y CIF: F90219569; a solicitud de la EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTOS DE SEVILLA S.A., EMVISESA, sita en C/ Bilbao nº 4, CP 41001, TM Sevilla, y CIF: A41047267; según adjudicación de contrato de servicios de consultoría y asistencia técnica necesarios para la elaboración del censo de viviendas vacías del municipio de Sevilla, de fecha 23 de diciembre de 2016, Expediente nº EMVI/2016/0089/01.

Se hace necesario disponer de una información real, más allá de un mero dato puramente estadístico sin proyección en el territorio, para conocer la realidad de nuestras ciudades en los planos en los que interaccionan los inmuebles y la población. La exposición de motivos de la Ley de medidas para asegurar la función social de la vivienda de Andalucía dice que la finalidad propia de la vivienda es la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, así como que la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos, y que por tanto la no ocupación de las viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios.

A nadie escapa que uno de los principales objetivos de la planificación urbanística consiste en organizar las ciudades en su aspecto residencial para atender las necesidades de vivienda de la ciudadanía y dar cumplimiento al artículo 47 de la Constitución Española, que establece el derecho a la vivienda. De tal forma que el artículo 3 de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía establece como fin específico de la actividad urbanística el de garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

Cuando las ciudades cuentan con un parque residencial con viviendas aparentemente suficientes para dar respuestas a las necesidades de la población, y una planificación urbanística que garantiza suelo para nuevos desarrollos, y sin

embargo existe un problema en materia de vivienda o dicho de otro modo, esos inmuebles no sirven para resolver las necesidades de los ciudadanos, los poderes públicos deben acercarse a ese problema a fin de resolverlo, tal y como le impone la constitución y las leyes. Y antes de tomar cualquier decisión de cierto alcance es necesario un acercamiento objetivo a la realidad, un análisis y diagnóstico que nos permita entenderla y sobre la base de ese conocimiento tomar las decisiones que sean procedentes.

En ese sentido cobra especial relevancia, el análisis o diagnóstico del parque residencial y en especial aquellos aspectos que tienen que ver con la efectiva ocupación de las viviendas, todo ello como parte o dentro de un análisis más global o general. No es casual que el actual Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020 incluya como parte del contenido del diagnóstico de los PPMMV un análisis sobre las viviendas vacías o en desuso existentes:

> *Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.*
>
> *1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010,de 8 de marzo.*
>
> *2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.*
>
> *a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:*
>
> > *1.º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.*
> >
> > *2.º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda. (…)'.*

La presente metodología para identificar las viviendas vacías, por tanto, pretende servir de instrumento de diagnóstico general del municipio, como parte del análisis del parque residencial y dirigido a aportar información relevante al diagnóstico del PMV del TM Sevilla.

Pero como hemos apuntado, la información no se genera en modo estadístico, sino que el análisis se proyecta sobre el territorio propiciando una identificación individualizada de todos aquellos inmuebles susceptibles de ser considerados deshabitados, y respecto de los cuales la administración precise conocer para en su caso ofrecer medidas de fomento, movilización de dichas viviendas hacia el cumplimiento de su función social o uso eficiente, medidas fiscales o impositivas, etc...

Ambos extremos, el de servir de instrumento de diagnóstico general y territorializado de la situación de la ocupación del parque residencial, y el de servir para identificar de forma individualidad todos esos inmuebles forman parte del presente trabajo a través de la siguiente definición de objetivos.

4 OBJETIVOS DEL TRABAJO

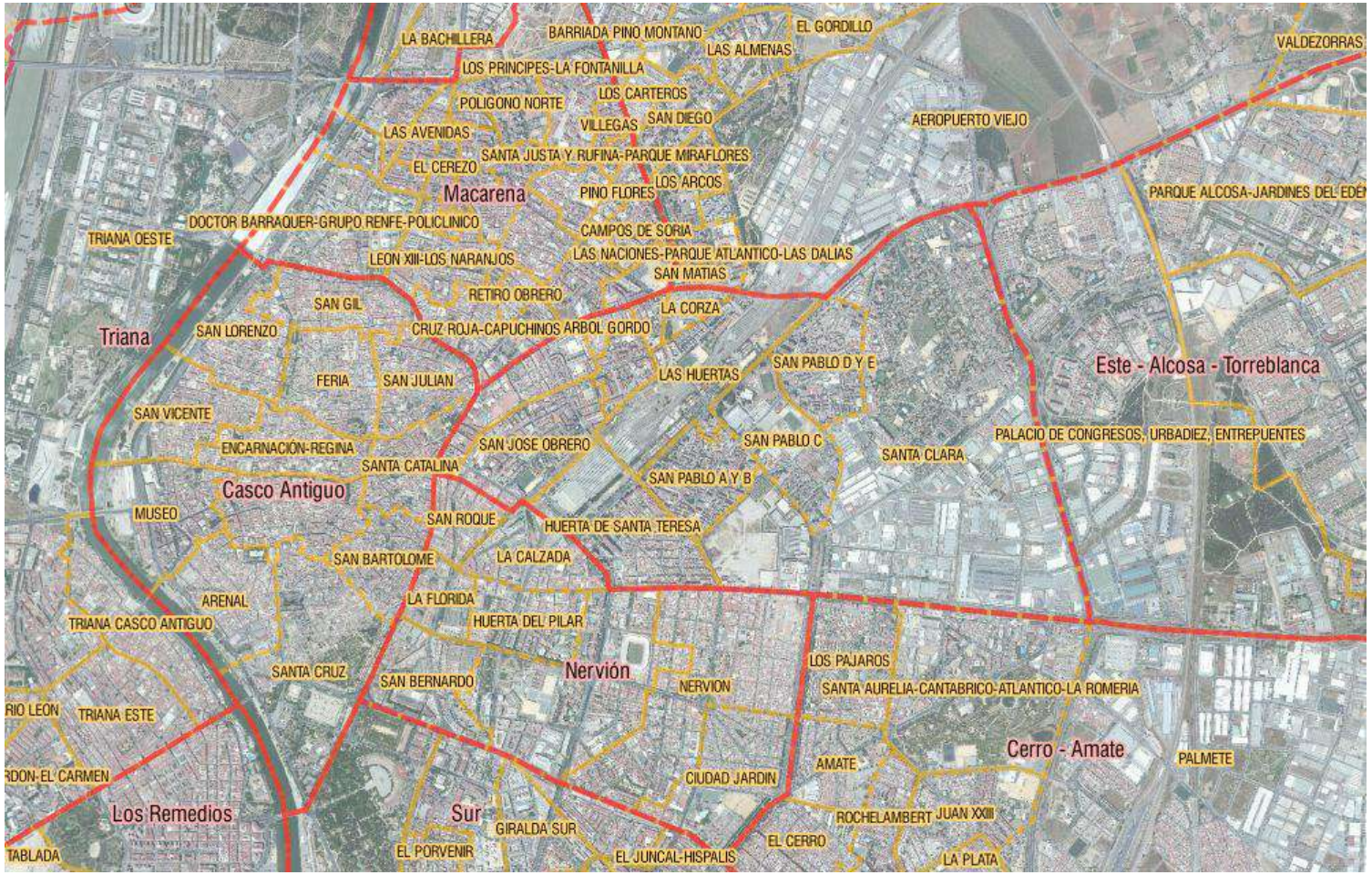
4.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general del presente trabajo, como ya se ha apuntado en el apartado anterior, es la definición de una metodología para identificar las viviendas vacías del TM Sevilla.

4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

La definición de objetivos específicos a través de los cuales se plantea alcanzar el objetivo general definido son los siguientes:

- Diseño previo del cliente SIG soporte de las diferentes fuentes de información a analizar y cualificar.
- Análisis de las diversas fuentes de información municipales y supramunicipales disponibles para la identificación de VF, VP y VSV.
- Diseño de metodología que permita, utilizando las fuentes anteriores, la detección, cuantificación y cualificación de las viviendas del TM según sean VF, VP y VSV.
- La georreferenciación sistemática del PMH y del Parque Residencial a nivel de PC.
- Laboratorio práctico sobre un determinado ámbito territorial a fin de constatar el nivel de definición y casuística asociada a la metodología proyectada.
- Definición de propuestas de mejora de las fuentes de información municipal disponibles, así como de acceso a otras fuentes externas que pueden optimizar la detección propuesta en la metodología.



Barrios de los distritos Casco Antiguo, Macarena y Norte del TM Sevilla. Fuente: explotación propia sobre datos del servicio de estadística municipal del ayuntamiento de Sevilla.

5 ANTECEDENTES Y DATOS DE PARTIDA

En el marco de actuación de las EELL en materia de vivienda y en concreto en cuanto a los contenidos que con carácter de mínimos establece el 'Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo' del PVRA, destaca el análisis de la oferta residencial como instrumento fundamental para la toma de decisiones.

Dicho esto y de forma previa a la conceptualización y definición de los elementos determinantes de la metodología a desarrollar se propone un acercamiento a la definición y tratamiento que recibe la vivienda vacía en nuestro entorno comunitario más inmediato, así como en el ordenamiento jurídico estatal y de las diferentes comunidades autónomas españolas que se han atrevido a adentrarse en este complejo regulador.

5.1 LA VIVIENDA VACÍA EN EUROPA

Nuestro entorno territorial más inmediato, no ha permanecido indiferente al fenómeno de las viviendas vacías, es más, quizás podríamos decir que precisamente por haber prestado la atención suficiente al mismo, han conseguido evitar o paliar los efectos de una crisis inmobiliaria y financiera como la padecida en nuestro país, en la que las viviendas vacías han tenido su peso específico.

En Europa, es a mediados de los años 90 cuando con más determinación empiezan a ponerse en marcha iniciativas legales que de alguna forma pretenden paliar los efectos negativos que pueden generar una cantidad importante de viviendas vacías, justamente cuando en España se liberalizaba el suelo, -1996- llegándose a aprobar en 1998 la LRSV que establecía como urbanizable todo el territorio nacional. Estos episodios, que podrían ser analizados y expuestos con mucho más detalle, ya que son determinantes para comprender la situación en la que nos encontramos se exponen simplemente para situar el contexto: mientras en Europa se busca solución al 'problema' de las viviendas vacías, en España se busca calificar más suelos para que se construyan más viviendas con independencia de que las mismas se ocupen o no.

Si bien no todos los Estados han valorado de la misma forma esta problemática, ni han establecido la misma manera de interpretarla o combatirla, al menos sí que son muchos los que lo han tenido en cuenta como un factor importante o determinante a la hora de llevar a cabo políticas o iniciativas en materia de vivienda. Por tanto, no todos los estados lo ha considerado un problema, ni en aquellos en que se identifica como un problema se hace de la misma manera.

Por otro lado se considera como normal e incluso necesario, la existencia de una 'tasa de fricción', es decir, hace falta una número de viviendas vacías existentes en el mercado inmobiliario para que este sea fluido y pueda ir dando respuesta a las necesidades de la demanda, o un 'plazo de vacancia' razonable, que es el tiempo que tarda una vivienda en volver a ocuparse desde la última ocupación.

Podemos afirmar que en la mayoría de los casos el fenómeno de las viviendas desocupadas se valora como 'problema' y es objeto de iniciativas o medidas cuando supera el umbral de lo razonable, es decir, cuando existe un número de viviendas desocupadas excesivos en el mercado o cuando el tiempo de espera que transcurre desde que una vivienda se desocupa y se vuelve a ocupar es excesivo, o lo que es lo mismo cuando la tasa de fricción o el periodo de vacancia son muy altos.

Los Estados que se han acercado a este fenómeno desde el ámbito normativo son Francia, Bélgica, Reino Unido, Dinamarca u Holanda, mientras los que tradicionalmente han despreciado este fenómeno han sido Grecia, Italia, Malta o España, aunque en el caso de España asistimos a un curioso fenómeno en el que muchas de las Comunidades Autónomas -regiones- están regulando normativa que acomete esta problemática, siendo saboteada sistemáticamente por el gobierno central mediante recursos ante el TC como más adelante tendremos ocasión de analizar.

Del análisis de la normativa de dichos estados se corrobora que es la alta tasa de viviendas vacías lo que inicia el planteamiento del fenómeno como problema y de ahí que se pretenda combatir, y lo primero por tanto que se plantea, es el concepto de vivienda vacía o desocupada, la definición de ese supuesto que puede tener distintos enfoques. Y ello porque no todas las viviendas vacías merecen ser consideradas de la misma manera, ya que existen determinadas desocupaciones que son intrascendentes para la normativa de estos países europeos y otras sin embargo que generan una respuesta contundente.

No se trata pues de un concepto unívoco, llegando a presentar diferentes conceptualizaciones en función de los distintos efectos o medidas que la normativa pretenda respecto de las mencionadas viviendas, porque una de las coincidencias que mantienen todos los estados que abordan el fenómeno de las viviendas vacías es la diversificación de las medidas, que se dirigen a distintas situaciones y a distintos inmuebles.

Así nos encontramos de un lado con medidas incentivas, bien de carácter fiscal, financiero, etc., como por ejemplo: ayudas, deducciones o mediaciones en el alquiler. Estas medidas son de carácter indirecto, o lo que es lo mismo, dependen siempre de la voluntad del titular del inmueble para su efectividad.

Otro tipo de medidas son las fiscales punitivas, o lo que se puede definir como el pago de un canon sobre la vivienda desocupada con carácter permanente, se trata de un incentivo pero de carácter negativo, un tributo que grava la vivienda vacía.

También están las medidas de carácter coercitivo, que puede ser expropiación, sanción, gestión pública de las viviendas, etc.; estas medidas son las que podríamos denominar directas, ya que no dependen de la voluntad del titular de la vivienda, pudiendo suponer la utilización de un bien de forma contraria a la voluntad del propietario y limitar por tanto las facultades implícitas en el derecho de propiedad.

Pues bien, en función del tipo de medida que se establezca, se definirá de un modo u otro la vivienda, ya que no todas están afectadas de la misma manera.

Intentaremos acercarnos por tanto, al concepto de vivienda vacía que se maneja en los países europeos así como los criterios e instrumentos utilizados para su identificación, y para ello analizaremos la de tres países, como son Bélgica, Reino Unido o Francia, por considerarlas suficientemente representativas.

5.1.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN BELGA

En Bélgica, a raíz de *La Nouvelle loi communale*[i] de 1993 se inicia el proceso de creación de instrumentos para la lucha contra las viviendas abandonadas. Se trata de una Ley federal que tiene su razón de ser en el principio de que no podía permitirse la existencia de personas sin hogar mientras hubiera inmuebles abandonados ya construidos, ya que la Constitución Belga en su artículo 23 establece que para gozar de una vida conforme a la dignidad humana todos tienen derecho a una vivienda digna.

La competencia en materia de vivienda en Bélgica queda en manos de las regiones -Bruselas, Valonia y Flandes- sin embargo algunas de estas regiones desconcentran en mayor o menor medida estas competencias en las ciudades -municipios- por lo que existe una gran dispersión y variedad normativa en este sentido al existir normas federales, regionales y las propias de las ciudades.

Pero son los códigos regionales de vivienda los que establecen las medidas de actuación contra el deterioro y la desocupación de las viviendas e igualmente los que desarrollan instrumentos de carácter fiscal.

La definición que en esta normativa se hace de la vivienda vacía no está unificada, ya que el tipo de desocupación que quiere ser intervenido no siempre es el mismo. Cada norma que se aprueba en esta materia contiene una definición propia de vivienda vacía que atiende a los objetivos y características del instrumento de intervención que regula. De tal forma que los calificativos o adjetivos que reciben las viviendas y que definen las posibles distintas situaciones son las siguientes: abandonados, total o parcialmente desocupado, inacabado, no explotado, inadaptado, o inhabitable.

Podemos definir como tres grandes grupos en los que se clasifican las viviendas vacías y contra las que luchan los poderes públicos y que son:

- La desocupación, que tiene que ver directamente con el desuso.
- El abandono, que tiene que ver con el deterioro.
- La inhabitabilidad, no vinculada necesariamente al abandono, sino a determinadas condiciones físicas, que impiden un uso digno del inmueble.

Por otro lado se establecen una serie de presunciones respecto de las cuales se predica que la vivienda se encuentra vacía, como puede ser la existencia de domiciliación -empadronamiento-, consumos energéticos anormalmente bajos, inexistencia de mobiliario o signos claros de deterioro y abandono.

Los inmuebles deben encontrarse en esta situación durante un plazo de tiempo que oscilan entre 6 meses a 3 años en función del tipo de inmueble al que nos refiramos

así como de la región o ciudad donde se encuentre el mismo, y por tanto la normativa que le sea de aplicación.

Por otro lado, la segunda residencia o vivienda de carácter vacacional es excluida con carácter general del concepto de vivienda vacía, aunque si soporta los cánones que gravan la segunda residencia.

En todo caso para que sobre un bien inmueble puedan aplicarse las medidas previstas en la ley, como consecuencia de su desocupación, debe declararse con carácter previo que dicho inmueble se encuentra desocupado. En Bélgica existe un servicio de inspección de vivienda con la función de controlar la efectiva aplicación de todas las normas en materia de vivienda. Si dichos servicios tienen indicios de que una vivienda está vacía, tiene la capacidad para hacer las averiguaciones que considere pertinentes incluyendo la inspección de la vivienda.

Tras la realización de la inspección y la cumplimentación de la documentación que recoja las averiguaciones realizadas, es cuando el órgano competente puede declarar una vivienda como vacía.

Las viviendas vacías, convenientemente declaradas, serán incluidas en un catálogo o inventario, y es a partir de este momento cuando pueden empezar a aplicarse las medidas legalmente previstas.

5.1.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN FRANCESA

En la década de los 90 se inicia el auge de la dimensión social en la política de vivienda en Francia, fue en esa época donde empieza a tomarse conciencia de realizar políticas globales para atender a los más desfavorecidos. El exponente de esta nueva tendencia será la ley de garantía del derecho a la vivienda o *Loi Besson*[ii] de 1990.

Tras la aprobación de dicha Ley, la política social de vivienda fue completándose con distintas leyes y mecanismos de ayuda económica y de regulación del sector del alquiler y así se aprobó la *Loi d´orientation relative a la lutte contre le exclusions* de 1998. En dicha década se había producido un agravamiento del problema de la vivienda al alejarse la oferta de la demanda existente produciéndose una escasez de vivienda que afectó con más intensidad a las personas más desfavorecidas.

Y aunque ya la ley de 1998 establecía una serie de medidas para las viviendas vacías en los ámbitos de aglomeración es la Ley de 2006 la que hace extensiva estas medidas al resto del territorio.

El esquema francés es centralista en contraposición al Belga, ya que el estado es el que define la vivienda vacía para cada uno de los instrumentos. En Francia por tanto hay dos conceptos de vivienda vacía en función de si el estado establece medidas incentivadoras o de carácter restrictivo. De tal forma que cuando se trata de medidas propiamente incentivas como ayudas económicas o ventajas fiscales, estas se aplican a todas las viviendas que por el motivo que sea se encuentren en una situación de desocupación y su propietario quiera ponerla en el mercado, sin embargo cuando se trata medidas de carácter restrictivo tales como medidas fiscales, impositivas o expropiación sólo se aplican a aquellas viviendas que se mantienen en esa situación de forma deliberada por el titular.

La vivienda vacía en el derecho francés se define como aquella que es habitable y en la que concurren todos los elementos de confort suficientes, que se encuentra deshabitada y vacía de muebles y se encuentra en esta situación durante un plazo de tiempo consecutivo, que varía según la población. En el caso de aquella sobre la que se pretenda aplicar medidas de carácter restrictivo se incluye también que la vacancia sea ajena a la voluntad del titular.

No se considera vacía la segunda residencia, la que se usa con carácter estacional -al menos 30 días consecutivos al año-, ni aquella que precisa de grandes obras de rehabilitación para ser habitada.

El proceso para la calificación de una vivienda vacía, se define de la siguiente manera:

1. Respecto a aquellas viviendas que no se aplican medidas de carácter requisitorio en principio se presume que están vacías todas aquellas viviendas que no pagan la taxe d'habitation, ya que todas las que la pagan se consideran que están habitadas.

   El estado le gira al titular de la vivienda vacía una liquidación que debe abonar en todo caso, y si no están conforme por considerar que está habitada presentará toda la documentación acreditativa del tal circunstancia procediendo

el estado a la devolución de lo ingresado si demuestra que la vivienda está ocupada.

2. Para aquellas respecto de las cuales se pretenda plantear medidas de carácter requisitorio la situación es diferente, ya que serán agentes del estado los que puedan consultar los ficheros de los distintos organismos a fin de comprobar la situación en la que se encuentra la vivienda, bien en lo que se refiere a consumos energéticos o bien inmobiliarias a fin de comprobar si la situación de vacancia es ajena a la voluntad del titular o no, pudiendo realizar también visitas de inspección a los inmuebles.

5.1.3 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN DEL REINO UNIDO

Las políticas de vivienda que abordan la problemática de la vivienda vacía en el Reino Unido se originan a partir de 1994 con la creación de las Empty Homes Agency -Agencia de Hogares Vacíos-, entidades sin ánimo de lucro y con presupuesto público. Dichas agencias se crean ante la problemática que empezó a surgir con un gran número de viviendas vacías y por contra mucha población sin vivienda o con graves dificultades para acceder a ella.

Esta entidad lleva a cabo muchas y diferentes tareas, como asesorar al gobierno respecto de esta problemática y ejercer de mediadores en el ámbito local entre los propietarios, las autoridades locales y los demandantes de vivienda.

Sobre la base de estas EHA se ha articulado toda la política de vivienda dirigida a movilizar dichos recursos infrautilizados, llevando a cabo estudios exhaustivos sobre la situación y desarrollando una estrategia fiscal de cara a la movilización de las mismas.

La información recabada por estas agencias posibilitan que el departamento de vivienda publique estadísticas sobre viviendas vacías. No obstante es la administración local la que lleva todo el peso y la iniciativa para conseguir paliar el fenómeno, aunque su intervención en este sentido es potestativa y dependerá del grado de compromiso con la política de vivienda que tengan los responsables locales para llevar a cabo este tipo de actuaciones.

Son por tanto las autoridades locales las que localizan e identifican las viviendas vacías, se ponen en contacto con sus propietarios y llevan a cabo todas las medidas, tanto fiscales como coercitivas para que se produzca su habitación. El gobierno pone los instrumentos, pero son lo entes locales los que se encargan de desarrollar todo el proceso.

El concepto de vivienda deshabitada de la normativa británica fundamentalmente se hace depender del carácter temporal de la desocupación, es decir que aquella que está desocupada más de seis meses se considera vacía y por tanto puede ser objeto de alguna de las medidas que se contemplan. Aunque lógicamente se contemplan las excepciones de segunda residencia, vivienda estacional, o cuando el titular tiene que residir temporalmente en otro lugar por motivos laborales, de salud, etc.

El proceso o la estructura administrativa para determinar una vivienda como vacía es competencia de la administración local que se organiza de la forma que considera más adecuada para llevar a cabo todos estos trabajos de averiguación y localización de inmuebles vacíos de carácter residencial. Y usará todos los medios y recursos existentes para proceder a la averiguación de los inmuebles así como las circunstancias por las cuales se encuentran desocupados.

5.2 LA VIVIENDA VACÍA EN ESPAÑA

5.2.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA ESTATAL

En España con carácter general se ha prestado poca atención al fenómeno de las viviendas vacías. Desde luego a nivel del Estado central el interés por analizar y revertir las consecuencias de este fenómeno no solo no ha sido una prioridad sino que se ha hecho todo lo posible por torpedear las iniciativas que a nivel autonómico se han puesto sobre la mesa. El estado se limitó a modificar la ley de Haciendas Locales en el año 2002 para establecer la posibilidad de recargar el 50% sobre el IBI de aquellos de carácter residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente.

Es la ley de reforma de las Haciendas Locales de 2002 la que introduce esta posibilidad, dejando en manos de los Ayuntamientos la decisión sobre la imposición de la misma mediante la regulación a través de sus ordenanzas fiscales. La ley

establece la posibilidad de aplicar un incremento de hasta el 50% de la cuota en aquellos 'inmuebles de carácter residencial que se encuentren deshabitados con carácter permanente en los términos que se definan reglamentariamente'. Pero esta última parte de la frase del precepto ha impedido aplicar la norma y está generando todas las dificultades para su aplicación, ya que han existido dudas sobre quien tenía la potestad reglamentaria para el desarrollo del precepto, unido a un desinterés absoluto por el estado por desarrollar dicha norma que actualmente se encuentra en el mismo estado, es decir con el desarrollo reglamentario pendiente.

En este contexto, algunos Ayuntamientos tomaron la iniciativa, como el de Sevilla en el año 2004, que fue el primero en hacer un primer acercamiento para la aplicación de la norma y para ello entendieron que la referencia al desarrollo reglamentario podía llevarse a cabo por el propio Ayuntamiento a través de su potestad reglamentaria, de tal forma que incluyeron dicho impuesto en la parte de la ordenanza fiscal correspondiente al IBI.

En dicha Ordenanza se establecía que:

> *'se entenderá que un inmueble de uso residencial está desocupado con carácter permanente cuando no se encuentre en ninguna de las siguientes situaciones:*
> *– que constituya la vivienda habitual de su titular en el caso de que éste sea una persona física, o el domicilio social cuando su titular sea una persona jurídica o un ente de los del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*
> *– que esté ocupada por algún miembro de la unidad familiar de su titular o por un descendiente que, aun no formando parte de la misma, le dé derecho a practicar la deducción en concepto de mínimo por descendientes en el IRPF.*
> *– que esté afecta a alguna explotación económica.*
> *– que esté cedida en su uso a terceros por cualquier título'*

Sin embargo y pese a estar aprobada y reproducirse en cada ejercicio fiscal durante varios años consecutivos nunca llegó a aplicarse dicho recargo. La explicación se encuentra en los sucesos acaecidos durante los años en que se aprueban dichas ordenanzas.

En medio de esos años han sido muchas las comunidades autónomas que haciendo uso de su competencia exclusiva en materia de vivienda regularon el concepto de vivienda vacía -Cataluña, País Vasco, Asturias, Andalucía, Navarra…- y algunos Ayuntamientos intentaron aplicar el concepto establecido en la ley autonómica como elemento interpretativo para rellenar la laguna legal existente ya que ningún gobierno a nivel nacional cumplieron con la obligación de desarrollar reglamentariamente el TRLHL en este apartado y regular el hecho imponible de lo que debe entenderse a efectos del IBI por 'inmuebles residenciales desocupados con carácter permanente'.

Para exponer la situación en la que nos encontramos actualmente vamos a ver el caso sucedido en la comunidad asturiana y en particular con el Ayuntamiento de Oviedo. La Disposición Final cuarta de la LPPA define el concepto de vivienda desocupada como:

> *'En el ámbito del principado de Asturias se considerará que una vivienda está desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona, ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie, estando disponible para su venta o alquiler, deshabitada o abandonada.'*

Dicha definición se realiza tal cual, sin establecer o determinar cuáles son los efectos para los que se establece la misma.

Con posterioridad a la aprobación de dicha norma, el Ayuntamiento de Oviedo aprueba el recargo sobre el IBI en sus ordenanzas fiscales para 2014 sobre la base de la definición de vivienda vacía que se realiza en la mencionada Ley 3/2012 del Principado de Asturias.

Esa Ordenanza es recurrida por una serie de ediles de dicho Ayuntamiento y acaba con un pronunciamiento del Tribunal Superior de Justicia de Asturias sobre la misma. En dicho pronunciamiento el Tribunal Superior determina que la Ordenanza del Ayuntamiento de Oviedo no se ajusta a derecho, declarando su nulidad y que por tanto no puede aplicarse.

El argumento es simple y demoledor, dice el TSJPA que:

> *'el Ayuntamiento no puede arrogarse la potestad reglamentaria atribuida al Estado' y 'que la aplicación del recargo previsto en el*

> *artículo 72.4 de la Ley de Haciendas Locales está supeditado a la concreción reglamentaria del concepto inmueble desocupado permanentemente que compete al gobierno de la nación y no a la Comunidad Autónoma'.*

Según argumenta el Tribunal

> *'se aceptan los razonamientos de la parte recurrente sobre la ilegalidad de exigencia del recargo en tanto no se desarrollen las condiciones para aplicarlo por el Ayuntamiento' concluyendo que 'la remisión señalada excluye a cualquier otra norma ajena al ámbito tributario por más que se refiera a la vivienda'.*

Este mismo planteamiento es el que hacen las resoluciones de TSJ de Cataluña de 22 de julio, TSJ de Madrid de 7 de noviembre de 2011 y TSJ de Madrid de 14 de enero de 2010.

En conclusión, ni una ordenanza municipal ni una norma autonómica parece que pueden desarrollar reglamentariamente el concepto de vivienda desocupada establecido en el artículo 72.4 del TRLHL.

¿Significa eso que hasta tanto el gobierno central no proceda a aprobar dicha norma, cualquier iniciativa asumida por un Ayuntamiento en ese sentido no es ajustada a derecho y que por tanto los Ayuntamientos no pueden incluir ese recargo en sus Ordenanzas Fiscales?.

La respuesta a esta pregunta no es fácil, y se pueden encontrar argumentos a favor y en contra o para defender una tesis u otra. Lo que si es cierto es que la situación crea o favorece un clima de cierta inseguridad jurídica que precisamente es algo no muy recomendable a la hora de abordar una medida de esas características.

Lo que también es cierto es que, en cualquier momento, podría aprobarse el desarrollo reglamentario por el Gobierno de España y entonces solamente aquellos Ayuntamientos que hubiesen incluido dicho recargo en sus ordenanzas podrían aplicarlo, motivo más que suficiente para que sea incluido en las ordenanzas fiscales correspondientes por aquellos Ayuntamientos que tengan interés en aplicar la norma.

En cualquier caso, como conclusión, debe señalarse, que pese a que muchos Ayuntamientos han recogido dicha previsión en sus ordenanzas fiscales, lo cierto y verdad es que a nivel práctico la gestión y cobro de dicho impuesto no se está aplicando.

El desinterés del Estado en esta materia ha quedado patente también a raíz de la evolución de lo establecido en el artículo 108 de la LES.

Dicha ley establecía en su artículo 108 lo siguiente:

> *'Artículo 108. Información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible. Para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones a que se refieren los dos artículos anteriores, la Administración General del Estado, en colaboración con las Comunidades Autónomas y las Administraciones Locales, definirá y promoverá la aplicación de los criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema informativo general e integrado, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:*
> *Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación.'*

Por supuesto dicho censo de inmuebles desocupados nunca se llevó a la práctica, y no deja de ser curioso que, con posterioridad, la LRRRU, deroga el artículo 108 de la LES, creando una disposición adicional primera que dice exactamente lo mismo que el artículo derogado.

Y por supuesto, varios años después seguimos sin contar con el mencionado censo, aunque la mencionada disposición adicional ahora forma parte del real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TRLSRU y que dice:

> *Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible*
> *1) Con el fin de promover la transparencia y para asegurar la obtención, actualización permanente y explotación de la información necesaria para el desarrollo de las políticas y las acciones que le competan, la Administración General del Estado,*

en colaboración con las comunidades autónomas, definirá y promoverá la aplicación de aquellos criterios y principios básicos que posibiliten, desde la coordinación y complementación con las administraciones competentes en la materia, la formación y actualización permanente de un sistema público general e integrado de información sobre suelo, urbanismo y edificación, comprensivo, al menos, de los siguientes instrumentos:

a) Censos de construcciones, edificios, viviendas y locales desocupados y de los precisados de mejora o rehabilitación. Los Informes de Evaluación de los Edificios regulados en los artículos 29 y 30 servirán para nutrir dichos censos, en relación con las necesidades de rehabilitación.

Desde marzo de 2011 existe la supuesta previsión de elaboración del mencionado censo, del cual 5 años después no tenemos ninguna noticia.

5.2.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA

Sin embargo las Comunidades Autónomas, que no olvidemos que son las que ostentan la competencia exclusiva en materia de vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 148 de la CE, si han mantenido cierta iniciativa en esta materia, que empezó de forma aislada en 2007 con la promulgación del parlamento catalán de la Ley 18/2007 de 28 de diciembre del derecho a la vivienda y que posteriormente tuvo un repunte con la promulgación del DLFSV. A partir de ese momento se aprueban y tramitan varias leyes autonómicas que se preocupan del fenómeno de las viviendas vacías y que a continuación analizaremos.

5.2.2.1 LA LEY 18/2007 DE 28 DE DICIEMBRE DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA, LDVC

Cataluña se anticipa a todas las comunidades autónomas al tratar en la mencionada Ley el fenómeno de las viviendas vacías y todo ello en un momento en el que la burbuja inmobiliaria se encontraba en su punto álgido.

Dicha Ley vincula la ocupación de la vivienda, el destinarla de forma efectiva al uso habitacional previsto con la función social de la vivienda, de forma que se incumple dicha función social cuando está desocupada de manera permanente en las condiciones que establece la Ley. La Ley contempla en su artículo 42, titulado, Actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas, una serie de medidas para incidir en esta problemática. Dicha Ley optar por hace coincidir tantos medidas de carácter incentivadoras con otras de carácter coercitivo como sanciones o expropiación del usufructo.

En cuanto a las definiciones, se define la vivienda vacía como aquella que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución.

La Vivienda secundaria o de segunda residencia como aquella que es utilizada de modo intermitente o en estancias temporales.

Definición de vivienda principal como aquella que consta como domicilio en el PMH.

El artículo 41.4 y 5 de la mencionada Ley establecen aquellos elementos que deberán tenerse en cuenta especialmente para la detección de utilizaciones y situaciones anómalas de la vivienda y que son:

4. En la detección de utilizaciones y situaciones anómalas de las viviendas, deben tenerse en cuenta especialmente:

- *Las declaraciones o actos propios del titular o la titular de la vivienda o del inmueble.*
- *Las declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las administraciones públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en dicha materia y de los agentes de la autoridad en general.*
- *La negativa injustificada del titular o la titular de la vivienda o del inmueble a facilitar las comprobaciones de la Administración si no existe causa verosímil que la fundamente y si, además, constan otros indicios de falta de ocupación.*
- *Los anuncios publicitarios.*

5. *Una vez detectada la utilización o situación anómala, a efectos de comprobación, de forma justificada y aplicando criterios de ponderación en la elección del medio probatorio, la administración competente puede solicitar información relativa a:*
   - *Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.*
   - *Los consumos anormales de agua, gas y electricidad.*

Dicha Ley no ha sido objeto de ningún recurso ante el TC por lo que la regulación que se hace está completamente en vigor, a excepción de una modificación que se realizó posteriormente con la clara intención de impedir su aplicación en este sentido. En concreto fueron derogados los apartados 6 y 7 del artículo 42, mediante la Ley 9/2011 de 29 de diciembre de promoción de la actividad económica. Dichos apartados son los que establecen la regulación de los procedimientos para declarar el incumplimiento de la función social de una vivienda por encontrarse deshabitada así como el del procedimiento de expropiación temporal del usufructo.

La Ley establecía, por tanto en su derogado apartado 6 del artículo 42 un procedimiento, que incluía el ofrecimiento en primer lugar de una serie de medidas de fomento que si no eran consideradas o aceptadas, podría acarrear el inicio del expediente de declaración de vivienda deshabitada, siempre y cuando la vivienda se encontrase en ámbitos declarados como de demanda residencial fuerte y acreditada.

5.2.2.2 EL DECRETO-LEY 6/2013 DE MEDIDAS PARA ASEGURAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, DLFSV

Aunque inicialmente se aprobó como un Decreto-Ley por el Consejo de Gobierno, posteriormente se tramitó como Ley, dando lugar a la Ley 4/2013 de 1 de octubre de medidas para asegurar la función social de la vivienda, por tanto nos referiremos al texto que finalmente quedó aprobado como Ley.

Dicha Ley, de forma similar a la catalana vincula el deber de destinar la vivienda al uso habitacional previsto con la función social del derecho de propiedad, de forma que el incumplimiento de dicho deber -habitar las viviendas- conlleva incumplir con la función social de las viviendas. Así lo establece con carácter general, para posteriormente matizar, que sólo incumple este deber si quien lo hace es una persona jurídica, entidad financiera o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos. La consecuencia de este incumpliendo es el posible establecimiento de sanciones.

El artículo 1.3 dice que forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística.

La vivienda deshabitada se define en el artículo 25 de la Ley, definiendo en primer lugar el concepto de vivienda, la vivienda vacía, y las exclusiones, todo ello de la siguiente manera:

> *Artículo 25*
> *1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.*
> *2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de*

otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a. Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b. Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c. Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas vacías de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 53.1.a-.

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a- de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b- del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2. ª del Capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

El artículo 26 por otro lado establece una serie de indicios que nos darán datos para categorizar una vivienda como deshabitada:

Artículo 26 *Indicios de no habitación*

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- *Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.*
- *Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.*
- *Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.*
- *Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.*
- *Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.*
- *Declaraciones de los titulares de la vecindad.*
- *Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.*

En otro orden de cosas ha de decirse que la Ley andaluza también establece un procedimiento declarativo de vivienda deshabitada y su inscripción en su caso en el

registro de viviendas vacías que deberá gestionar la administración autonómica. Este procedimiento se establece con carácter contradictorio, es decir la tramitación del mismo tiene como objeto determinar que la vivienda está vacía, pudiendo el propietario aportar todos aquellos medios de prueba que considere necesarios para desvirtuar este hecho si no fuese cierto.

La consecuencia de esta declaración y su inscripción en el registro de viviendas vacías es el establecimiento de una sanción al propietario, siempre que se trate de persona jurídica, tal y como queda establecido en el artículo 53 1. a) de la Ley.

El DLFSV fue recurrido por el Presidente del Gobierno y dicho recurso dio lugar a la Sentencia del TC 93/2005 de 14 de mayo de 2015, que declara inconstitucionales una serie de preceptos que afectan a la vivienda vacía por entender el alto tribunal que el Decreto andaluz rebasa en su regulación los límites materiales atribuidos a Decreto Ley.

Los artículos que acaba declarando inconstitucionales son el referido 1.3, el 25 apartados 5 y 6 y el 53.1 a), es decir todos aquellos que tienen que ver con la posibilidad de sancionar las viviendas vacías. Ahora bien ¿qué pasa entonces con el resto del artículo 25? Dicho artículo se encuentra en vigor siempre y cuando se interprete como instrumento de la política autonómica de fomento de la vivienda en alquiler de conformidad con lo establecido en los fundamentos de derecho 13, 14 y 15 de le referida sentencia.

Es decir está en vigor el artículo 25 en lo que se refiere a las definiciones pero siempre y cuando se parta de la base de que el cumplimiento de dar uso efectivo no es un deber en ningún caso para el propietario, sino un objetivo que persigue el poder público mediante su política de vivienda.

Sobre esta cuestión volveremos más adelante a la hora de precisar los conceptos utilizados en el presente trabajo.

5.2.2.3 LA LEY FORAL 24/2013, DE 2 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA, LDVN

La LDVN no será objeto de análisis ya que sustancialmente está basada en el texto de la Ley de Andalucía y por tanto, salvo el plazo para considerar un inmueble como desocupado que la Ley andaluza establece en seis y que la Navarra establece en 2 años. En el resto de cuestiones la regulación, como ya hemos dicho, es prácticamente idéntica a la de Andalucía. Esta Ley aunque fue recurrida igual que la andaluza no cuenta aún con pronunciamiento del TC, aunque su aplicación se encuentra suspendida por Auto de dicho Tribunal nº 115 de 2014.

5.2.2.4 LA LEY 3/2015 DE 18 DE JUNIO DE VIVIENDA DEL PAÍS VASCO, LVPV

La LVPV también contiene una regulación de la vivienda vacía así como establece una serie de medidas, tanto coercitivas como de incentivos o fomento para su puesta en uso, ya que establece en su artículo 4 que la desocupación de la vivienda de manera permanente e injustificada se entiende que es un incumplimiento de la función social.

Y así en el artículo 3 apartado x) se define la vivienda deshabitada como la que incumple su función social por encontrarse desocupada de forma continuada, durante un tiempo superior a dos años, sin causa alguna que pueda justificar su no utilización en los términos previstos en la ley y su normativa de desarrollo.

En el apartado z) se define a la vivienda principal como aquella que consta como domicilio de una persona, familia, o unidad de convivencia en el PMH.

En el apartado b) se define la vivienda de segunda residencia como aquella de titularidad de quien disponiendo ya de una vivienda principal utiliza otra de modo intermitente o en estancias temporales. Las que superen el número de dos no se considerarán en ningún caso segunda residencia.

El artículo 56 de la mencionada ley establece lo siguiente:

> *Artículo 56. - La vivienda deshabitada*
>
> 1. *Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.*
> 2. *En todo caso, se considerará que concurre causa justificada para la desocupación continuada en el caso de las viviendas de segunda residencia, así como en los supuestos de traslado de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social que justifiquen la necesidad de desocupar temporalmente la*

vivienda o cuando su titular la mantiene en oferta de venta o alquiler a precios de mercado, así como en otras situaciones equivalentes a las citadas. También se entenderá que concurre causa justificada para la desocupación en el caso de que el titular de la vivienda sea una entidad sin ánimo de lucro que la destina a un uso concreto, dirigido a determinados colectivos.

3. *La declaración de vivienda deshabitada podrá acordarse por el ayuntamiento correspondiente, o, en su defecto, por el departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, previa audiencia al ayuntamiento respectivo. En cualquier caso, la resolución irá precedida de un procedimiento administrativo con audiencia a los titulares de la vivienda.*
4. *Los titulares de viviendas vacías podrán ceder su gestión en régimen de alquiler a las administraciones y entidades públicas con competencias o facultades en materia de vivienda, en las condiciones que se determinen en los convenios y programas aprobados al efecto.*

Dicho artículo establece por tanto la definición de vivienda deshabitada y las excepciones para entender que concurre causa justificada para la desocupación. Igualmente establece que deberá realizarse una declaración de tal situación bien por la administración local o bien por la autonómica, e inscribirse en el Registro de Viviendas vacías que se regula en el artículo 58.

El artículo 64 establece los medios para acreditar el uso inadecuado de las viviendas y entre ello enumera en su apartado a) los datos del padrón y de otros registros públicos y el apartado b) los consumos anormales de agua, gas y electricidad.

El artículo 57 establece el canon de vivienda deshabitada, el artículo 59 el alquiler forzoso de vivienda deshabitada, y el artículo 63 enumera los instrumentos públicos de intervención administrativa en viviendas que no cumplen la función social y que son: a) Ejercicio del derecho de adquisición preferente y del desahucio administrativo, b) Expropiación por incumplimiento de la función social, c) Venta o sustitución forzosa, d) Órdenes de ejecución, e) Canon sobre las viviendas vacías, f) Alquiler forzoso en el caso de las viviendas vacías, g) Imposición de multas coercitivas y h) imposición de sanciones.

El Pleno del TC, por Providencia de 12 de abril de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad número 1643-2016, contra los artículos 3 (incisos t), x)), 4 (apartados 1 y 2.b)), 6.1), 9.4), 56 (apartados 1), 2) y 3)), 59, 63.2) (apartados a), b), c), d), f), g), h)), 64, 72 (apartados 1) y 3c)), 74, 75, 83 (apartado d)), 84 (apartado d)) y apartado 3 de la disposición adicional primera, de la LVPV. Y se hace constar que por la Presidencia del Gobierno en funciones se ha invocado el artículo 161.2 de la Constitución, lo que produce la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso -28 de marzo de 2016-, para las partes del proceso, y desde la publicación del correspondiente edicto en el «Boletín Oficial del Estado» para los terceros (BOE 18 abril), por lo que está suspendida la aplicación de los mencionados preceptos.

No deja de ser curioso que el artículo 57 que establece un canon por vivienda deshabitada no haya sido recurrido por el Gobierno, quizás al entender que los territorios históricos vascos sí tienen competencia en materia fiscal, y sin embargo la LDVC que establece el impuesto sobre viviendas vacías sí ha sido recurrida, como más adelante veremos

En cualquier caso, y dado que los artículos 3 x) y 56.1, que definen la vivienda vacía, sí han sido recurridos y suspendidos, no sería de aplicación en la práctica dicho canon al quedar sin definición legal el hecho imponible. Debiendo entenderse que el canon sobre vivienda deshabitada derivaría de la competencia fiscal del país vasco pero en ningún caso de la consecuencia del incumplimiento de la función social del derecho de propiedad, en este caso sobre los inmuebles residenciales, que establece la constitución.

5.2.2.5 LA LEY 14/2015 DE 21 DE JULIO DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS DE CATALUÑA, LIVVC

La LIVVC establece en su artículo 1 que dicho impuesto es un tributo propio de la Generalidad de Cataluña, que grava el incumplimiento de la función social de la propiedad de las viviendas por el hecho de permanecer desocupadas de forma permanente, constituyendo el hecho imponible, según el artículo 4, la desocupación permanente de una vivienda durante más de dos años sin causa justificada.

Al efecto del impuesto sobre las viviendas vacías, y según lo establecido en el artículo 5 de la Ley se entiende por vivienda la edificación fija destinada a la

residencia de personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y los servicios comunes del inmueble en que está ubicada y los anexos que están vinculados a ella, si tiene acreditado el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación. Y se entiende por vivienda vacía la vivienda desocupada permanentemente, sin causa justificada, durante de más de dos años.

El artículo 8 establece las distintas causas que se consideran justificadas de desocupación de una vivienda y que son las siguientes:

a) Que la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución en lo que concierne a su propiedad.

b) Que la vivienda se tenga que rehabilitar, de acuerdo con la definición del artículo 3.g de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. En este caso, las obras deben justificarse con un informe emitido por un técnico con titulación académica y profesional que lo habilite como proyectista, director de obra o director de la ejecución de la obra en edificación residencial de viviendas, que debe indicar que las obras son necesarias para que la vivienda pueda tener las condiciones mínimas de habitabilidad exigidas por la normativa vigente. Solamente puede alegarse esta causa en un único período impositivo, y puede ampliarse a un segundo ejercicio siempre que se acredite que las obras se iniciaron durante el primero.

c) Que la vivienda, previamente a la aprobación de la presente ley, esté hipotecada con cláusulas contractuales que imposibiliten o hagan inviable destinarla a un uso distinto al que se había previsto inicialmente, cuando se otorgó la financiación, siempre que el sujeto pasivo y el acreedor hipotecario no formen parte del mismo grupo empresarial.

d) Que la vivienda esté ocupada ilegalmente y el propietario lo tenga documentalmente acreditado.

e) Que la vivienda forme parte de un edificio adquirido íntegramente por el sujeto pasivo en los últimos cinco años, para su rehabilitación, y siempre que tenga una antigüedad de más de cuarenta y cinco años y contenga viviendas ocupadas que hagan inviable técnicamente el inicio de las obras de rehabilitación.

Según el artículo 9 son sujetos pasivos del impuesto las personas jurídicas con viviendas vacías sin causa justificada durante un periodo de dos años, el artículo 10 establece las exenciones, el 11 la base imponible, el 12 y 13 la cuota, el 14 el devengo y el 15 la forma de presentación de las declaraciones que será mediante autoliquidación.

El Pleno del TC, por Providencia de 28 de abril de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 2255-2016, contra los artículos 1, 4, 9.1, 11 y 12 de la LIVVC. Y se hace constar que se ha invocado el artículo 161.2 de la Constitución, lo que produce la suspensión de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la fecha de interposición del recurso -25 de abril de 2016-, para las partes del proceso, y desde la publicación del correspondiente edicto en el «Boletín Oficial del Estado» para los terceros (BOE de 5 mayo), por lo tanto la Ley se encuentra recurrida y suspendida en su aplicación.

5.2.2.6 LA LEY 2/2017 DE 3 DE FEBRERO POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA, LVFSV

En primer lugar llama la atención el propio título de la ley que hace referencia a la ‘función social de la vivienda’, concepto que por primera vez fue incorporado en una norma por la ley andaluza de medidas para asegurar la función social de la vivienda.
El artículo 5 titulado ‘función social de la vivienda’ establece que el incumplimiento de la citada función social dará lugar a la incoación de determinados procedimientos que podrán ser de fomento y concertación, advertencia y persuasión y también fiscales.

Estableciendo el apartado 3 del citado artículo que existe incumplimiento de la función social de la propiedad de una vivienda cuando esté deshabitada de forma permanente e injustificada en las condiciones que se establecen en la Ley.

El artículo 14 regula la declaración de vivienda deshabitada estableciendo que la misma deberá realizarse mediante resolución administrativa, por otro lado la ley

incorpora un anexo en donde se regula el procedimiento para dicha declaración, de forma contradictoria, con un acuerdo inicial notificación y trámite de prueba y alegaciones y resolución final.

El artículo 15 establece una presunción de que la vivienda se encuentra deshabitada cuando no se destine de forma efectiva al uso residencial legalmente previsto y permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concurra motivo que justifique la falta de ocupación o su destino a un uso distinto del residencial.

Según el apartado 3 del dicho artículo 15, se considera que concurre motivo justificado para la desocupación continuada en los siguientes casos, siempre de acuerdo con la específica normativa aplicable:

- Inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia.
- Inmuebles destinados a usos de vivienda turística o terciarios.
- Inmuebles destinados a usos dotacionales.
- Inmuebles destinados a vivienda que sus titulares personas físicas oferten en venta o alquiler en condiciones de mercado.
- Inmuebles que se encuentren pendientes de partición hereditaria o sometidos a procedimientos de extinción de comunidad de bienes o sociedad de gananciales o cuyo uso esté pendiente de resolución en un proceso judicial o cualquier otra situación que haya impedido su inscripción aun existiendo título jurídico para ello.
- Traslado temporal de domicilio por razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social.

Por otro lado el apartado segundo de dicho artículo 15 establece que sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, para la iniciación del procedimiento declarativo de una vivienda como deshabitada podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes indicios:

a) Los datos del padrón municipal de habitantes y de otros registros públicos.
b) La carencia de suministros de agua y electricidad, o consumos anormalmente bajos de conformidad con los valores proporcionados por las empresas suministradoras que presten servicio en el municipio, y en su defecto por los recogidos en el Anexo I.
c) Alteraciones en el suministro de gas o servicios de telecomunicaciones que puedan indicar la pérdida de uso residencial.
d) Declaraciones tributarias.
e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.
f) Declaraciones de vecinos.
g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones del órgano directivo de la Generalitat competente en materia de vivienda. Estas comprobaciones sólo podrán llevarse a cabo cuando consten, además, otros indicios de falta de ocupación.

Sobre dichos inmuebles de carácter residencial que sean declarados como deshabitados podrán establecerse distintos tipos de medidas, de fomento, coercitivas o fiscales.

5.2.2.7 LA LEY 2/2017 DE 17 DE FEBRERO DE EMERGENCIA HABITACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA DE EXTREMADURA, LEHVE

Dicha Ley modifica la Ley 3/2001 de 26 de abril de Calidad, Promoción y acceso a la Vivienda de Extremadura. En el artículo 1.2 b), dentro del objeto de la Ley, se establece el de llevar a cabo actuaciones de fomento para evitar la existencia de viviendas vacías, así como las destinadas a garantizar la función social de la vivienda, especialmente en supuestos de exclusión social de sus ocupantes sean o no propietarios de los mismos. Igualmente se define la vivienda deshabitada como aquella que permanece desocupada de forma continuada por un periodo superior a seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación, salvo que se justifique su situación de desocupación por la concurrencia de las causas previstas en la misma, estableciéndose también una serie de presunciones cuando la vivienda no cuenta con suministro de agua o electricidad o cuando este sea anormalmente bajo, según la media de consumo establecida por las compañías suministradoras.

También se introduce un apartado Bis al artículo 16 en el que se regula el procedimiento mediante el cual la Consejería competente en materia de vivienda de Extremadura podrá declarar una vivienda como desocupada.

6 CONCEPTOS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

6.1 DE LA DEFINICIÓN DE VIVIENDA EN DIFERENTES ÁMBITOS

6.1.1 DEFINICIÓN NORMATIVA

Como apuntamos anteriormente en el análisis de la normativa autonómica de referencia Andalucía cuenta con la LFSV, de cuyos avatares para su aprobación y vigencia ya se ha dado cuenta anteriormente. La Sentencia del TC declara inconstitucionales los apartados 5 y 6 del artículo 25 mientras el resto del artículo sigue estando en vigor en cuanto a las definiciones que se hacen en el mismo.

6.1.1.1 VIVIENDA

Toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones. **(Artículo 25, 1)**

Para que un inmueble o edificación pueda considerarse vivienda deberán de darse por tanto una serie de requisitos, siendo el primero de ellos que requiera condiciones físicas adecuadas para su uso o utilización. Es decir, debe contar con licencia de primera ocupación o estar en condiciones de obtenerla dada las condiciones de la edificación.

En segundo lugar el inmueble debe contar con calificación urbanística adecuada, es decir el uso residencial debe estar autorizado por el planeamiento urbanístico de forma pormenorizada o cuente con autorización municipal para dicho uso.

En tercer lugar, el inmueble debe encontrarse en suelo urbano según el planeamiento urbanístico o en suelo urbanizable que se haya desarrollado y cuente con todos los servicios, pues de otro caso no estaría en condiciones de obtener la autorización para el uso mediante la licencia de primera ocupación. Por tanto todas aquellas edificaciones de carácter residencial que se encuentren en suelos no urbanizables, urbanizables aún no desarrollados o incluso en suelo urbanos no consolidados no desarrollados, entendemos que no serán susceptibles de ser consideradas viviendas. Ello se desprende de una lectura integrada del mencionado apartado 1, toda vez que deberá de tratarse de edificaciones que reúnan condiciones físicas adecuadas para ser habitadas y que reúnan los requisitos legales y administrativos de una vivienda en suelo urbano.

Es decir, que la definición de vivienda no solo viene dada por las propias condiciones físicas del inmueble para servir al uso de habitación, propias de la edificación y de las infraestructuras de suministros existentes, sino también por administrativas entre las que se encuentra el uso y calificación del suelo y las licencias y autorizaciones necesarias.

6.1.1.2 VIVIENDA DESHABITADA

Aquella que no se destine efectivamente al uso residencial previsto durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año.

Por tanto, tenemos un inmueble residencial, previsto así por el planeamiento urbanístico, que cuenta con todos los permisos para su uso o está en condiciones para obtenerlo y si durante un periodo de un año ese inmueble se encuentra seis meses vacíos, puede considerarse como una vivienda deshabitada. **(Artículo 25, 2)**

Pero en su apartado 3 la Ley va más allá y establece una **presunción para determinar que una vivienda se encuentra deshabitada** que puede llegar a determinarse objetivamente. Establece el apartado tercero que se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente escasos o nulos consumos calculados sobre la base del consumo en la media habitual del consumo de vivienda por año, estableciendo la propia Ley en un anexo cuales serían esos valores nulos o anormalmente bajos que permitirían la aplicación de esa presunción.

En primer lugar se establece una presunción de que una vivienda se encuentra deshabitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro eléctrico o no cuente con contrato de suministro de agua. La conjunción 'o' que establece la Ley sólo puede interpretarse en el sentido de que bastará la inexistencia de uno de los dos contratos para presumir que la vivienda se encuentra deshabitada.

En segundo lugar se establece una presunción de que una vivienda se encuentra deshabitada cuando el consumo anual de agua es inferior a 2,47 metros cúbicos o inferior a 291 kw/hora.

Estas presunciones facultarán a la administraciones públicas a iniciar los expedientes pertinentes que sean consecuencia de la constatación de la situación de desocupación, como el establecido en los artículos 33 y siguientes de la Ley 4/2013 para la declaración de la vivienda como deshabitada, correspondiendo en este caso al propietario del inmueble la carga de la prueba de desvirtuar la presunción, en su caso. **(Artículo 25, 3)**

Por otro lado debe señalarse que el apartado 4 del artículo 25 se encarga de establecer una serie de supuestos en los que aun tratándose de viviendas estará excluido de la aplicación de la Ley y son:

Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año. **(Artículo 25, 4)**

En último lugar el artículo 26 de LFSV establece una serie de **indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda como deshabitada**, ya apuntados, de los que nos centraremos en los siguientes dado que quedan reflejados en registros de fuentes de información internas o externas al propio ayuntamiento y que en principio deben ser accesibles por éste al objeto que nos ocupa:

Los datos del padrón PMH y de otros registros públicos de residentes u ocupantes

Consumos anormalmente bajos o carencia de suministros

6.1.2 DEFINICIÓN ESTADÍSTICA

Los Censos Demográficos[iii] son el proyecto estadístico de mayor envergadura que periódicamente debe acometer la oficina de estadística de cualquier país. Bajo la denominación Censos Demográficos se engloban en realidad tres censos diferentes: el Censo de Población, el Censo de Viviendas y el Censo de Edificios. Para este caso nos centraremos en los dos primeros.

El **Censo de Población** se define como el conjunto de operaciones que consisten en recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos de carácter demográfico, cultural, económico y social de los habitantes del país y de sus divisiones político-administrativas referidos a un momento dado. Esta operación va dirigida a las personas que residen en viviendas (ya sean viviendas familiares o alojamientos) o en establecimientos colectivos (hoteles, residencias, asilos, conventos, cuarteles...).

El **Censo de Viviendas** es el conjunto de operaciones tendentes a recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos relativos a los lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales (viviendas familiares y colectivas) y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin, tiene sin embargo ese uso (alojamientos).

Para mejor entendimiento de los conceptos y variables que allí se emplean es necesario adelantar un apartado de terminología que abarca los conceptos sobre los que se tratará en el presente documento.

Hogar: Grupo de personas residentes en la misma vivienda. Las diferencias entre hogar y familia son:

- El hogar puede ser unipersonal, mientras que la familia tiene que constar, por lo menos, de dos miembros.

- Los miembros de un hogar con varias personas no tienen necesariamente que estar emparentados, mientras que los miembros de una familia sí.

Vivienda: Recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien en el momento censal. Como excepción, no se consideran viviendas los recintos que, a pesar de estar concebidos inicialmente para habitación humana, en el momento censal están dedicados totalmente a otros fines (por ejemplo, los que estén siendo usados exclusivamente como locales).

Tipos de vivienda: A continuación observamos un esquema de los distintos tipos de viviendas según establece su definición estadística.

- Viviendas familiares
  - Viviendas convencionales
    - Viviendas principales
    - Viviendas no principales
      - Viviendas secundarias
      - Viviendas deshabitadas
      - Viviendas de otro tipo (por ejemplo, viviendas destinadas a alquileres sucesivos de corta duración)
  - Viviendas no convencionales o Alojamientos
- Viviendas colectivas

Vivienda familiar (VF): Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

Vivienda colectiva: Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia. La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o, más frecuentemente, la totalidad del mismo.

Vivienda convencional: Es una vivienda familiar que cumple todos los requisitos para ser habitada y en la fecha censal no se utiliza totalmente para otros fines. La vivienda convencional puede ser principal cuando es la residencia habitual de sus componentes. Si está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo durante las vacaciones) se denomina vivienda secundaria. Cuándo permanece sin ser ocupada se denomina vacía.

Vivienda no convencional o Alojamiento: Es una vivienda familiar que presenta la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada, o bien que no ha sido concebida en un principio con fines residenciales pero, sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas en el momento del censo.

Vivienda principal (VP): Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual.

Vivienda no principal (VNP): Una vivienda familiar se considera no principal cuando no es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Puede ser secundaria o vacía.

Vivienda secundaria (VS): Una vivienda familiar se considera secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye residencia habitual de una o varias personas.

Vivienda vacía o desocupada (VD): Una vivienda familiar se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas.

6.2 DE LAS PERSONAS, LOS HOGARES Y EL PADRÓN

La Resolución de 30 de enero de 2015, del Presidente del INE y del DG de Coordinación de Competencias con las CCAA y las EELL, en la que se dictan instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre la gestión del PMH, RITPH, recoge las definiciones y procedimientos por los que los Ayuntamientos llevarán a cabo entre otros: las inscripciones de las personas en el mencionado PMH; la determinación de la documentación acreditativa y requerida para poder realizar dichas inscripciones; la casuística asociada a las incidencias de empadronamientos especiales como los realizados en establecimientos colectivos o los correspondientes a las personas sin domicilio; establece el modelo y contenidos de la Hoja padronal;

los diferentes tipos de expedientes padronales así como las causas que los originan y los procedimientos a emplear en cada caso -altas, bajas y modificaciones-; los procedimientos de comprobación, renovación y caducidad de las inscripciones padronales de los extranjeros comunitarios o no comunitarios y su casuística asociada; las posibilidades y condiciones de acceso y cesión de datos padronales; la definición de los contenidos del propio PMH; o los procedimientos de cruce de comunicación de los Ayuntamientos con el INE, como hemos dicho, entre otros extremos.

Huelga destacar la importancia que tiene para la definición metodológica que nos ocupa la concreción de las definiciones y procedimientos mencionados, y es por ello que pasamos a destacar los que emplearemos en el resto del presente documento y que quedan allí recogidos.

6.2.1 GENERALIDADES

Se determina que el PMH es el registro administrativo donde constan inscritos los vecinos de un municipio. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el mismo y del domicilio habitual en éste, y las certificaciones que de dichos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para todos los efectos administrativos.

Toda persona que viva en España está obligada a inscribirse en el Padrón del municipio en el que resida habitualmente y deberá inscribirse en el que habite durante más tiempo al año.

Cuando una persona cambie de residencia deberá solicitar por escrito su alta en el Padrón del municipio de destino comunicando en la solicitud el municipio o país de procedencia. Y en el caso de cambiar de domicilio en el mismo municipio o cambiar cualquier otro dato de su inscripción padronal deberá solicitar por escrito su modificación.

El Ayuntamiento facilitará la Hoja padronal, cuyo modelo normalizado propone el INE, para que se le notifiquen los datos obligatorios que deben figurar en la inscripción padronal, identificando los que son de carácter voluntario, según se establece en el artículo 57 del RDMRPEL. En la Hoja padronal figura que la inscripción en el Padrón del municipio implica la baja automática de cualquier inscripción padronal en otro en el caso de que exista.

6.2.2 DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL PMH

El artículo 16 de la LBRL, en su apartado 2, establece los datos obligatorios que deberá contener la inscripción padronal. A estos efectos el Ayuntamiento podrá comprobar la veracidad de los mismos exigiendo la presentación de documentos acreditativos de la identidad, libro de familia, el título que legitime la ocupación de la vivienda u otros.

6.2.2.1 ACREDITACIÓN DE LA IDENTIDAD

Los datos obligatorios de identificación de la inscripción en el PMH son nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento y número del documento de identificación, que varía en función de que los inscritos sean españoles o extranjeros. Para los primeros tal número es el del DNI. En cualquiera de los casos el objetivo de exigir documentación identificativa al solicitar la inscripción en el Padrón es exclusivamente comprobar que los datos de identificación son correctos, con independencia de la situación legal del extranjero en España, ya que al Ayuntamiento no le corresponde realizar ningún control sobre la legalidad o ilegalidad de la residencia en territorio español de ninguno de sus vecinos.

Los menores de edad españoles pueden no disponer de DNI hasta los 14 años, por lo que sus datos de identificación se acreditarán hasta entonces mediante el Libro de Familia o Certificado de nacimiento. Para los menores extranjeros nacidos en España es obligatoria su inscripción en el Registro Civil y el traslado de la misma al correspondiente Libro de Familia que será suficiente para acreditar su identificación. Para los no nacidos en España la Ley no realiza distinción con los mayores de edad, por lo que se exigirán los mismos para ambos.

6.2.2.2 ACREDITACIÓN DEL DOMICILIO

El Padrón es el registro administrativo que pretende reflejar el domicilio donde residen las personas que viven en el municipio. Su objetivo es, por tanto, dejar constancia de un hecho, y en consonancia con este objetivo, según el artículo 17.2 de la LBRL, los Ayuntamientos realizarán las actuaciones y operaciones necesarias

para mantener actualizados sus Padrones de modo que los datos contenidos en éstos concuerden con la realidad.

6.2.3 CASOS ESPECIALES DE EMPADRONAMIENTO

6.2.3.1 DOMICILIO EN EL QUE YA CONSTAN OTRAS PERSONAS

Cuando un ciudadano solicite su alta en un domicilio en el que ya consten empadronadas otras personas se le deberá exigir la autorización por escrito de una persona mayor de edad que figure empadronada en ese domicilio, que deberá disponer de algún título acreditativo de la posesión efectiva de la vivienda -propiedad, alquiler...- a su nombre. Si, con esta ocasión, la Administración municipal advirtiera que las personas que figuran empadronadas en ese domicilio lo han abandonado, aceptará el empadronamiento de los nuevos residentes en la vivienda conforme al procedimiento ordinario y, simultáneamente, iniciará expediente de baja de oficio de las personas que ya no habitan en ese domicilio.

6.2.3.2 ESTABLECIMIENTOS COLECTIVOS

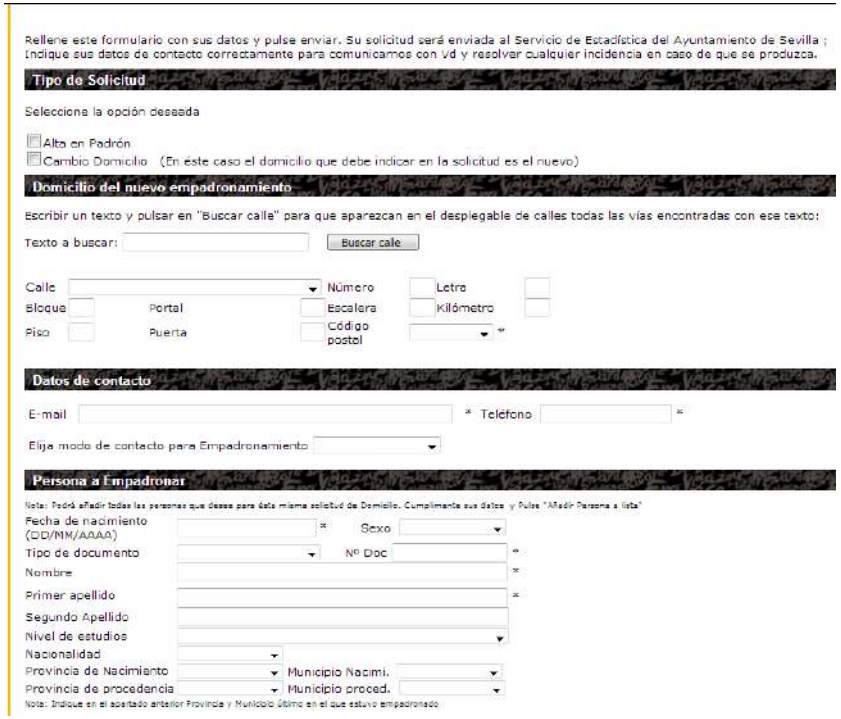
Cuando el alta se produzca en un establecimiento colectivo -residencias, conventos, etc.- la autorización deberá ser suscrita por la persona que ostente la dirección del mismo. En estos casos se hará constar en el apartado 'tipo de vivienda' de la hoja padronal la mención 'colectiva'. En los demás casos, el tipo de vivienda es 'familiar'.

6.2.3.3 PERSONAS SIN DOMICILIO

Como se ha indicado anteriormente, el Padrón debe reflejar el domicilio donde realmente vive cada vecino del municipio y de la misma manera que la inscripción padronal es completamente independiente de las controversias jurídico-privadas sobre la titularidad de la vivienda, lo es también de las circunstancias físicas, higiénico-sanitarias o de otra índole que afecten al domicilio. En consecuencia, las infraviviendas -chabolas, caravanas, etc. e incluso ausencia total de techo- pueden y deben figurar como domicilios válidos en el Padrón.

La correcta aplicación de este criterio determina, por un lado, que se deba aceptar como domicilio cualquier dirección donde efectivamente vivan los vecinos, y, por otro, que pueda y deba recurrirse a un 'domicilio ficticio' en los supuestos en que una persona que carece de techo reside habitualmente en el municipio y sea conocida de los Servicios Sociales correspondientes. En estas condiciones, la dirección del empadronamiento será la que señalen los Servicios Sociales: la dirección del propio Servicio, la del Albergue municipal, la del punto geográfico concreto donde ese vecino suela pernoctar, etc.

6.2.4 MODELO DE HOJA PADRONAL, HOGARES Y TIPOS DE EXPEDIENTE


Rellene este formulario con sus datos y pulse enviar. Su solicitud será enviada al Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Sevilla ; Indique sus datos de contacto correctamente para comunicarnos con Vd y resolver cualquier incidencia en caso de que se produzca.

Tipo de Solicitud

Selecciona la opción deseada

☐ Alta en Padrón
☐ Cambio Domicilio (En éste caso el domicilio que debe indicar en la solicitud es el nuevo)

Domicilio del nuevo empadronamiento

Escribir un texto y pulsar en "Buscar calle" para que aparezcan en el desplegable de calles todas las vías encontradas con ese texto:

Texto a buscar: Buscar calle

Calle Número Letra
Bloque Portal Escalera Kilómetro
Piso Puerta Código postal *

Datos de contacto

E-mail * Teléfono *

Elija modo de contacto para Empadronamiento

Persona a Empadronar

Nota: Podrá añadir todas las personas que desee para ésta misma solicitud de Domicilio. Cumplimente sus datos y Pulse "Añadir Persona a lista"

Fecha de nacimiento (DD/MM/AAAA) * Sexo
Tipo de documento Nº Doc *
Nombre *
Primer apellido *
Segundo Apellido
Nivel de estudios
Nacionalidad
Provincia de Nacimiento Municipio Nacimi.
Provincia de procedencia Municipio proced.
Nota: Indique en el apartado anterior Provincia y Municipio último en el que estuvo empadronado

Modelo de alta o modificación en el PMH del Ayuntamiento del TM Sevilla. Fuente: espacio web del Servicio de Estadística municipal

Con el fin de facilitar el cumplimiento de la obligación que el artículo 58.1 del RDMRPEL impone a los Ayuntamientos, el INE propone el modelo de Hoja padronal que los Ayuntamientos pueden utilizar para este fin, y que deberán ser homologados por la respectiva Sección Provincial del Consejo de Empadronamiento.

Los Ayuntamientos deberán, como hemos dicho, llevar a cabo la actualización del PMH, reflejando las altas, bajas y modificaciones que se produzcan en el mismo. Se adjunta formulario de alta o modificación en el PMH obtenido del espacio web del ayuntamiento del TM Sevilla.

6.2.5 ACCESO Y CESIÓN DE DATOS PADRONALES

El PMH es un registro administrativo que contiene datos de carácter personal y, como tal, está sujeto a lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, LOPD, que define el concepto de interesado y regula su derecho de acceso, así como la comunicación de los datos a terceros.

La cesión de datos padronales se encuentra regulada por el artículo 16.3 de la LBRL, en los siguientes términos: Los datos del PMH se cederán a otras Administraciones Públicas que lo soliciten sin consentimiento previo del afectado solamente cuando les sean necesarios para el ejercicio de sus respectivas competencias, y exclusivamente para asuntos en los que la residencia o el domicilio sean datos relevantes. También pueden servir para elaborar estadísticas oficiales sometidas al secreto estadístico, en los términos previstos en la Ley 12/1989, de 9 de mayo, de la Función Estadística Pública y en las leyes de estadística de las comunidades autónomas con competencia en la materia.

6.2.6 CONTENIDO Y CONSERVACIÓN DEL PMH

La documentación del PMH relativa a los vecinos del municipio deberá estar constituida por:

1. Relación de las hojas padronales. Según el RDMRPEL, en su artículo 60.3, los Ayuntamientos deberán conservar las hojas de inscripción padronal y las declaraciones y comunicaciones suscritas por los vecinos, o reproducciones de las mismas en forma que garantice su autenticidad.
2. Fichero informatizado de inscritos. Este fichero recogerá para cada inscrito los datos solicitados en las hojas de inscripción padronal más los campos necesarios para su gestión, de tal manera que posibilite el intercambio de información con el INE.

Las hojas padronales, y la restante documentación suscrita por los vecinos que el Ayuntamiento reciba oficialmente, deben ser conservadas por éste con arreglo a la normativa general reguladora de la actividad administrativa.

6.2.7 CRUCES DE INFORMACIÓN CON EL INE

En virtud de lo previsto en el artículo 65 del RDMRPEL, cada Ayuntamiento remitirá mensualmente al INE, en los plazos que se determinen anualmente, la relación de todas las altas, bajas y modificaciones producidas durante el mes, y se realizará por medios telemáticos -IDA-Padrón-.

En virtud de lo establecido en el artículo 66 del RDMRPEL, el INE remitirá mensualmente a cada Ayuntamiento, en los mismos formatos de registro con una cola de errores añadida, descrita en el aplicativo de internet IDA-Padrón, los errores detectados, las discrepancias encontradas, las altas efectuadas y otros, en la información remitida por los Ayuntamientos en los ficheros de intercambio.

Estos cruces se realizarán según los *'Diseños de registro de los ficheros de intercambio de información INE-Ayuntamientos'* [iv].

6.3 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA

El territorio nacional se encuentra dividido en una serie de capas sucesivas cuya superposición nos llevará hasta el nivel mínimo de definición de las direcciones postales.

La primera subdivisión territorial se realiza a nivel provincial en la que se encuentra definido el nivel municipal.

En este nivel, la información que intercambian Ayuntamiento-INE presenta dos nuevos niveles diferenciados que nos permite analizar el TM a nivel geográfico, podemos así atribuirle una componente espacial: división geográfica por entidades de población y división geográfica por secciones censales.

Estas divisiones se superponen entre sí respondiendo a lógicas distintas: la primera de ellas se acerca al territorio en base a las entidades de población, por tanto una delimitación y denominación consolidada a lo largo del tiempo que ha venido teniendo que ver con su estado de habitación y la evolución de éste estado, y por ello su análisis genera conocimiento urbano originado por la relación del mismo con el concepto de ciudad; la segunda de ellas, la división del TM en distritos censales municipales y éstos a su vez en secciones censales, es esencial para el INE para poder llevar a cabo las distintas investigaciones estadísticas, así como para gestionar el censo electoral, generando su análisis un conocimiento alfanumérico de tipo más administrativo, más abstracto y que poco tiene que ver, como podremos comprobar, con un conocimiento de tipo urbano, si bien arroja la importancia del empleo de los datos con un alto grado de certeza.

Entre las instrucciones técnicas que se ofrece a los Ayuntamientos sobre la gestión del PMH destacamos a este punto la número '14. Expedientes de territorio', donde quedan recogidas las definiciones e instrucciones por las que los Ayuntamientos revisarán y comprobarán la relación de unidades poblacionales -en nuestro caso entidades singulares, núcleos y diseminados-, la división en secciones del TM y las modificaciones producidas en el callejero para ser remitidas al INE para su comprobación y conocimiento, de acuerdo con el artículo 76 del RDMRPEL.

6.3.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Entendemos por Entidad singular al área habitable del TM, habitada o excepcionalmente deshabitada, claramente diferenciada dentro del mismo, y que es conocida por una denominación específica que la identifica sin posibilidad de confusión -ninguna vivienda ni edificio podrá pertenecer simultáneamente a dos o más entidades-.

Cada una de esas entidades singulares de población está constituida por núcleos de población -secundarios a excepción de la Cabecera municipal o núcleo principal-, y/o sus diseminados.

Se considerará como núcleo de población al conjunto de al menos diez edificaciones, que están formando calles, plazas y otras vías urbanas -excepcionalmente el número de edificaciones podrá ser inferior a 10 siempre que la población supere los 50 habitantes-. Se incluirán en el núcleo aquellas edificaciones que, estando aisladas, disten menos de 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto. En una entidad singular de población podrán existir uno o varios núcleos de población. Con el fin de estar perfectamente identificado sin posibilidad de confusión cada núcleo de población tendrá asignada una denominación específica.

Los Diseminados lo constituyen las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo. En una entidad singular de población sólo puede existir una unidad poblacional como diseminado.

Por medio de la revisión que se lleve a cabo podrán introducirse alteraciones debidas a altas, bajas o modificaciones, según diferentes causas. Asimismo, y con el fin de disponer de una relación de unidades poblacionales actualizada al 1 de enero de cada año -fecha de la revisión padronal-, antes del 1 de marzo de ese mismo año, aquellos Ayuntamientos que a lo largo del año no hayan tenido variaciones en la relación de unidades poblacionales lo comunicarán a la correspondiente Delegación Provincial.

El TM Sevilla se compone, por tanto, de una única entidad singular de población coincidente con el territorio del TM completo. Cada entidad singular de población está constituida por núcleos de población y sus diseminados. En este caso sólo existe la entidad del núcleo principal de población y un residual reducto en forma de diseminado. Se adjunta la denominación del núcleo de población y diseminado que componen el TM Sevilla, así como la entidad singular a la que pertenecen:

CÓD. INE	ENTIDAD SINGULAR	CÓD. INE	NÚCLEO	CATEGORIA	POBLACIÓN
41091000200	Sevilla	41091000201	Sevilla	Principal	689733
		41091000299	Sevilla	Diseminado	833

6.3.2 SECCIONADO CENSAL

La división del TM en distritos censales municipales y éstos a su vez en secciones es esencial como hemos dicho para que el INE pueda llevar a cabo las distintas investigaciones estadísticas así como para gestionar el censo electoral.

Esta múltiple finalidad de las secciones estadísticas obliga, por una parte, a prestar especial atención a sus límites y a su tamaño. A sus límites por cuanto la sección estadística es esencialmente un área de terreno del TM y cada vivienda o habitante pertenece a una y sólo una sección estadística; el conjunto de todas las secciones estadísticas, sin vacíos ni solapamientos, ha de abarcar exactamente todo el término municipal. También se prestará especial atención a su tamaño por cuanto la Ley Orgánica 5/1985, de Régimen Electoral General asigna unos tamaños mínimos y máximos de las secciones electorales, medido en número de electores del Censo Electoral de españoles residentes. Dentro de tales límites además se tendrá en cuenta que el tamaño de la sección no supere los 2.500 habitantes.

Todas las secciones deben ajustarse a las siguientes normas básicas:

- Cada sección debe estar perfectamente definida mediante límites fácilmente identificables, tales como accidentes naturales del terreno y construcciones de carácter permanente.
- Las secciones pertenecientes a un núcleo urbano estarán formadas normalmente por manzanas completas de edificios, sin perjuicio de que, excepcionalmente, una manzana puede subdividirse por fachadas completas o, si es necesario, por portales si supera el número máximo de electores.
- La división en secciones debe comprender todo el territorio del término municipal, de modo que cualquier parte del mismo debe quedar adscrita a una y sólo una de las secciones.

Los Ayuntamientos llevarán a cabo la revisión del seccionado de su TM de acuerdo con las siguientes normas:

- Partición de las secciones que sobrepasen los 2.000 electores o de aquellos que superen los 2.500 habitantes. Las secciones resultantes de la partición deberán contener, al menos, 500 electores.
- Se fusionarán las secciones que tengan menos de 500 electores, excepto en municipios de sección única.
- Se modificarán los límites de secciones como consecuencia de defectos de delimitación o de las variaciones producidas en las mismas procedentes, por ejemplo, de planes de urbanismo, aparición de nuevas vías urbanas...

Las secciones se numerarán de la siguiente manera:

- Si hay una división de una sección en dos o más, a una de ellas se le dará el número antiguo de la que se divide y al resto números correlativos a partir del último número de sección del distrito correspondiente.
- Cuando se produzca una fusión entre dos o más secciones, se dará a la nueva el número de una de ellas, desapareciendo el de las restantes, pudiendo aparecer, por tanto, saltos en la numeración de las secciones. Nunca se remunerarán las secciones, pudiendo quedar, por tanto, secciones geográficamente contiguas con numeración no correlativa.
- Se podrá cambiar la numeración de las secciones como consecuencia de las variaciones de la división en distritos de los términos municipales y de las fusiones y segregaciones de municipios.

El INE, por medio de sus Delegaciones Provinciales asesorará a los Ayuntamientos en la realización de estos trabajos y estudiará y resolverá las dificultades que puedan presentarse.

Como podemos comprobar hasta ahora, las dos segregaciones de la población realizadas sobre el territorio en función de estas instrucciones poco tienen que ver unas con otras dado que responden a lógicas completamente diferentes al dar respuesta a necesidades del mismo modo diferentes. En alguno de los casos los perímetros espaciales de los polígonos obviamente coinciden dado que en sendos casos pueden responder a accidentes geográficos o topológicos, pero dada la lógica diferenciada de su generación en origen, su constitución es como veremos diversa. De forma adicional cabe destacar la contraposición existente entre el carácter de permanencia de las divisiones territoriales que se corresponden con delimitaciones poblacionales frente al carácter accidental que posee el seccionado censal dada su dependencia respecto a las variaciones poblacionales o de electores residentes en el ámbito espacial que las secciones ocupan en el territorio.

Distritos censales del TM Sevilla. Fuente: explotación propia sobre datos del servicio de estadística municipal del ayuntamiento de Sevilla

6.3.3 CALLEJEROS DE SECCIÓN O TRAMERO

Tanto los núcleos de población como las secciones censales los componen los callejeros y sus tramos. Por callejero de sección o tramero se entiende el conjunto de datos que permiten asociar las direcciones postales con los tramos, vías o pseudovías, y unidades poblacionales.

En general el territorio se identifica mediante las vías físicas debidamente rotuladas y numeradas. En otros casos la identificación se realiza a través de las unidades poblacionales. Y, cuando esto no es posible, por una tercera forma de identificación denominada pseudovía.

Una vía queda identificada por su tipo -calle, plaza, ...-, su denominación oficial, aprobada por el órgano municipal competente, y las unidades poblacionales a las que pertenece, y tiene un código único dentro del municipio -código de vía-.

Se define la pseudovía como aquello que complementa o sustituye a la vía.

Finalmente los tramos de vía serán el resultado de la intersección de las capas secciones, unidades poblacionales, vías o pseudovías y códigos postales. Según esta división territorial, la unidad básica de referenciación territorial es el tramo, a partir del cual se podrán deducir el resto de los atributos del territorio.

Cuando se produzca alguna variación en la relación de vías, pseudovías o tramos -alta, baja o modificación-, los Ayuntamientos remitirán a la correspondiente Delegación Provincial del INE las actualizaciones, ajustándose a los ficheros de intercambio de territorio difundidos en IDA-Padrón. Para aquellas secciones que hayan experimentado alguna variación se remitirá el fichero completo de tramos de la sección.

Cada vía urbana debe estar designada por un nombre aprobado por el Ayuntamiento. Dentro de un municipio no puede haber dos vías urbanas con el mismo nombre salvo que se distingan por el tipo de vía o por pertenecer a distintos núcleos de población del municipio.

Los Ayuntamientos deberán mantener también actualizada la numeración de los edificios, tanto en las vías pertenecientes a núcleos de población como en la parte diseminada, debiendo estar fijado en cada uno el número que le corresponda. Además, de acuerdo con el artículo 75 del RDMRPEL, deberán mantener la

correspondiente cartografía digital o, en su defecto, referencia precisa de las direcciones postales con la cartografía elaborada por la Administración competente.

Para la numeración de edificios se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- En las vías urbanas deberá estar numerada toda entrada principal e independiente que dé acceso a viviendas y/o locales, cualquiera que sea su uso.
- Se podrán numerar las entradas accesorias o bajos como tiendas, garajes, dependencias agrícolas, bodegas y otras, las cuales se entiende que tienen el mismo número que la entrada principal que les corresponde, con un calificador añadido.
- Cuando en una vía urbana existan laterales o traseras de edificios ya numerados en otras vías, como tiendas, garajes u otros, cuyo único acceso sea por dicho lateral o trasera se recomienda la numeración del edificio, teniendo dicho número el carácter de accesorio.

Siempre que sea posible se aplicarán estos criterios: En las vías, los números pares estarán de forma continuada en la mano derecha de la calle y los impares en la izquierda en sentido creciente. En las plazas, la numeración será correlativa, siendo recomendable ordenar según el sentido horario y en todo caso con un único criterio como principio de la vía/plaza que se base en la proximidad al centro de la unidad de población, acceso por el vial más principal u otros criterios geográficos.

Cuando por la construcción de nuevos edificios u otras causas existan duplicados se añadirá una letra A, B, C... al número como calificador.

Los edificios situados en diseminado también deberán estar numerados. Si estuvieran distribuidos a lo largo de caminos, carreteras u otras vías, sería aconsejable que estuvieran numerados de forma análoga a las vías de un núcleo urbano. Por el contrario si estuvieran totalmente dispersos deberán tener una numeración correlativa dentro de la entidad singular.

En general toda construcción en diseminado debe identificarse por el nombre de su entidad singular de población, por el de la vía o pseudovía en que puede insertarse y por el número que en ella le pertenece; o si esto no fuera posible, por el nombre de la entidad de población a que pertenece y el número de la serie única asignado en el mismo. A los efectos de nuevas numeraciones en zonas de nueva urbanización o prolongación de vías, se recomienda prever la numeración en función de la parcela mínima edificable prevista en el planeamiento urbanístico municipal.

7 ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE INFORMACIÓN DISPONIBLES

7.1 LA LEY ORGÁNICA DE PROTECCIÓN DE DATOS

Durante el desarrollo de los trabajos se presta especial atención a garantizar el estricto cumplimiento de la regulación de la confidencialidad de los datos tratados como se establece en la LOPD, según se recoge en su artículo 12 que regula el acceso a los datos por cuenta de terceros. Se adjunta su contenido de forma textual:

> *Artículo 12 Acceso a los datos por cuenta de terceros*
> *1. No se considerará comunicación de datos el acceso de un tercero a los datos cuando dicho acceso sea necesario para la prestación de un servicio al responsable del tratamiento.*
> *2. La realización de tratamientos por cuenta de terceros deberá estar regulada en un contrato que deberá constar por escrito o en alguna otra forma que permita acreditar su celebración y contenido, estableciéndose expresamente que el encargado del tratamiento únicamente tratará los datos conforme a las instrucciones del responsable del tratamiento, que no los aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en dicho contrato, ni los comunicará, ni siquiera para su conservación, a otras personas.*
> *En el contrato se estipularán, asimismo, las medidas de seguridad a que se refiere el artículo 9 de esta Ley que el encargado del tratamiento está obligado a implementar.*
> *3. Una vez cumplida la prestación contractual, los datos de carácter personal deberán ser destruidos o devueltos al responsable del tratamiento, al igual que cualquier soporte o documentos en que conste algún dato de carácter personal objeto del tratamiento.*
> *4. En el caso de que el encargado del tratamiento destine los datos a otra finalidad, los comunique o los utilice incumpliendo las estipulaciones del contrato, será considerado también responsable del tratamiento, respondiendo de las infracciones en que hubiera incurrido personalmente.*

El tratamiento de los datos que se realiza se ha ajustado en todo momento a las obligaciones recogidas en el contrato de prestación de servicio de referencia, responde a las instrucciones precisas dadas por el responsable del fichero y respeta escrupulosamente todas las previsiones en materia de protección de datos recogidas en la mencionada LOPD.

Partiendo de las definiciones ya establecidas se han preseleccionado tres áreas de contenido sobre las que determinar las fuentes de información en las que centrar la metodología, y poder identificar el conjunto de datos/atributos que contienen en base a los que generar los indicadores propios perseguidos.

Habrá que identificar qué fuentes de información trabajan con registros en los que se inscriban los inmuebles residenciales -VIVIENDAS-soporte de las personas y hogares-; por otro lado debemos acceder a los registros que traten sobre las PERSONAS que compartan vecindad en el municipio y abarquen su posible agrupación -hogares-; y por último debemos establecer el ÁMBITO GEOGRÁFICO territorial/administrativo sobre los que arrojar las vinculaciones entre ambos grupos previos para poder explotar los resultados que generen en cada uno de estos ámbitos.

VIVIENDAS

Habrá que cuantificar cuántos inmuebles componen el parque residencial del TM Sevilla previo a avanzar en el esclarecimiento de cualquiera de sus determinantes y posibles clasificaciones. Veremos que esta cuantificación no es inmediata, y habrá que atender a las definiciones previas para poder establecer la forma de determinarla de manera concreta. Diversos registros públicos arrojan datos del mismo modo diversos en cuanto al número de viviendas del TM Sevilla: nos referimos a la base de datos municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles y a los distintos registros de la sede electrónica de catastro -Dirección General de Catastro-.

La forma de agrupación de los inmuebles -viviendas- será determinante para su cuantificación así como para su localización geográfica de forma unívoca en el territorio.

Como en el caso de los hogares, la localización de las viviendas a través de su dirección postal, su referencia catastral, su atributo geográfico, u otros que le sean

propios serán determinantes para que puedan ser relacionadas con los hogares al que deben estar orientadas para dar soporte.

PERSONAS

En cuanto a las personas nos interesará conocer a este punto el número de individuos ocupantes potenciales del parque residencial del TM -cuantificación de residentes-. Este dato, según hemos avanzado en las definiciones, debemos obtenerlo del Padrón Municipal de Habitantes.

Debemos conocer, dada la posible forma de agrupación de estos ocupantes en núcleos unipersonales, familias u otro tipo de formalizaciones, el número de hogares que habrán de quedar recogidos en las Hojas Padronales del mencionado Registro Municipal de habitantes, y que serán asimilables tal como hemos avanzado a las viviendas familiares principales del TM.

Es necesario también acceder a la localización de estos hogares o viviendas familiares principales, su ubicación física, esto es, la dirección postal característica de cada uno de ellos. Esta debe quedar también recogida en la inscripción de cada una de las personas en el mencionado PMH.

ÁMBITO GEOGRÁFICO

Será necesario determinar el entorno de localización y explotación en el que se insertan y relacionan entre si las dos áreas de información consideradas anteriormente -viviendas y hogares- para poder ser puestas en común y así explotar las relaciones entre ambas.

Habrá que determinar igualmente si este entorno se refiere bien al ámbito territorial bien a ámbito administrativo, como hemos adelantado en el apartado anterior sobre la división territorial en entidades de población y secciones.

De forma adicional, y para cada una de las fuentes de información que se pretendan emplear, habrá que observar si su gestión y mantenimiento es propia municipal o de sus diferentes áreas funcionales -que consideraremos INTERNAS-; o de ámbito administrativo autonómico, estatal, o independiente a éste en definitiva -consideradas en estos casos como EXTERNAS-; observaremos también de qué tipo de datos dispone; como se estructuran; en qué soporte se presentan y/o comparten; su nivel de actualización, su periodicidad etc. Esto es, emplearemos un doble proceso de identificación y de cualificación de las fuentes de información disponibles.

7.2 FUENTES DE INFORMACIÓN INTERNAS

7.2.1 DE LAS DIRECCIONES POSTALES: TRAMERO Y PORTALERO MUNICIPALES

Como hemos definido anteriormente entendemos por 'tramero' el conjunto de datos que permiten asociar las direcciones postales con los tramos de vías y las unidades poblacionales.

El acceso a los registros de la fuente de información analizada, Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Sevilla, se realiza sobre una explotación municipal presentada en formato digital *.xlsx -Libro de Excel - y su contenido es estrictamente alfanumérico. Se trata de un archivo de Hoja de cálculo de Microsoft Excel con los títulos y contenidos siguientes:

Vías 03-03-2017.xlsx

- 1 Hoja, 4.323 registros, 3 campos.
- Estructura del callejero empleado en los ficheros anteriores referentes a personas, formada por los valores de los campos CODIGO_VIA, TIPO_VIA y NOMBRE_VIA.
- Observamos que la codificación y nomenclatura de viales se corresponde con los contenidos en las bases de datos del PMH identificada anteriormente, lo que viabilizará la empleabilidad de estos atributos, presentes en sendas fuentes de información.

Por otro lado disponemos, también proporcionado por el citado Servicio de Estadística del Ayuntamiento de Sevilla, de la relación de direcciones postales a nivel de portal, portalero municipal, a partir de explotación municipal presentada en formato digital *.CPG, *.DBF, *.PRJ, *.SBN, *.SBX, *.SHP, *.SHP.QTX, *.SHP. XML, *.SHX -estándar ESRI- y su contenido es alfanumérico y gráfico. Se trata de siete capas gráficas de elementos puntuales/poligonales, con tabla de atributos alfanuméricos asociada, con los títulos y contenidos siguientes:

- Distritos
- Barrios
- secciones
- tramos_ejes
- tramos_via
- polman (polígono manzana)
- portales

La capa que emplearemos para la mayor obtención de información en la georreferenciación de los registros del PMH será la de los portales, cuyo resumen de atributos asociado, fichero portales.dbf, es el siguiente:

portales.dbf

- 1 Hoja, 110.987 registros, 30 campos
- Estructura de portalero georreferenciado, estructura de vía y número con coordenadas X e Y, en fichero que comprende además su pertenencia a SECCION, DISTRITO, BARRIO, MANZANA y NUMERO. Además 110.569 cuentan con la referencia catastral de la parcela a la que pertenecen.

7.2.2 DE LAS PERSONAS Y HOGARES: EL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES

El Padrón municipal de habitantes, PMH, es el registro administrativo donde constan inscritos los vecinos del TM. Sus datos constituyen prueba de la residencia en el municipio y del domicilio habitual en el mismo. Las certificaciones que de dichos datos se expidan tendrán carácter de documento público y fehaciente para todos los efectos administrativos.

Corresponde a los Ayuntamientos su creación, mantenimiento, revisión y custodia, y al INE la coordinación de los padrones de los distintos municipios, así como realizar las comprobaciones oportunas. Su empleabilidad resulta absolutamente fundamental en la definición metodológica que nos ocupa dado que, como ya hemos avanzado, supone la principal presunción del estado de ocupación de la vivienda.

La Normativa que regula la fuente la componen la LBRL y el RPEL.

El acceso a los registros de la fuente de información analizada se realiza sobre una explotación municipal presentada en formato digital *.xlsx y *.xls -Libro de Excel y Libro de Excel 97-2003-y su contenido es estrictamente alfanumérico. Se trata de tres archivos de Hoja de cálculo de Microsoft Excel con los títulos y contenidos siguientes:

EMVISESA_NumeroHabitantesViviendas.xlsx

- 1 Hoja, 341.234 registros, 19 campos.
- Cada registro constituye una inscripción padronal colectiva en una dirección postal única a nivel de puerta.
- De los campos contenidos en el mencionado fichero hemos empleado para las explotaciones descritas los siguientes elementos que se enuncian:
- tipo domicilio, diferenciando entre FAMILIAR, COLECTIVA y VACÍA.
- Dirección postal completa con la siguiente desagregación: CODIGO_vIa, TIPO_VIA, NOMBRE_VIA, NUMERO_INF, LETRA_INF, klm, bloque, portal, escalera, PLANTA, puerta; donde la codificación de viales -código VÍA- se corresponde con el callejero de sección o tramero municipal.
- numero_habitantes, correspondiéndose con el tipo de domicilio 'VACÍA' el valor '0' habitantes, y ascendiendo la suma total de los restantes valores a 700.605 personas.

EMVISESA_ViviendasVacias.xls

- 1 Hoja, 65.001 registros, 19 campos.
- Extracto del fichero anterior exclusivamente con los registros de TIPO DOMICILIO correspondientes a VACÍA.

Diseminado con Vias.xls

- 1 Hoja, 411 registros, 16 campos.
- Estructura análoga a los ficheros anteriores a excepción de no contar con los campos TIPO DOMICILIO, NUCLEO-DISEMINADO y MANZANA. Constituye los empadronamientos colectivos correspondientes a domicilios postales del Diseminado de TM Sevilla, es decir, exteriores al Núcleo

Principal de Población o Cabecera Municipal. La suma de valores correspondientes al campo NUMERO HABITANTES asciende a 2.320.

La posibilidad de georreferenciación de la fuente es indirecta a través de la dirección postal de las inscripciones.

Al tratarse de un registro administrativo deben ser conservadas las series históricas con arreglo a la normativa general reguladora de la actividad administrativa. Su actualización es continua, si bien, cada 1 de enero se realizan recuentos que dan lugar a las cifras oficiales de población.

En nuestro caso los datos analizados se corresponden con la fecha del fichero cuya explotación es aportada por los Servicios Técnicos municipales de fecha 03-03-2017.

En esta fecha se encuentran inscritas un total de 700.605 personas agrupadas en 276.233 hogares, de los cuales 5.387 habitantes inscritos en 643 viviendas colectivas y 695.218 habitantes inscritos en 275.590 hogares familiares. Sin embargo, a efectos de la detección de la vivienda secundaria o vacía para su incorporación a la fase de diagnóstico del futuro PMVS prescindiremos en el presente análisis de los registros correspondientes al mismo tiempo al tipo de vivienda 'VACIA' y 'COLECTIVA'.

Los registros de vivienda 'VACIA' representan aquellos donde se han producido bajas de empadronamientos anteriores, pero no recogen el muestreo de aquellos domicilios donde nunca se ha producido un empadronamiento efectivo, por lo que su número no resulta significativo a la hora de un cómputo general de viviendas sin ocupación.

Los registros de vivienda de tipo 'COLECTIVA' referidos a alojamientos residenciales como cuarteles, conventos, establecimientos residenciales de hostelería, etc quedan fuera de las viviendas objeto del presente análisis. Por tanto, consideraremos 275.590 registros de viviendas de tipo 'FAMILIAR' soporte de la residencia habitual y permanente de 695.218 habitantes.

Sin embargo, y debido a la inconsistencia de algunas inscripciones en el Padrón municipal de habitantes, excluiremos 412 direcciones de hogares, correspondientes a 1.460 personas residentes, por la imposibilidad de localización y ubicación de la desagregación postal de las mismas.

Por tanto los datos del Padrón municipal de habitantes empleados en el presente análisis consisten en 275.178 hogares, residencia habitual y permanente de 693.758 habitantes del TM Sevilla como población residente.

La empleabilidad de esta fuente de información poblacional resulta absolutamente fundamental para conformar la principal presunción del estado de ocupación de la vivienda.

7.2.3 DE LA VIVIENDA: BASE DE DATOS DEL IBI

El TRLHL, de aplicación en todo el territorio nacional, fija los recursos de las entidades locales y los principios de la tributación local. Los Ayuntamientos deben aprobar los elementos de la imposición de los tributos locales a través de las correspondientes ordenanzas fiscales. La gestión, liquidación, inspección y recaudación del tributo puede aprobarse dentro de la misma ordenanza o bien mediante ordenanzas específicas sobre estas materias.

El IBI es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL. El hecho imponible del impuesto está constituido por la titularidad de los derechos de una concesión administrativa, de un derecho real de superficie, de un derecho real de usufructo o del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales -BICE-.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral, y los Ayuntamientos, que realizan la gestión tributaria del Impuesto, para lo que generan flujos de información continuados.

- La gestión catastral está constituida por un conjunto de operaciones y actuaciones administrativas de diversa índole necesarias para la formación de los Catastros Inmobiliarios y para el mantenimiento y utilización de los datos integrados en los mismos, así como para la incorporación de otros nuevos, con la finalidad de que dicha información se encuentre permanentemente actualizada. Es competencia de la Dirección General del Catastro y se ejerce a través de las Gerencias del Catastro o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes

Administraciones, Entidades y Corporaciones públicas. De entre las actuaciones que comprende destacamos a este punto la elaboración y mantenimiento anual del padrón catastral.

- La gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está constituida por el conjunto de operaciones precisas para lograr la correcta exacción de este impuesto a partir de los datos que obran en los padrones catastrales. Es competencia de los Ayuntamientos y se ejercerá directamente por éstos o a través de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones Públicas. De entre sus principales actuaciones destacamos la fijación de los tipos de gravamen y la elaboración y emisión de instrumentos cobratorios, recibos y liquidaciones.

Es por ello que a la hora de describir los flujos de información entre Catastro y Entidades locales es necesario distinguir entre información de catastro e información tributaria.

Intercambio de información catastral: el formato FIN de salida permite comunicar al ayuntamiento/entidad colaboradora toda la información actualizada acerca de un bien inmueble; y el formato FIN de retorno permite el envío a Catastro de la situación inicial del inmueble y la que le corresponda para tramitar su modificación. La última información actualizada acerca de un bien inmueble podrá ser siempre consultada por Internet a través de la SEC, manualmente o invocando el correspondiente servicio web.

Intercambio de información tributaria: Las Gerencias del Catastro entregan anualmente a las entidades colaboradoras el Padrón de Bienes Inmuebles a partir del cual se generarán las listas cobratorias del IBI. El padrón se confecciona con toda la información que, en el momento de su emisión, se conoce sobre la realidad inmobiliaria a uno de enero del correspondiente año.

A los listados de datos que constituyen el fichero de intercambio del padrón catastral para la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles PAD-DGC es a lo que hemos denominado Base de Datos del IBI.

Para la georreferenciación de otras fuentes de información mediante la coincidencia de la desagregación postal de vía y número, a través de la RCP, y para la caracterización de la vivienda vacía a detectar a partir de la titularidad del sujeto pasivo del IBI se ha accedido a una explotación expresa de los servicios técnicos de la Agencia Tributaria de Sevilla consistente en los registros de bienes inmuebles cuyo pleno dominio corresponde a titulares de tipo persona jurídica, a través del primer dígito de su CIF, en el caso de ser éste una letra.

De esta forma obtendremos el número de viviendas titularidad de personas jurídicas públicas pertenecientes a entidades locales, públicas pertenecientes a entidades autonómicas o estatales, y personas jurídicas privadas. Por defecto el resto de inmuebles residenciales contenidos en cada parcela catastral serán titularidad de personas físicas.
Se presenta dicha información en un archivo comprimido, EMVISESA.zip, cuyo contenido se corresponde con el fichero EMVISESA.TXT, de texto delimitado por campos de ancho fijo (según instrucciones anexas en archivo: ***Formato del fichero EMVISESA.pdf)***, de contenido alfanumérico, cuya descripción se detalla a continuación:

EMVISESA.TXT

- 65.536 registros alfanuméricos
- 40 campos, representados en tabla adjunta, según fichero explicativo: ***Formato del fichero EMVISESA.pdf***
- Campò nr 33, longitud 1, formato texto, discriminador de la clave de uso del bien inmueble, representadas en tabla adjunta, a partir del cual obtenemos 26.963 registros de bienes inmuebles de tipo V, residencial.
- Campo nr 40, longitud 1, formato texto, discriminador del tipo de persona jurídica a partir de la letra del CIF, representados en tabla adjunta.

	POSICIÓN	LONGITUD	FORMATO	DESCRIPCIÓN
1	1	2	N	Código de Delegación del MEH
2	3	3	N	Código del Municipio (según DGC)
3	6	2	X	Clase del Bien inmueble (UR, RU, BI)
4	8	14	X	Parcela catastral.
5	22	4	N	Número secuencial del bien inmueble (número de cargo) dentro de la

				referencia catastral
6	26	1	X	Primer carácter de control
7	27	1	X	Segundo carácter de control
8	28	2	N	Código de Provincia (INE) Tributario/Localización del bien inmueble
9	30	3	N	Código del Municipio (DGC)
10	33	3	N	Código de Municipio (INE). Excluido el último dígito de control
11	36	25	X	Nombre del Municipio
12	71	30	X	Nombre de la entidad menor, en caso de existir
13	91	5	N	Código de vía pública (DGC)
14	96	5	X	Tipo de vía o sigla pública
15	101	25	X	Nombre de la vía pública
16	126	4	N	Primer número de policía
17	130	1	X	Primera letra. (Carácter de duplicado)
18	131	4	N	Segundo número de policía
19	135	1	X	Segunda letra. (Carácter de duplicado)
20	136	5	N	Kilómetro (expresado con tres enteros y dos decimales)
21	141	4	X	Bloque
22	145	2	X	Escalera
23	147	3	X	Planta
24	150	3	X	Puerta
25	153	25	X	Texto de dirección no estructurada
26	178	5	N	Código postal
27	183	2	N	Distrito municipal, en caso de existir
28	185	3	N	Código del municipio origen en caso de agregación (DGC)
29	188	2	N	Código de la zona de concentración
30	190	3	N	Código de polígono
31	193	5	N	Código de parcela
32	198	30	X	Nombre del paraje
33	228	1	X	Clave de grupo de uso de los bienes inmuebles (ANEXO)
34	229	10	N	Superficie del elemento o elementos constructivos asociados al cargo, en el caso de procedimientos de valoración de fincas construidas (en metros cuadrados)
35	239	10	N	Superficie del elemento o elementos del suelo asociados al cargo, en el caso de procedimientos de valoración de solares o parcelas rústicas (en metros cuadrados)
36	249	9	N	Coeficiente de propiedad respecto a la finca, en caso de división horizontal, expresado con tres enteros y seis decimales
37	258	4	N	Número de titulares correspondientes al derecho prevalente del bien
38	262	2	X	Código del derecho (PR : Propietario, NP : Nuda Propiedad, US : Usufructuario, CA : Concesión administrativa, DS : Derecho de superficie)
39	264	5	N	Porcentaje del titular sobre el bien con un determinado derecho (tres enteros,

				dos decimales, sin separadores)
40	269	1	X	Letra del CIF en caso de ser persona jurídica

CÓDIGO	USO
A	Almacén -Estacionamiento
V	Residencial
I	Industrial
O	Oficinas
C	Comercial
K	Deportivo
T	Espectáculos
G	Ocio y Hostelería
Y	Sanidad y Beneficencia
E	Cultural
R	Religioso
M	Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar
P	Edificio singular
B	Almacén agrario
J	Industrial agrario
Z	Agrario

CÓDIGO	PERSONAS JURÍDICAS
A	Sociedades anónimas
B	Sociedades de responsabilidad limitada
C	Sociedades colectivas
D	Sociedades comandataria
E	Comunidades de bienes y herencias yacentes
F	Sociedades cooperativas
G	Asociaciones
H	Comunidades de propietarios en propiedad horizontal
J	Sociedades civiles, con o sin personalidad jurídica
P	Corporaciones Locale
Q	Organismos públicos
R	Congregaciones e instituciones religiosas
S	Órganos de la Administración del Estado y de las CCAA
U	Uniones Temporales de Empresas
V	Otros tipos no definidos en el resto de claves
N	Entidades extranjera
W	Establecimientos de entidades no residentes en España

La georreferenciación de la fuente es directa, a través del campo 4, referencia catastral del inmueble, con la cartografía catastral accesible desde la SEC que analizaremos en el apartado posterior.

La empleabilidad de esta fuente de información resultará determinante para georreferenciar las direcciones postales del PMH asignándoles la correspondiente RCP de forma indirecta a través de la coincidencia en la desagregación de dichas direcciones postales en ambas bases de datos.

7.3 FUENTES DE INFORMACIÓN EXTERNAS

7.3.1 SEDE ELECTRÓNICA DE CATASTRO

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se describen los bienes inmuebles. Está regulado por el TRLCI y la inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita.

La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, jurídicas y económicas, de entre las que nos interesan a este respecto para nuestra indagación: su localización, referencia catastral y representación gráfica.

Para ello hemos empleado la información disponible en la SEC que sucintamente es la siguiente:

- Información alfanumérica -formato CAT-: El Fichero informático CAT de remisión de catastro contiene todos los datos alfanuméricos de catastro excepto titularidad y valor catastral.
- Cartografía vectorial -formato shape-: El formato shapefile de ESRI se puede considerar un estándar de facto para el intercambio de información geográfica entre diferentes SIG y es el utilizado por la DGC para proporcionar a los ciudadanos toda la información geográfica.

El Sistema de Información Catastral está compuesto por una serie de subsistemas que trabajan coordinadamente y que garantizan el mantenimiento continuado y la unicidad de los datos disponibles. Es por ello que la cartografía catastral será la base cartográfica y alfanumérica para la localización del parque residencial analizado.

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se describen los bienes inmuebles. Está regulado por el TRLCI y la inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita.

La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, jurídicas y económicas, de entre las que nos interesan a este respecto para nuestra indagación: su localización, referencia catastral y representación gráfica.

La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario así como la difusión de la información catastral es competencia exclusiva de la DGC en todo el territorio nacional, excepto en el País Vasco y Navarra.

Además de la función tributaria, en la que se ha avanzado algo en el apartado anterior, recientemente se vienen incrementado los usos y utilidades de la información catastral por parte de Administraciones, ciudadanos y empresas. Como novedad más reciente en este ámbito cabe citar el servicio de descarga masiva de información catastral, disponible desde abril de 2011 y que pone gratuitamente a disposición de empresas y particulares la información catastral, incluyendo la posibilidad de su reutilización.

Avanzado, entre otros extremos referentes también al Catastro, el referente a la diferencia entre los flujos internos que corresponden a información tributaria y catastral entre Catastro y los Ayuntamientos, podemos continuar definiendo la información que desde la SEC se pone a disposición ciudadana, en este caso hacia el exterior o de forma abierta.

El catastro pone a disposición de todos los ciudadanos datos alfanuméricos no protegidos -todos salvo titularidad de inmuebles y valor catastral- y cartográficos en formato vectorial. Previamente a la descarga, los usuarios deben proporcionar alguna información acerca de su actividad y el uso que van a dar a los datos proporcionados y se comprometen a usarlos bajo unas determinadas condiciones expresadas en una licencia que se acepta en cada descarga

Los ciudadanos que deseen acceder a los servicios que proporciona la SEC disponen de dos posibilidades:

7.3.1.1 SERVICIOS DE ACCESO LIBRE

Estos servicios proporcionan datos catastrales no protegidos. Se proporcionan en base a formularios y pantallas interactivas o en base a servicios web que facilitan la automatización en la obtención de los datos.

Entre ellos hemos empleado WMS -Web Map Service, servicio de publicación de imágenes digitales y mapas catastrales en internet-, libre y gratuito, con la limitación de no realizar descargas masivas de porciones de Cartografía, pero integrable en los clientes SIG pesados -como QGIS-. Dispone de contenidos catastrales estructurados en las siguientes capas diferenciadas:

- CATASTRO: Conjunto de todas las capas de información.
- PARCELA: Parcelas catastrales (solo geometría).
- TXTPARCELAS: Rótulo con el código de parcela catastral.
- MASA, TXTMASA: Polígonos y manzanas (geometría y rótulo).
- SUBPARCE, TXTSUBPARCE: Subparcelas de cultivo.
- CONSTRU, TXTCONSTRU: Subparcelas de construcción.
- ELEMLIN: Elementos lineales de cartografía.
- EJES: Ejes de vías de comunicación.

- LIMITES: Límites administrativos, línea de costa y delimitación de suelo urbano.
- TEXTOS: Rotulación de la cartografía (nombres de parajes, de calles, etc).

7.3.1.2 SERVICIOS QUE REQUIEREN AUTENTIFICACIÓN

Conjunto de servicios al que se accede con certificado o DNI electrónico, de entre los que vamos a exponer el correspondiente a 'Descarga masiva de datos y cartografía por municipio' para el TM completo.

Estos datos no proporcionan la versión totalmente actualizada de la base de datos de catastro. La fecha a la que corresponden los datos de catastro de un fichero, se indica en el proceso de descarga. Se actualizan los ficheros la primera semana de los meses de Febrero -nuestro caso-, Junio y Octubre.

La información a la que se accede es la siguiente:

DESCARGA DE INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA -FORMATO CAT-

El formato CAT contiene todos los datos alfanuméricos de catastro excepto titularidad y valor catastral. Puede consultarse la información relativa a la descarga y al formato en si en el siguiente enlace:

http://www.catastro.minhap.es/ayuda/lang/castellano/ayuda_descarga_cat.htm

Para facilitar el manejo de estos ficheros se proporcionan una serie de plantillas que facilitan la importación de los diferentes tipos de registros del formato CAT a Microsoft Office Excel y a Open Office Calc. El fichero presenta la estructura -tipos de registro- adjunta:

- Tipo 01: Registro de cabecera. Existirá uno para todo el fichero independientemente de que el fichero recoja la información correspondiente a un solo municipio o a varios.
- Tipo 11: Registro de Finca. Existirá uno por cada parcela catastral implicada.
- Tipo 12: Registro de Suelo. Existirá uno por cada suelo diferenciado por localización y potencialidad urbanística en cada parcela catastral.
- Tipo 13: Registro de Unidad Constructiva. Existirá uno por cada unidad constructiva en cada parcela catastral.
- Tipo 14: Registro de Construcción. Existirá uno por cada construcción de cada unidad constructiva en cada parcela catastral.
- Tipo 15: Registro de Inmueble. Existirá uno por cada bien inmueble en cada parcela catastral.
- Tipo 16: Registro de reparto de elementos comunes. Existirá al menos uno por cada elemento común que se reparte, siempre que sea necesario especificar repartos especiales.
- Tipo 17: Registro de cultivos. Existirá uno por cada subparcela de cultivo existente dentro de la parcela catastral.
- Tipo 46: Registro de Titularidad. Existirán tantos registros de este tipo para una determinada alteración, como situaciones finales de titularidad catastral se quieran reflejar.
- Tipo 47: Registro de Comunidades de Bienes formalmente constituidas. Existirán tantos registros como comunidades de bienes formalmente constituidas se hayan comunicado dentro del registro de situaciones finales.
- Tipo 90: Registro de cola. Existirá uno para todo el fichero.

En nuestro caso emplearemos las plantillas de importación de registros para quedarnos con el 'Tipo 15: Registro de Inmueble', dado que es el que emplearemos por comparación con los registros del resto de fuentes de información igualmente descritas.

Concretamente el fichero resultado de la descarga es el comprimido 41_900_U_2017-01-20.CAT .GZ, cuyo contenido 41_900_U_2017-01-20.CAT se trata de un archivo de texto delimitado por anchos fijos, de tipo específico de la DGC, cuyo contenido describimos a continuación:

41_900_U_2017-01-20.CAT

- Se trata de 476.366 registros alfanuméricos
- Contienen 91 campos de anchura variable, algunos descritos a continuación.

- A partir del campo 428_uso discriminamos los registros para mantener aquellos con código de uso V, en concreto se trata de 315.165 registros

En concreto emplearemos los siguientes campos que exponemos a continuación -la codificación numérica de la cabecera expresa la posición inicial del campo fijo- con expresión del contenido de los mismos:

- Identificación del Inmueble:
  - 29_cn: Clase del Bien inmueble -UR, RU, BI-.
  - 31_pc: Parcela catastral.
  - 45_car: Número secuencial del bien inmueble -Número de Cargo- dentro de la parcela catastral.
  - 49_cc1: Primer carácter de control.
  - 50_cc2: Segundo carácter de control.
  - Identificadores adicionales:
  - 51_nfbi: Número fijo del Bien Inmueble -asignado por la Gerencia del Catastro-.
  - 59_iia: Campo para la identificación del Bien Inmueble asignado por el Ayuntamiento.
- Grupo de Datos:
  - 196_cv: Código de vía pública -DGC-.
  - 201_tv: Tipo de vía o sigla pública.
  - 206_nv: Nombre de la vía pública.
  - 231_pnp: Primer número de policía.
  - 235_plp: Primera letra. -Carácter de duplicado-.
  - 236_snp: Segundo número de policía.
  - 240_slp: Segunda letra. -Carácter de duplicado-.
  - 241_km: Kilómetro -expresado con tres enteros y dos decimales-.
  - 246_bl: Bloque.
  - 250_es: Escalera.
  - 252_pt: Planta.
  - 255_pu: Puerta.
  - 258_td: Texto de dirección no estructurada.
  - 283_dp: Código postal.
  - 288_dm: Distrito municipal, en caso de existir.
  - 295_cpo: Código de polígono.
  - 298_cpa: Código de parcela.
  - 303_cpaj: Código de Paraje -DGC-.
- Información adicional:
  - 372_ant: Año de antigüedad del bien inmueble.
  - 428_grbice/coduso: Clave de grupo de los bienes inmuebles de características especiales, o de uso de los bienes urbanos. En nuestro caso, al tratarse de Bienes de naturaleza urbana, la codificación será la misma que hemos expuesto en el apartado anterior.
  - 442_sfc: Superficie del elemento o elementos constructivos asociados al cargo, en el caso de procedimientos de valoración de fincas construidas -en metros cuadrados-.
  - 452_sfs: Superficie del elemento o elementos del suelo asociados al cargo, en el caso de procedimientos de valoración de solares o parcelas rústicas -en metros cuadrados-.
  - 462_cpt: Coeficiente de propiedad respecto a la finca, en caso de división horizontal, expresado con tres enteros y seis decimales.

DESCARGA DE CARTOGRAFÍA VECTORIAL -FORMATO SHAPE-

El TRLCI define las características de la cartografía catastral del siguiente modo literal:

> *Art 33. Concepto de cartografía catastral*
> *1. La representación gráfica de los bienes inmuebles comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que en este título se establece.*
> *2. La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles.*
> *3. La cartografía catastral estará a disposición de los ciudadanos y de las empresas, así como de las Administraciones y entidades públicas*

que requieran información sobre el territorio o sobre bienes inmuebles concretos, preferentemente a través de un servidor de mapas gestionado por la Dirección General del Catastro o de los servicios que a tal efecto se establezcan en su sede electrónica.
(…)
Art. 34. Contenido de la cartografía catastral
1. La cartografía catastral definirá, entre otras características que se consideren relevantes, la forma, dimensiones y situación de los diferentes bienes inmuebles susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, cualquiera que sea el uso o actividad a que estén dedicados, constituyendo en su conjunto el soporte gráfico de este.
2. En particular, dicha cartografía contendrá:
a) Los polígonos catastrales, determinados por las líneas permanentes del terreno y sus accidentes más notables, como ríos, canales, arroyos, pantanos, fuentes, lagunas, vías de comunicación, límite del término municipal y clases de suelo.
b) Las parcelas o porciones de suelo que delimitan los bienes inmuebles, así como las construcciones emplazadas en ellas y, en su caso, las subparcelas o porciones de sus distintos cultivos o aprovechamientos.

El Sistema de Información Catastral está compuesto por una serie de subsistemas que trabajan coordinadamente. El subsistema SIGECA es el encargado de la información alfanumérica y de la tramitación completa de cualquier tipo de alteración catastral y valoración colectiva.

Por otro lado, el subsistema SIGCA ha sido diseñado para el mantenimiento, la carga, depuración, visualización, gestión y actualización de la cartografía catastral. Toda la información de las Gerencias provinciales y Subgerencias se agrupan en la Base de Datos Nacional del Catastro -BDNC. Ambos subsistemas controlan, cada uno en sus segmentos, el intercambio de información con agentes externos -intercambio de ficheros, conexión directa, servicios Web, etc.- proporcionada en la SEC, y garantizan el mantenimiento continuado y la unicidad de los datos disponibles.

El parcelario catastral del TM Sevilla en su actualización de 20 de Enero de 2017 está compuesto por un total de 60.547 registros de PC. En estas parcelas se ubican un total de 476.365 inmuebles de distintos usos diferenciados. Este procedimiento de agrupación es necesario dado que existen registros de PC multi-parte (con dos o más delimitaciones para cada PC) lo que conllevaría a imputaciones múltiples a cada una de las PC a través de su RCP.

Asignada la clave de uso ‘V’ a los inmuebles catastrales, registros tipo 15 del fichero CAT, dichos inmuebles se ubican en un total de 50.524, en las que se contienen un total de 315.640 inmuebles de uso residencial diferenciados.

Cabe destacar a este punto que los residentes del TM se ubican mayoritariamente en edificios plurifamiliares, y en base a ello estos inmuebles quedan acogidos mayoritariamente a la ley de propiedad horizontal.

Detectamos de la interpretación de los datos de los registros mencionados que existe un alto número de inmuebles de uso residencial plurifamiliar que no tienen inscrita la división horizontal en el catastro inmobiliario. Esta circunstancia puede deberse a motivos diversos entre los que destacamos los dos siguientes: bien el inmueble no tiene hecha dicha división horizontal por no necesitarla al pertenecer en su totalidad a un único propietario; o bien no la tiene inscrita en el catastro inmobiliario al no ser este hecho obligatorio.

La división horizontal es un acto que se inscribe potestativamente en el Registro de la Propiedad pues atañe a la propiedad de un inmueble y pretende facilitar el tráfico jurídico inmobiliario. Ahora bien, la división horizontal puede inscribirse también en el catastro o no. La información oficial acerca de una propiedad y la cualificación de una finca registral (superficie, propiedad, etc.) sólo está disponible en el Registro de la Propiedad, fuente de información sólo accesible a través del abono de la tasa individualizada para cada uno de los inmuebles consultados.

Ello implica un alto grado de complejidad en la determinación del número de VF si están soportadas en una PC en la que se dé alguna de las situaciones expuestas. De este modo el número de VF de catastro sería inferior al realmente existente en el TM Sevilla, tanto inferior como mayor sea el número de inmuebles de uso residencial plurifamiliar sin división horizontal.

Este atributo no es accesible de forma directa aun cuando de forma individualizada se puede comprobar a través, por ejemplo, de un indicador expresamente realizado para medir las superficies medias de los inmuebles residenciales en los que

aparecen más de una inscripción padronal (dejando así de lado los inmuebles de grandes superficies que efectivamente son usados por un solo hogar). Pero este indicador sólo es válido para el análisis, no aporta el dato que perseguimos.

Para mejorar la detección del número de VF, una vez detectada esta patología, se plantea el uso de la siguiente fuente de información, el GDP.

En cualquier caso, es la cartografía catastral la que se constituirá en base cartográfica y alfanumérica para la localización del parque residencial que nos ocupa.

Antigüedad de la edificación del barrio Cruz roja-Capuchinos del distrito 6 Macarena. Fuente: explotación propia a partir de la información de la SEC

7.3.2 GESTOR DE DIRECCIONES POSTALES, GDP -IECA-

El IECA está desarrollando en la actualidad un proyecto que pretende disponer de un repositorio de direcciones postales completo, actualizado, con carácter histórico y lo más importante, georreferenciado, el 'Gestor de Direcciones Postales' -GDP-, que sirva como base a cualquier sistema de información o registro administrativo en el que se recoja información de carácter postal, de forma que no sea el administrado quien introduzca sus datos postales sino que sea el propio gestor quien le proponga la información a incluir en el sistema. De esta forma se consigue la generación 'instantánea' de información estadística a cualquier nivel de desagregación postal, siempre al amparo de lo que dicta la ley de secreto estadístico.

Sus objetivos son:

- Establecer un repositorio de direcciones postales único, común y accesible para la Junta de Andalucía basado en la oficialidad del dato y su mantenimiento en un marco corporativo.
- Dotar a los circuitos de tramitación administrativa de la Junta de Andalucía de una fuente única, garantizando en todo momento la homogeneidad, normalización, actualización y geocodificación de sus unidades.
- Permitir que desde estos circuitos se pueda reutilizar y mantener dicha información.
- Ofrecer un servicio de carácter horizontal que permita la explotación del dato de dirección postal, para que pueda ser consumido de forma interna y externa no solo por organismos públicos, sino también por empresas y ciudadanía, lo que remarca el interés del proyecto en el contexto de la 'Transparencia' y 'OPEN DATA'.
- Proporcionar las herramientas que permitan fácilmente integrarse con el servicio horizontal de Gestión de Direcciones Postales a los Sistemas de Información Administrativa y terceros.
- Proporcionar herramientas que exploten la componente geográfica de la dirección postal.
- Facilitar el consumo de información geocodificada y su utilización mediante aplicaciones de valor añadido.

Se adjunta, a efectos ilustrativos, el esquema conceptual del GDP:

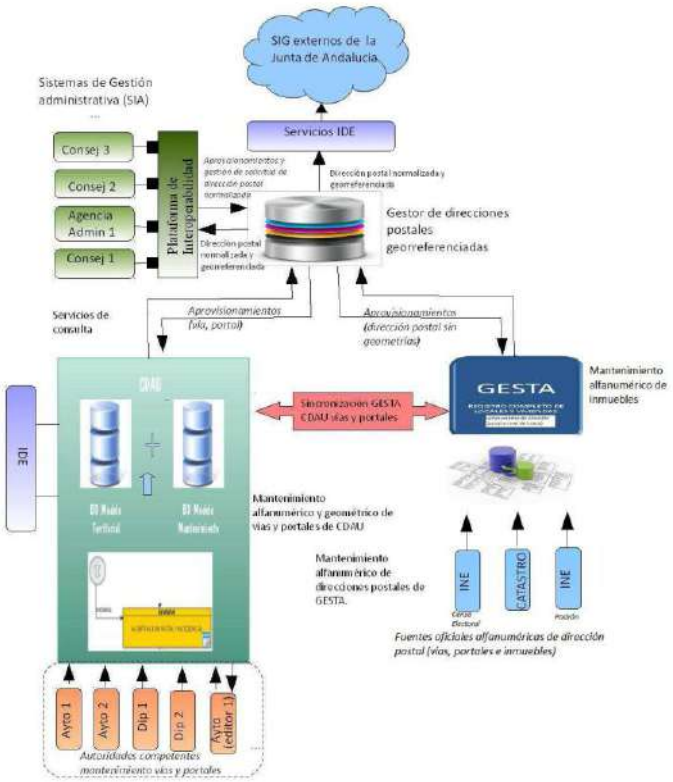


Diagrama 'Arquitectura conceptual' del GDP. Fuente: 'EL GDP COMO BASE PARA LA PRODUCCIÓN DE ESTADÍSTICAS A PARTIR DE LA EXPLOTACIÓN DE FUENTES ADMINISTRATIVAS', de José Ignacio Merchán Jiménez-Andrades y José Antonio Moreno Muñoz, IECA; XIX Jornadas de Estadística de las CCAA. Madrid (2016)

A partir de este momento nos referiremos a los dos elementos que constituyen su principal estructura a nivel de contenidos o BBDD para su conformación. A nivel de descripción horizontal de la desagregación postal, el Callejero Digital Unificado de Andalucía, CDAU, que le proporciona las coordenadas; y a nivel de desagregación vertical de la dirección postal el Gestor de Entidades Territoriales de Andalucía, GESTA; ambas fuentes de información se describen posteriormente.

La información solicitada al IECA se corresponde con los registros de esta fuente de información que pertenezcan a domicilios familiares, esto es, viviendas.

La información obtenida se trata de un fichero comprimido, PETICION_25000.rar, que contiene un único fichero de base de datos Microsoft acces, PETICION_VIVIENDAS_41091_SEVILLA.accdb, con una única tabla de datos, Viviendas_41091_Sevilla, cuyo contenido se describe a continuación:

Viviendas_41091_Sevilla (tabla)

- 1 Hoja, 281.627 registros, 29 campos
- Cada registro constituye una dirección postal única a nivel de puerta.
- De los campos contenidos en el mencionado fichero hemos empleado para las explotaciones descritas los siguientes elementos:
- Dirección postal completa con la siguiente desagregación: CodINEVia, CodGDCVia, NumPorDesde, ExtDesde, NumPorHasta, ExtHasta, RefCatParc, X e Y

El análisis de estos contenidos arroja un total de 281.627 unidades de uso residencial alojadas en 47.120 parcelas catastrales. Emplearemos esta información como contraste de la fuente de información anterior, DGC, para el cálculo del número de viviendas familiares, VF.

La posibilidad de georreferenciación de la fuente es directa a través de los campos X e Y de sus coordenadas geográficas, así como indirecta a través de su referencia catastral de parcela.

7.3.3 CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO, CDAU -IECA-

El CDAU, como se define posteriormente al caracterizarlo, es el conjunto de datos geográficos de vías y portales de la CAA, con estructura topológica, que permite situar en el territorio cualquier objeto geográfico -y sus variables asociadas- que posea dirección postal, con una aproximación a nivel de portal.

Las entidades básicas que se mantienen y actualizan con CDAU son las vías, los tramos de vías y los portales en los que se engloban los inmuebles en los que reside la población -viviendas-, o se ejerce una actividad -establecimientos o locales-, incluyendo a todos los núcleos de población y los diseminados.

La presencia de la RCP en los registros de portales será determinante para la empleabilidad de esta fuente de información.

Un callejero es la unión del conjunto de datos geográficos que suponen las vías y los portales de un TM -especialmente sus zonas más pobladas-, junto con su representación cartográfica, aunque puedan incluirse también otros elementos de conformación morfológica representativa urbana y/o rural. Su objetivo es el de permitir que éstos datos sean fácilmente localizados y que cualquier ciudadano o servicio que los necesite -emergencias, seguridad,...- pueda acceder a ellos con la máxima rapidez y efectividad posible.

El Callejero Digital de Andalucía Unificado[v] -CDAU- es un ambicioso proyecto que se inicia en 2011 y tiene como objetivo generar un callejero que cumpla con las siguientes exigencias: generar para todos los municipios de Andalucía un callejero digital único, público y de calidad que permita ubicar espacialmente cualquier objeto o evento a partir de su dirección postal; incorporar los cambios actualizando la información periódicamente; y garantizar la accesibilidad a todos los usuarios potenciales cubriendo al tiempo las necesidades de cualquier administración que requiera de este tipo de información.

Para ello es necesaria la colaboración de las distintas administraciones implicadas en la gestión del territorio, y así se ha conformado un marco de colaboración coordinado por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía -IECA- con las siguientes Administraciones Públicas que han suscrito convenios en esta materia: el Ministerio de Fomento -a través del Centro Nacional de Información Geográfica -CNIG- y el proyecto CartoCiudad-; todas las Diputaciones Provinciales de Andalucía; y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias -FAMP-, convenio al que pueden adherirse todos los municipios.

Por otra parte, la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017 -PECA- recoge en la primera de sus estrategias la definición de un conjunto de ámbitos de actuación prioritarios -art. 17.1- y el CDAU adquiere la condición de infraestructura básica del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía -art. 17.2-.

> *Artículo 17. Ámbitos prioritarios de actuación e infraestructuras de información.*
> *1. Los ámbitos de actuación prioritarios para el fomento del aprovechamiento estadístico y cartográfico de las fuentes, registros administrativos y sistemas de información de la Junta de Andalucía, así como las infraestructuras de información básicas para su explotación serán los siguientes:*
> *a) El territorio, mediante un sistema de información geoestadístico de Andalucía que integre la Red Andaluza de Posicionamiento respecto al marco geodésico, el Callejero Digital de Andalucía Unificado y el Sistema de Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía para direcciones postales y los límites político-administrativos.*
> *Para garantizar el mantenimiento del Callejero Digital de Andalucía Unificado y el Sistema de Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía, los ayuntamientos comunicarán al Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía las altas, las bajas y las modificaciones de las nomenclaturas de las vías públicas y la numeración de los edificios. Estas notificaciones se realizarán utilizando los instrumentos de administración electrónica que, al efecto, ponga a disposición de los ayuntamientos la Junta de Andalucía y de la totalidad de sus entes instrumentales.*
> *b) La población, mediante la Base de Datos Longitudinal de Población de Andalucía, que integrará las fuentes con información relativa a personas.*

c) La actividad económica, mediante el Directorio de empresas y establecimientos con actividad económica en Andalucía, que integrará las fuentes sectoriales, catastrales, fiscales y de la Seguridad Social.
d) Los servicios públicos, mediante un inventario de los equipamientos y servicios públicos tales como los de carácter sanitario, educativo, cultural, deportivo, de empleo, social, medioambiental o local.
e) Los ecosistemas y su estado.
2. Los registros, redes y sistemas enumerados en el apartado anterior tendrán la consideración de infraestructuras básicas del Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, integran la información estadística y cartográfica y serán objeto de actividades de soporte.

La Ley determina expresamente -art.17.1.a)- que para garantizar su mantenimiento -en los términos que establecerá con carácter general el artículo 24 sobre Dato único oficial-, los Ayuntamientos comunicarán al IECA las altas, bajas y modificaciones de las nomenclaturas de las vías públicas y la numeración de los edificios, utilizando la herramienta que la Junta de Andalucía desarrolle para los Ayuntamientos.

Hay que destacar que unifica la información logrando reunir y coordinar diferentes fuentes de información, para obtener un dato único compartido por todos. Esta característica del CDAU se sustenta en el principio de dato único que rige la Directiva 2007/2/CE de 14 de marzo de 2007 -Directiva InspirE[vi]-. En este sentido enunciamos sucintamente las fuentes que lo abastecen para que podamos valorar la proyección e interés de su consolidación:

- Información Geográfica:
  - Callejero Digital de Andalucía -del 2006 al 2010-.
  - Callejeros Locales a nivel municipal en ayuntamientos como El Ejido, Roquetas de Mar, Conil y Jerez de la Frontera, Granada, Baeza, Málaga, Marbella, Gelves o Cádiz; y los mantenidos a nivel provincial por varias Diputaciones como la de Jaén, Málaga o Córdoba.
  - CartoCiudad, que surge en paralelo, a nivel estatal, durante el mismo periodo temporal que el Callejero Digital de Andalucía y se trata de un sistema de información sustentado en una base de datos de red viaria, cartografía urbana y divisiones censal y postal, con continuidad topológica en todo el ámbito nacional.
  - Cartografía Catastral, también a nivel nacional y consolidada por una larga tradición aunque con un planteamiento distinto como hemos visto, constituida por capas gráficas y tablas alfanuméricas que contienen información acerca de los distintos bienes inmuebles, destacando el parcelario catastral, tanto urbano como rústico.
  - Carreteras: la D.G. de Infraestructuras mantiene la información geográfica de todas las carreteras de Andalucía -Red de Interés General del Estado, Autonómica y Provincial-, proporcionando una red continua que garantiza la conexión de todas las vías de CDAU.
- Información Alfanumérica: La información geográfica descrita se contrasta con la información de carácter alfanumérico que proporciona el GESTA, también producido y gestionado por el IECA. GESTA, como se describe a continuación, es un repositorio único de direcciones postales completas que se abastece del Registro de Población de Andalucía, del Callejero que se deriva de la gestión del Censo Electoral, del Directorio de Empresas y Establecimientos con Actividad Económica en Andalucía y de la información de origen catastral. Respecto a CDAU actúa como fuente alfanumérica prioritaria.

Por otro lado en el CDAU se alcanza la máxima desagregación espacial -puntual, en x e y- en las entidades básicas que genera y mantiene -vías y portales-. Este hecho establece una diferencia cualitativa importante sobre otros productos de corte similar ya que permite situar a nivel de portal grandes conjuntos de datos provenientes tanto de fuentes o registros administrativos como de actividades estadísticas y cartográficas.

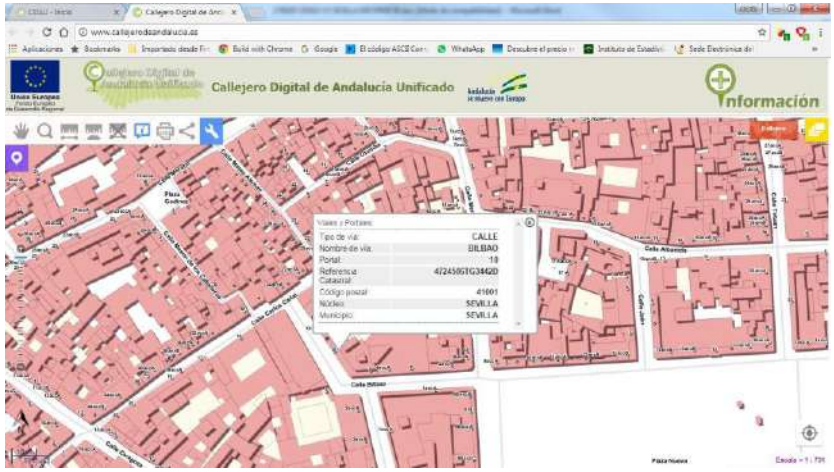
El CDAU cuenta, además, con el valor añadido del potencial y del papel activo que pueden jugar las Entidades Locales tanto en la creación de los datos como en el mantenimiento y actualización de la información ya unificada, de acuerdo con el principio de que los datos se mantengan por los organismos con mayor capacidad de asegurar su actualización y conforme establece el art. 75.1 del Reglamento de

Población, RD 2612/1996. Este hecho supone un avance cualitativo de primer orden en cuanto a su actualización frecuente desde el nivel local.

Se dispone de la información en formato vectorial y alfanumérico, con cartografía georreferenciada y tablas con coordenadas.

La información mencionada y disponible es accesible desde diversos servicios:

- SERVICIO DE VISUALIZACIÓN: Desde un visualizador basado en Mapea v3 -herramienta para la inserción de visores cartográficos en páginas web, también disponible en la pestaña recursos del CDAU- que facilita la lectura e interpretación de los datos de vías y portales de CDAU. Como vemos en la imagen adjunta se accede a la misma información que en los servicios descritos posteriormente se plantean como descargables, destaquemos a este punto nuestro interés por la RCP.



- SERVICIOS INTEROPERABLES -OGC-: Operaciones que pueden efectuarse sobre datos geográficos o sus metadatos para facilitar el acceso a la información geográfica de forma distribuida, sin necesidad de disponer de una copia local de los datos porque los servicios cumplen una serie de normas, estándares y especificaciones que regulan y garantizan la interoperabilidad de la información geográfica.
- En la Unión Europea las especificaciones se articulan desde las normas que desarrollan la Directiva 2007/2/CE por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire). En esta familia de normas se encuentran varios tipos de servicios interoperables: localización CSW (Catalogue Service Web), visualización WMS (Web Map Service) o WMTS (Web Map Tiled Service), descarga WFS (Web Feature Service) o WCS (Web Coverage Service) y transformación WPS (Web Processing Service).
- Para poder utilizar estos servicios es imprescindible disponer de un visualizador o visor cartográfico o bien en un cliente pesado de tipo SIG -por ejemplo QGIS-.
- APLICACIÓN DE DESCARGA: Se accede a una aplicación que permite realizar descargas de elementos geográficos de forma asíncrona, basándose en el estándar WPS que permite la realización de geoprocesos sobre elementos geográficos.
- Para la utilización del servicio se cuenta con un visualizador de información geográfica con herramientas que ayudan a seleccionar la provincia y el municipio a descargar, así como el formato y las capas disponibles en el servicio para su descarga. Para el caso del TM Cádiz, como para otros tantos municipios, te informan de que hay que tener en cuenta que no se poseen datos definitivos.

Las tablas de portales empleadas en la explotación del presente trabajo están fechadas en Diciembre de 2016; la de portales posee 110.987 registros y todos poseen la RCP.

Respecto al modelo de datos que contiene, las entidades o tablas básicas del modelo son las correspondientes a tramos de vías, vías y portales. El Sistema de Referencia Espacial es el ETRS89 y el Sistema de Proyección de Coordenadas el UTM30.

7.3.4 GESTIÓN DE ENTIDADES TERRITORIALES DE ANDALUCÍA, GESTA -IECA-

El Gestor de Entidades Territoriales de Andalucía -GESTA- es un repositorio de direcciones postales completas que incluyen componente vertical -planta y puerta- que se nutre de diferentes fuentes administrativas que contienen datos territoriales oficiales: registro de población de Andalucía, callejero del censo electoral, directorio de empresas y establecimientos con actividad económica en Andalucía e información catastral; de forma adicional se contrasta con el CDAU de cuya tabla correspondiente a portales obtiene las coordenadas geográficas.

La utilización de la base de datos GESTA permite geocodificar otras bases de datos a través de las direcciones postales coincidentes, asignando las coordenadas geográficas de las contenidas en GESTA a las de la base de datos a geocodificar.

La fuente está regulada por el PECA 2013-2017 y producida y mantenida por el IECA.

Como hemos podido conocer, la obtención de las coordenadas geográficas a partir de las correspondientes al portalero del CDAU vincula la empleabilidad de ésta fuente de información -GESTA- al estado de definición de aquella, ya que se trata de actividades complementarias. Es por ello que nos ceñiremos en la definición metodológica a los contenidos del CDAU por ser la fuente origen de la geocodificación de las direcciones postales de GESTA.

7.3.5 DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA, DERA -IECA-

DERA es un repositorio de información geográfica de diferente naturaleza geométrica -punto, línea o polígono- y gran variedad temática estructurado en grandes apartados: componentes físico-ambientales, ocupación y usos del suelo, sistemas infraestructurales, equipamientos y servicios públicos, divisiones político-administrativas o las principales referencias del contexto geográfico en el que se inscribe Andalucía.

La información contenida en los Datos Espaciales de Referencia de Andalucía[vii] -DERA- constituye el repertorio de información geográfica más completo y actualizado existente acerca del territorio andaluz, y dispone capacidades para diseñar de forma flexible las salidas cartográficas personalizadas, integrando datos territoriales a partir de los cuales se pueden elaborar mapas muy diversos.

Ha sido diseñado para permitir funciones analíticas complejas. Esta finalidad de análisis, más allá de la mera representación cartográfica, abre la posibilidad de obtener más que un mapa cerrado, cartografías personalizadas, derivadas y temáticas, y su plena incorporación a las explotaciones realizadas por los SIG.

El objetivo básico de esta actividad es la difusión, acceso y reutilización de la información cartográfica generada en la Administración autonómica mediante los siguientes objetivos específicos:

- Recopilar la información geográfica disponible sobre el territorio andaluz e integrarla en un modelo de datos homogéneo, que permita la conexión con bases de datos alfanuméricos y datos estadísticos.

- Ofrecer a los usuarios medios y a los técnicos especializados los conjuntos de datos espaciales más relevantes del territorio andaluz de los que dispone la administración autonómica.
- Facilitar a las administraciones públicas un instrumento con capacidad de análisis para una mejor gestión del territorio, sirviendo de apoyo a la toma de decisiones y al seguimiento de las diferentes políticas con incidencia territorial.
- Proporcionar al Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía, en desarrollo del principio de Dato Único Institucional, una información geográfica compartida y de uso común de la que habrá de asegurarse su permanente actualización.
- Difundir una imagen actual del territorio andaluz en su conjunto, pero también en toda su diversidad y variedad de características que lo definen.

Su ámbito de estudio es el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en su conjunto y la unidad investigada la componen los datos espaciales producidos por varios departamentos de la administración autonómica y estatal, con periodicidad de recogida continua. Su empleabilidad parte de su capacidad para permitir funciones analíticas complejas y su plena incorporación a las explotaciones realizadas por los SIG, lo que nos permitirá, como veremos, mapeos de resultados personalizados a través de divisiones geográficas -territoriales- expresas al cumplimiento de los objetivos generales y específicos definidos.

En este sentido se adopta una organización temática dividida en 20 conjuntos de datos, cada uno de los cuales se divide a su vez en capas de información con contenidos y geometrías homogéneas, de las que resultan un total de 248 capas. En nuestro caso nos centraremos en capas correspondientes a los siguientes conjuntos de datos espaciales dada su directa conexión con la indagación que nos emplea:

GRUPO DERA 07 Sistema urbano: Conjunto de datos espaciales conformado por ocho capas de información geográfica alusivas a la población y al sistema urbano (asentamientos de población, manzanas, parques y jardines, edificación, etc) de la Comunidad Autónoma de Andalucía. De entre ellas hemos seleccionado las correspondientes a asentamientos urbanos, y núcleos y unidades de población.

GRUPO DERA G17 Divisiones administrativas: Conjunto de datos espaciales conformado por cuarenta y tres capas de información geográfica alusivas a diferentes subdivisiones administrativo-funcionales -municipios, salud, educación, deportes, agraria, judicial, etc- existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía. De entre ellas hemos seleccionado las correspondientes a barrios urbanos y al seccionado censal.

El mayor interés en el acceso y empleabilidad de esta fuente de información radica en la capacidad de plena incorporación de las capas descritas a las explotaciones realizadas con QGIS -o cualquier otro cliente pesado tipo SIG-, y por tanto en la posibilidad de explotación de los indicadores propios generados en las distintas divisiones territoriales y administrativas que han servido de base para la identificación, cuantificación y agrupación de los atributos analizados e imputados a: entidades singulares, núcleos de población, secciones censales, distritos censales, barrios y parcelas catastrales. El Sistema de Referencia Espacial que utiliza es el ETRS89 y el Sistema de Proyección de Coordenadas el UTM30. Los datos del DERA se encuentran actualizados a fecha 7 de marzo de 2017.

7.3.6 REGISTRO DE TURISMO DE ANDALUCÍA, RTA

La finalidad básica del Registro de Turismo de Andalucía (RTA) es la de servir de instrumento de conocimiento del sector. El Registro tiene naturaleza administrativa y carácter público y gratuito, pudiendo acceder a sus asientos cualquier persona o entidad pública o privada, sin más limitaciones que las establecidas en la legislación sobre protección de datos de carácter personal.

Las viviendas con fines turísticos han sido reguladas expresamente en nuestra Comunidad Autónoma por el Decreto 28/2016 de 2 febrero y de conformidad con el mismo deberán ser objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía las viviendas con fines turísticos, entendiéndose por tal aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos.

Dicha norma precisa que se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta

turística, entendiendo por estos: las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que explota este servicio, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la Consejería competente en materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos. El contenido mínimo será el siguiente:

a) Los datos correspondientes a la identificación de la vivienda, incluida su referencia catastral, y su capacidad en función de la licencia de ocupación o documento equivalente.
b) Los datos de la persona propietaria y domicilio a efectos de notificaciones.
c) Identificación de la persona o entidad explotadora y título que la habilite, en el caso de que no fuera la persona propietaria de la vivienda.

Las viviendas con fines turísticos serán inscritas de oficio en el Registro de Turismo de Andalucía , y una vez inscrita la vivienda con fines turísticos en el Registro, el código de inscripción en el mismo se deberá indicar en toda publicidad o promoción realizada por cualquier medio, considerándose clandestina la prestación del servicio de alojamiento cuando la persona titular del mismo haya iniciado la actividad turística sin presentar declaración responsable, siendo considerada dicha prestación como infracción grave en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía.

Por tanto, con carácter general y salvo error u omisión de la Consejería de Turismo que es la obligada a la inscripción de las viviendas con fines turísticos, toda vivienda que esté afecta a esta finalidad deberá constar inscrita en el Registro, toda vez que la declaración responsable del titular traerá como consecuencia la inscripción de la misma.

Para ello se han solicitado dichos datos al Registro de Turismo de Andalucía que han arrojado un resultado de 1.546 viviendas con fines turísticos.

El acceso a los registros del RTA se realiza sobre una explotación generada por el Servicio de Empresas y Actividades Turísticas de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

Se presenta en formato digital un archivo único del software de hojas de cálculo de Microsoft EXCEL, 'RTA.VFT.SE.xlsx'.

Los datos que presentan son estrictamente alfanuméricos y del análisis de su contenido extraemos los siguientes contenidos:

RTA.VFT.SE.xlsx'

- 1 Hoja, 1.546 registros de inscripciones en el RTA con encabezado, 6 campos.
- Campo identificador del inmueble a nivel administrativo del tipo VFT/SE/00000.
- Domicilio postal completo a nivel de puerta sin desagregar.
- Referencia catastral de inmueble 20 dígitos.

No presentan codificación de vía ni desagregación de tipo de vía y nombre de vía, pero su georreferenciación es directa a través del campo de la RC del inmueble reducida a sus 14 primeros, RCP.

7.3.7 CANALES DE OFERTA TURÍSTICA

Existen en la actualidad diferentes formas de publicitar la oferta turística a nivel privado y particular. Los canales telemáticos y las redes sociales con más presencia en internet son el principal soporte de este tipo de oferta que se realiza sobre un importante volumen del parque residencial de los municipios con una notable actividad y atractivo turístico.

Aunque exista la obligación de llevar a cabo la declaración responsable y en consecuencia su inscripción en el RTA, es evidente que muchas viviendas están siendo utilizadas para esta finalidad de forma clandestina, en los términos que se define en el Decreto 28/2016. Para poder acercarnos a esa realidad, y toda vez que el artículo 3.2 del mencionado Decreto establece la presunción de 'habitualidad y finalidad turística' de aquellas viviendas comercializadas o promocionadas en

canales de oferta turística, hemos acudido a dichos canales para comprobar la oferta de este tipo de viviendas y su cotejo con los datos del Registro de Turismo de Andalucía.

En concreto la plataforma Airbnb, con sede en San Francisco, California, EEUU, contiene más de 3.000.000 de anuncios de 65.000 ciudades de 191 países, resultando en estos momentos una representativa fuente de información.

El carácter público de los anuncios de viviendas con fines turísticos los hace accesibles para su cómputo y ubicación. Encontramos para el TM Sevilla un total de 9.180 registros en esta plataforma con su ubicación según coordenadas GPS.

Es necesario destacar que para la georreferenciación de estos inmuebles se han empleado geoprocesos de ubicación espacial para aquellos inmuebles ofertados cuyas coordenadas no se ubican sobre el inmueble en concreto, sino en torno a éste, por lo que pueden aparecer variaciones en cuanto a la imputación a parcelas catastrales pero no en cuanto a su cuantificación en las delimitaciones geográficas consideradas.

7.3.8 SUMINISTRO Y CONSUMO DE AGUA CORRIENTE SANITARIA. EMASESA.

Conocer el consumo de agua asociado a los inmuebles residenciales es uno de los objetivos de información previstos en el método. EMASESA, es la Empresa de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla SA, y gestiona el abastecimiento directo de agua potable y es responsable del servicio público de alcantarillado y depuración del TM Sevilla y otros municipios. La ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable y otras actividades conexas al mismo, publicada en el BOP de Sevilla, 133, de 11 de junio de 2015 no establece ninguna cuestión relativa a la incorporación de la información de la referencia catastral en los contratos de suministro, por lo que la explotación de los datos aportados tienen como campos útiles a efectos de su geolocalización aquellos atributos referidos al domicilio postal. Habrá que prestar atención en este sentido a la circunstancia de que, según la edad de la edificación y la zonificación del parque residencial, se mantienen aún suministros colectivos de agua corriente sanitaria en lugar de las baterías de contadores divisionarios individualizados.

A tales efectos se ha accedido a un fichero de direcciones postales desagregadas correspondiente a las fincas abastecidas por EMASESA, incluyendo el número de viviendas de la finca, la referencia catastral (en su caso aproximadamente el 12% de los casos) y el consumo anual equivalente de agua corriente sanitaria, de forma diferenciada para los inferiores y superiores a 2,47 m³, y con diferencia entre suministro individual y colectivo. Se trata del fichero de hoja de cálculo Microsoft Excel, denominado Informe SEVILLA viviendas consumo medio inferior 2_47.xls descrito a continuación:

Informe SEVILLA viviendas consumo medio inferior 2_47.xls

- Hoja 1: vvdas consanualequiv menor2,47
    - 2.659 registros
    - 12 campos alfanuméricos
    - Campos 1 a 9: Correspondientes a la dirección postal
    - Campo nº 10: Número de Viviendas
    - Campo nº 11: Referencia Catastral (sólo 4 registros)
    - Campo nº 12: Consumo ANUAL equivalente (en m³)
- Hoja 2: resto viviendas
    - 178.897 registros
    - 12 campos alfanuméricos
    - Campos 1 a 9: Correspondientes a la dirección postal
    - Campo nº 10: Número de Viviendas
    - Campo nº 11: Referencia Catastral (sólo 323 registros)
    - Campo nº 12: Consumo ANUAL equivalente (en m³)

Ya que para la detección de las viviendas vacías necesitamos identificar aquellas con consumo anormalmente bajo o sin suministro de agua corriente sanitaria, operaremos con aquellas viviendas con consumo normal, VCN, cuyo cómputo por parcela catastral utilizaremos para sustraerlo al número total de inmuebles residenciales de cada una de ellas.

El empleo de esta fuente de información resulta fundamental para identificar el número de viviendas por parcela catastral que carece de suministro o cuyo consumo es anormalmente bajo, como indicio de desocupación; y para la detección de viviendas secundarias, VS, como aquellas cuyo número resulta de superar el número de viviendas con consumo normal al número de viviendas principales, VP, por parcela catastral.
Su posibilidad de georreferenciación es indirecta, mediante la asignación de referencia catastral a través de la coincidencia de la dirección postal.

7.3.9 SUMINISTRO Y CONSUMO ELÉCTRICO. COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.

A diferencia de otros suministros energéticos como el gas, la energía eléctrica abarca la totalidad del parque residencial ocupado. La información deberá ser aportada por las empresas suministradoras, las cuales ya facilitan esta información a la Agencia Tributaria y a la Comisión Nacional del Mercado y la Competencia (La Orden EHA/2041/2009, de 16 de julio, por la que se aprueba el modelo 159 de declaración anual de consumo de energía eléctrica, establece las condiciones y contenidos de la presentación de información que periódicamente las compañías prestadoras de los suministros de energía eléctrica vienen obligadas a proporcionar a la Administración tributaria en cuanto a la identificación de los titulares de contratos de suministro, así como de la referencia catastral del inmueble y su localización).

Esta información es de gran importancia como indicio para identificar viviendas vacías, para detectar situaciones de pobreza energética y para monitorizar el consumo energético del parque de viviendas y estimar su eficiencia energética.

Puede proporcionar datos sobre todos los puntos de suministro energético asociados a viviendas y sobre los consumos asociados a cada uno de ellos a través de los CUPS, código único de punto de suministro. Los CUPS suponen un importante elemento para la georreferenciación de suministros y consumos, pero su empleo únicamente por las compañías de servicios lo hace menos versátil que la RCP en la relación con otras bases de datos y fuentes de información.

Sin embargo, la elevada dispersión de operadores públicos, privados y mixtos implicados en la gestión de este servicio y la inexistencia de un sistema de información unificado que para los datos del conjunto del municipio serán sus principales dificultades de empleabilidad.

7.3.10 CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS DE 2011

Según el Censo de Población y Viviendas 2011 en el TM Sevilla hay 337.225 viviendas, de las que el 79.60% son principales, el 6.11% son secundarias y el 14.29% están vacías.

El número de hogares, considerados todos como viviendas principales, se sitúa en 268.435 lo que representa a 703.021 personas. El número de viviendas secundarias se sitúa en 20.612 y las viviendas vacías en 48.178, lo que supone que las viviendas no principales ascienden a un total de 68.790.

El catastro inmobiliario recoge en esa misma fecha un total de inmuebles de uso residencial (registros tipo 15 con clave de uso 'V') que asciende a 305.226. Dicho esto deducimos que existe un desfase de 31.999 hogares, de los considerados viviendas principales, respecto a los inmuebles matriculados en catastro como uso residencial.

2011				
Vivienda principal:				
Padrón Municipal de Habitantes (VP)	**268.435**			
Vivienda Principal (VP)		268.435		
Total viviendas (VF=VP+VSV)	**337.225**			*100,00%*
Vivienda Principal (VP)		268.435		*79,60%*
Vivienda NO Principal (VSV)		68.790		
Vivienda secundaria			20.612	*6,11%*
Vivienda vacía			48.178	*14,29%*
Desfase entre Viviendas y DGC		-31.999		
Total viviendas de DGC	**305.226**			

Tabla resumen del parque residencial en el TM Sevilla (2011). Elaboración propia a partir de los datos del Censo de población y vivienda2011, INE, Ministerio de Hacienda y Función Pública.

8 METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA

Se define a continuación el proceso metodológico diseñado para la definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas susceptibles de ser consideradas vacías en el TM Sevilla según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología descritos con anterioridad.

La principal base de datos para ubicar los inmuebles considerados viviendas familiares es el **Catastro inmobiliario de la DGC** del Ministerio de Hacienda. Este será, pues, el repositorio de ubicación de las **viviendas familiares, VF.**

Por otro lado se detectarán en los registros del **Padrón Municipal de Habitantes** aquellos correspondientes a las viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas, **viviendas principales, VP,** mediante direcciones postales únicas. Como se ha comentado, el artículo 26 de la Ley 4/2013 establece una serie de indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda como vacía, y en este caso emplearemos el primero de ellos, los datos del PMH, como suficientes para la consideración de que la vivienda se encuentra habitada.

La diferencia entre las viviendas familiares de una parcela catastral y las viviendas principales imputadas a la misma constituyen el número de **viviendas no principales, secundarias o vacías, VSV.**

Del mismo modo detectaremos las **viviendas con consumo normal de agua corriente sanitaria, VCN,** según los registros de la **empresa suministradora del servicio de abastecimiento de agua, EMASESA,** por encima del considerado anormalmente bajo, como segundo indicio suficiente para la presunción de la ocupación de las mismas.

Una vez detectadas las viviendas familiares, VF, las viviendas principales, VP, y aquellas viviendas con consumo normal de agua corriente, VCN, estableceremos la relación entre dichos registros.

Veremos como la parcela catastral, PC, será el contenedor mínimo sobre el que establecer dicha relación. Para ello asignaremos la referencia catastral de parcela, RCP, a las VP y a las VCN a partir de la coincidencia de la dirección postal con las VF.

A continuación calcularemos en cada PC el número de viviendas vacías, VV, por diferencia entre las VF computadas y las VP, siendo las viviendas principales, VP, iguales o superiores en número a aquellas con consumo norma, VCN; o como diferencia entre las viviendas familiares, VF, y las viviendas con consumo normal, VCN, para los casos en que se detectaron más viviendas con consumo normal que viviendas principales, VP. **Éstas serán las viviendas que consideraremos sin indicios de habitación, viviendas vacías, VV.**

El número de viviendas en que aquellas con consumo normal de agua, VCN, supere a las viviendas principales, VP, hasta completar el número total de viviendas familiares, VF, serán las **viviendas habitadas destinadas a otros usos o viviendas secundarias, VS.**

Esta caracterización del parque residencial se orienta a la mejor evaluación del mismo, como diagnóstico previo a la aplicación de medidas orientadas a la posible recuperación de las viviendas vacías hacia su función social.

Como método de comprobación se lleva a cabo, a modo de ensayo o laboratorio práctico, la aplicación práctica de la metodología definida, cuyo soporte se implementa en un cliente pesado de software SIG (QGIS) al tiempo que se representan los resultados de las principales explotaciones planteadas a modo de planimetría georreferenciada para una mejor extracción de conclusiones derivadas de la ubicación y la localización de los indicadores empleados y de las viviendas detectadas.

8.1 EL SIG COMO HERRAMIENTA

Dada la tipología de la información a emplear así como la necesidad detectada de mapear los resultados -volcar los resultados obtenidos en un mapa- hemos apostado por el empleo de un SIG para poder dar soporte a las explotaciones a realizar así como a los resultados a ofrecer. Nos referimos a QGIS, SIG libre y de Código Abierto disponible, por tanto, para cualquier usuario.

QGIS se caracteriza básicamente por el empleo de dos sistemas de gestión de base de datos -SGBD-, uno gráfico y otro alfanumérico, y al tener asociados los módulos de comunicación necesarios con los SGBD alfanuméricos más extendidos -Microsoft Acces, Open Office Calc, dBase…- hace posible las operaciones de explotación y análisis sobre los diferentes soportes y ficheros procedentes de las diferentes fuentes de información analizadas -*.xls, *.xlsx, *.ods, *.dbf, *.csv, …-.

La principal funcionalidad de la aplicación del SIG consiste en la capacidad que tiene para realizar de forma simultánea e integrada operaciones espaciales con operaciones de bases de datos alfanuméricas. En este sentido nos referimos a las siguientes funcionalidades empleadas:

Ha permitido la entrada de datos de diferentes fuentes de información en formato digital -gráfica vectorial, ráster y alfanumérica- y el empleo de diferentes formatos de ficheros de intercambio con otros programas, tanto de la información con componente espacial como la alfanumérica.

Ha permitido la gestión de la información espacial para controlar, organizar, modificar y corregir la información con componente geográfica asociada a las entidades geométricas base empleadas -parcelas, secciones censales, barrios, núcleos de población...- y poder relacionarlas con los datos existentes en el SGBD empleado para poder extraer la información alfanumérica existente en las distintas tablas utilizadas. Al mismo tiempo ha permitido mediante medios de edición internos la modificación y corrección de entidades gráficas -polígonos- y alfanuméricas -atributos- introducidas previamente en el SIG y que requerían este tratamiento.

El elemento más característico del SIG frente a otro tipo de sistemas de soporte gráfico y representación -CAD- radica en su capacidad analítico-espacial al tratar de forma conjunta, como se ha mencionado, componentes geográficas y alfanuméricas permitiéndonos realizar de forma iterativa las operaciones de consulta y combinación de atributos -búsqueda, identificación y clasificación-; funciones de superposición de datos para generar o unificar coberturas correspondientes a áreas administrativas -modificación de contornos originales-; análisis y cases de datos por vecindad, proximidad o cercanía -condiciones espaciales-; función de conectividad, al permitir ir acumulando valores correspondientes a la pertenencia a diferentes entidades administrativas de rango superior mediante la iteración de explotaciones espaciales como si de un itinerario se tratara.

La iteración lógica de estas funciones analíticas nos ha permitido la creación de un modelo de simulación del espacio residencial del TM Sevilla, al que mediante los procesos que se describen a continuación, permite evaluar diferentes aspectos perseguidos en función de los indicadores obtenidos. Estos indicadores sirven para diseñar el modelo de salida y representación gráfica o cartográfica de la información. Nos muestra la información incorporada a la base de datos del SIG y los resultados de las operaciones analíticas realizadas con él. Nos ha permitido, además, obtener los mapas que se describen en los laboratorios de aplicación de la metodología completa.

8.2 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES, VF

Utilizaremos el archivo del catastro inmobiliario del Ministerio de Hacienda, en su versión descargable, archivo CAT, como principal repositorio de los inmuebles susceptibles de ser considerados soporte del uso residencial, por lo tanto viviendas familiares, VF, concretamente los registros de tipo 15: registros de inmueble.

El identificador único de los inmuebles a considerar será su referencia catastral, y el criterio de selección para la determinación del número de viviendas familiares será el de aparecer con uso residencial ‘V’ en la posición ‘428_uso’ de dicho registro. **Se trata de 315.165 registros de inmuebles que consideraremos como viviendas familiares según la DGC.**

Sin embargo, para su explotación a partir de este momento, los agruparemos según la parcela catastral en la que se encuentran, representada por el campo ‘31_pc’, de forma que podamos asociar a cada parcela catastral el número de inmuebles residenciales que se alojan en ella.

Asociaremos igualmente a la parcela catastral contenedora, además de la cuenta de inmuebles de uso residencial, los datos de la media de la antigüedad de los inmuebles, posición ‘372_ant’, y de la suma de la superficie que poseen, posición ‘442_sfc’.

Siendo la base de datos del Catastro Inmobiliario la principal fuente de información de los inmuebles de uso residencial advertimos una dificultad en el cómputo de las viviendas familiares dentro de las parcelas catastrales. Se trata de los inmuebles que carecen de división horizontal. En estos casos el catastro inmobiliario representa las parcelas como con un solo inmueble residencial, cuando en realidad existen varias unidades residenciales en su interior.

Intentaremos superar la disfunción que supondría en la metodología la existencia de casos en los que se intentarán arrojar varias inscripciones padronales sobre una parcela, contenedora de un inmueble residencial que aparece como único, y la consiguiente información del cómputo de VSV, como diferencia entre ambos datos, resultando un número negativo.

Barrio 'San Pablo A y B' del distrito 9-San Pablo-Santa Justa del TM Sevilla. Distribución de la vivienda familiar. Fuente: explotación propia sobre datos de la DGC y el GDP del IECA

Consideraremos el gestor de direcciones postales del IECA, GDP, que nos provee de las direcciones postales completas a nivel de puerta de los inmuebles de uso residencial a partir de los datos del CDAU, del GESTA, del censo electoral, etc. **Proveniente del GDP tenemos 47.120 parcelas catastrales conteniendo 281.627 direcciones postales de uso residencial, en principio viviendas familiares, VF.**

Sin embargo, además de no abarcar el repositorio residencial completo, detectamos algunas duplicidades y errores derivados de la fusión de las bases de datos de origen que nos llevan a no utilizar la fuente más que en los casos de errores del catastro derivados de la falta de inscripción de división horizontal en el mismo.

Por tanto en casos de inmuebles que en catastro aparecen con un único inmueble y en el GDP aparecen con varios registros nos decantaremos por la versión del cómputo de las VF del GDP. Sin embargo tomaremos la precaución de comprobar que la superficie media por unidad residencial resultante en estos casos no esté por debajo de 40 m2, para evitar de esta forma una imputación excesiva de direcciones por parte del GDP que no se corresponda con la superficie edificada real recogida en el catastro inmobiliario.

Con esta combinación de registros procedentes de la combinación de ambas fuentes de información tenemos un resultado de 320.927 viviendas familiares, VF, alojadas en 60.520 parcelas catastrales.

8.3 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES, VP

Para el cálculo de las viviendas principales se empleará la base de datos del padrón de habitantes en su versión desagregada. Tal como las hemos definido consideraremos viviendas principales a aquellas destinadas a residencia habitual y permanente de una unidad familiar, o grupo de personas con cualquier otra relación de convivencia.

La acreditación de la residencia habitual y permanente deriva del empadronamiento personal en un domicilio, definido como mínimo por una dirección postal de inmueble. Así, la constitución de un grupo familiar, o con otro tipo de relación de convivencia, que coincide en una misma residencia habitual y permanente, se configura por la coincidencia de sus empadronamientos, personales o colectivos, en una misma dirección postal única.

De esta forma y agrupando los empadronamientos en direcciones postales únicas, mediante los campos referentes a la definición del domicilio postal completo, se obtendrán las direcciones postales de los domicilios de los inmuebles que constituyen la residencia habitual y permanente de los habitantes del municipio. Este conjunto de domicilios postales constituye el conjunto de hogares de los residentes en el municipio.

La explotación realizada 'ex profeso' por el servicio de Estadística del Ayto de Sevilla según estos criterios aporta un total de 274.959 registros que consideraremos hogares por cumplir los criterios de constituir un domicilio de tipo familiar y encontrarse a principios de 2017 ocupadas con al menos una persona, y ascienden a un número de 693.591 personas. Mantendremos, además, el número de habitantes por hogar para su explotación posterior y desestimaremos, por tanto, aquellos registros de empadronamiento residentes en domicilios de tipo colectivo y aquellos en los que a fecha actual ya no consta empadronada persona alguna.

8.3.1 GEORREFERENCIACIÓN DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES

Para establecer una relación comparativa entre las viviendas familiares y los hogares es necesario en su definición detectar y decidir el elemento o elementos comunes necesarios para tal comparación y su posterior estudio y explotación.

Con el objetivo de poder posteriormente pasar de un análisis de datos alfanuméricos a una representación cartográfica mediante procesos de georreferenciación nos decantaremos por la referencia catastral tanto de los inmuebles, RCI, como de las parcelas contenedoras de los mismos, RCP.

La dificultad de la elección de la referencia catastral como parámetro comparativo entre las viviendas familiares y los hogares estriba en que, si bien es un dato propio de la base de datos del catastro inmobiliario, no se encuentra en la información del PMH. Por tanto es necesario un paso previo a la comparación de ambos registros consistente en la **asignación de referencia catastral a los inmuebles soporte de los hogares.**

Para la asignación de referencia catastral a los hogares debemos conectar los registros del PMH con la base de datos del catastro inmobiliario. Para ello debemos atender a los elementos comunes en ambos registros y establecer parámetros comparativos que nos posibiliten, con el mayor grado de fiabilidad posible, la identificación de inmuebles constituyentes de soporte de hogares en la base de datos del catastro inmobiliario.

La territorialización en **distritos y barrios** mediante códigos numéricos garantiza un primer acercamiento con garantías de unicidad a la distribución tanto de los inmuebles como de la población residente del municipio. Sin embargo la no utilización de los mismos límites administrativos o incluso las posibles diferencias en la delimitación de las mismas jurisdicciones pueden dar lugar a errores de interpretación de los contenidos de los campos.

La asociación de una codificación numérica a la descripción o denominación de **las vías y tipos de vías** que componen la parte principal de las direcciones postales tienen como objeto la solución a los problemas subjetivos de lectura y/o escritura de los nombres de las mismas. Sin embargo dicha codificación tampoco está consensuada de forma única entre los distintos participantes con competencias en la generación de los distintos registros administrativos oficiales.

No es objeto del presente trabajo la normalización o el establecimiento de criterios para la unificación de la descripción de las direcciones postales de los asientos de los distintos registros administrativos. Sin embargo para el desarrollo de los trabajos resulta una cuestión fundamental. La mayor parte de las discordancias en la composición de la dirección postal se concentran en el conjunto de campos que van desde la definición del número de la vía hasta la puerta del inmueble, que según la estructura del catastro inmobiliario, presenta la siguiente composición: letra, bloque, portal, escalera, planta, puerta.

En la línea de experiencias previas con objetivos similares que también se han apoyado en la referencia catastral como elemento único de identificación, como tal es su finalidad, estableceremos nuestra unidad mínima de ubicación en el territorio en la parcela catastral, PC, y su identificación mediante la RCP. Esto es, se establecerá la ubicación de las viviendas familiares y los hogares prescindiendo de las diferenciaciones que aporta la dirección postal completa del inmueble dentro de la misma parcela catastral (letra, bloque, portal, escalera) y de la definición en altura (piso, puerta)

8.3.1.1 COINCIDENCIA CON EL PORTALERO MUNICIPAL EN VÍA Y NÚMERO

En este primer proceso trataremos de asignar a los hogares la RCP correspondiente de los portales del portalero municipal mediante la coincidencia en la dirección postal del código y el número de vía de ambos registros.

Para ello agruparemos las direcciones postales del PMH en grupos coincidentes en código y número de vía, a partir de los campos 'CODIGO_VIA' Y 'NUMERO_INF'

Igualmente agruparemos las direcciones postales del portalero en grupos coincidentes en código y número de vía, a través de los campos '01_VIA' y '02_NUMERO' con la condición de pertenencia a una única parcela catastral, esto es, podremos asignar a los hogares la RCP de los portales del portalero si, agrupando las direcciones por vía y número, éstas pertenecen a una misma parcela catastral.

Obtenemos de esta forma **256.453 coincidencias para los registros del PMH,** entre grupos de registros del PMH, según código y número de vía, y grupos de direcciones postales del Tramero municipal, también agrupadas por vía y número alojadas en una misma parcela catastral.

8.3.1.2 COINCIDENCIA CON GDP EN CÓDIGO Y NÚMERO DE VÍA

En este segundo proceso trataremos de asignar a los hogares la RCP correspondiente de las direcciones postales de tipo residencial del GDP del IECA mediante la coincidencia en la dirección postal del código y el número de vía de ambos registros.

Para ello agruparemos las direcciones postales del PMH en grupos coincidentes en código y número de vía, a partir de los campos 'CODIGO_VIA' Y 'NUMERO_INF'

Igualmente agruparemos las direcciones postales del Tramero en grupos coincidentes en código y número de vía, a través de los campos 'CodINEVia' y 'NumPorDesde' con la condición de pertenencia a una única parcela catastral, esto es, podremos asignar a los hogares la RCP de las direcciones postales del GDP si, agrupando las direcciones por vía y número, éstas pertenecen a una misma parcela catastral.

Obtenemos de esta forma **10.545 coincidencias para los registros del PMH**, entre grupos de registros del PMH, según código y número de vía, y grupos de direcciones postales del GDP, también agrupadas por vía y número alojadas en una misma parcela catastral.

8.3.1.3 COINCIDENCIA CON GDP EN VÍA, NÚMERO Y LETRA

En tercer lugar trataremos de asignar a los hogares la RCP correspondiente de las direcciones postales de tipo residencial del GDP del IECA mediante la coincidencia en la dirección postal del código de vía, el número de vía y la letra (o bis del número de vía) de ambos registros.

Para ello agruparemos las direcciones postales del PMH en grupos coincidentes en código de vía, número de vía y letra, a partir de los campos 'CODIGO_VIA', 'NUMERO_INF' y 'LETRA_INF'

Igualmente agruparemos las direcciones postales del Tramero en grupos coincidentes en código de vía, número de vía y letra, a través de los campos 'CodINEVia', 'NumPorDesde' y 'ExtDesde' con la condición de pertenencia a una única parcela catastral, esto es, podremos asignar a los hogares la RCP de las direcciones postales del GDP si, agrupando las direcciones por vía, número y letra, éstas pertenecen a una misma parcela catastral.

Obtenemos de esta forma **5.652 coincidencias para los registros del PMH**, entre grupos de código de vía, número de vía y letra, y grupos de direcciones postales del GDP, también agrupadas por código de vía, número de vía y letra, alojadas en una misma parcela catastral.

En total han obtenido una RCP 272.650 hogares de los 275.178 de partida. De este modo asignaremos 270.374 hogares a su correspondiente parcela catastral y 5.216 serán asignados geográficamente a sus correspondientes distritos y barrios.

Sin embargo, de entre los hogares con RCP asignada sólo una parte de ellos constituyen viviendas principales, VP, al objeto de nuestro estudio, ya que sólo una parte de ellos se encuentran ubicados en parcelas que albergan tanto el uso residencial vivienda, campo 428_uso del correspondiente fichero catastral, como el número suficiente de unidades de viviendas familiares, VF, correspondientes para su consideración a partir de este momento como viviendas principales, VP.

Barrio 'San Pablo A y B' del distrito 9-San Pablo-Santa Justa del TM Sevilla. Distribución de la vivienda principal. Fuente: explotación propia sobre datos del PMH del servicio de estadística del ayuntamiento de Sevilla.

Esta circunstancia tiene varias explicaciones posibles:

- La base de datos de la DGC no refleja el número real de inmuebles residenciales que se ubican en la parcela, por falta de actualización o por la no regularización de los mismos. Hay inmuebles que en la DGC están ubicados en suelos sin parcelación actualizada, parcelas que no recogen la edificación que contienen, edificaciones cuyo uso no es el residencial, o inmuebles residenciales sin división horizontal realizada o registrada en catastro. Por tanto no aparecen como viviendas familiares, VF.
- Se han interpretado dentro de la misma parcela direcciones postales distintas para el cálculo del número de VP que se refieren, en realidad, a la misma unidad residencial. Esta circunstancia puede darse en establecimientos de vivienda colectiva, VC, cuyas direcciones postales distintas parecen hacer referencia a viviendas diferentes, VP, cuando la DGC las recoge como la misma unidad residencial sin recoger el uso residencial colectivo del inmueble.
- Existen distintos registros padronales asignados a la misma desagregación postal por no estar actualizadas las bajas de los mismos. Se han imputado de manera errónea a la parcela catastral más viviendas como principales, VP, de las que efectivamente contiene como inmuebles residenciales, VF.

Total HOGARES			**275.178**	**100,00%**
RCP por Portales del Tramero	256.453	93,20%		
RCP por Vía y número del GDP	10.545	3,83%		
RCP por Vía, número y bis del GDP	5652	2,05%		
con RCP			**272.650**	**99,08%**
Otros hogares sin RCP			**2.528**	**0,92%**

De esta forma, distinguiremos como viviendas principales, VP, a aquellas viviendas familiares, VF, donde se ubican un determinado número de hogares, frente a otros hogares situados en otras ubicaciones.

Total HOGARES			**275.178**	**100,00%**
Otros hogares con RCP	7.927	2,88%		
Otros hogares sin RCP	2.528	0,92%		
Otros hogares			**10.455**	**3,80%**
Viviendas principales, VP			**264.723**	**96,20%**

8.4 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS, VSV

Según el **Padrón Municipal de Habitantes** correspondiente a enero de 2017 en el TM de Sevilla el número de hogares se sitúa en 275.178 lo que representa a 693.758 personas. Dicho registro administrativo carece de componente espacial más allá de la desagregación postal de cada una de las inscripciones. Tras un proceso de georreferenciación del mismo se le ha asignado referencia catastral de parcela con uso vivienda, por tanto viviendas principales, VP, a un total de 264.723 registros lo que representa un 96,20%. El resto de registros padronales, 10.455, presentan desagregaciones postales para las que no se han obtenido referencias catastrales de parcela con uso vivienda, o exceden el número de unidades residenciales previstas en dichas parcelas con uso vivienda familiar, VF.

El **Catastro inmobiliario de la DGC**, junto con el **GDP del IECA,** recogen en esta misma fecha un total de unidades de uso residencial que asciende a 320.927. De los cuales, según hemos visto antes, 264.723 son viviendas principales, VP, y **por tanto 56.204 son viviendas no principales, secundarias o vacías, VSV.**

8.4.1 LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS

Para la localización de las viviendas secundarias o vacías, VSV, tendremos que realizar la diferencia entre las viviendas familiares, VF, contenidas en cada parcela catastral según el catastro inmobiliario y las que acabamos de asignarles como viviendas principales, VP, a partir del padrón de habitantes.

Como hemos visto hemos conseguido asignar a una parcela catastral única el 96,20% del total de viviendas principales del padrón de habitantes. Sin embargo el 3,80% restante no deja de estar ubicado, si no en una parcela catastral concreta, sí dentro su sección censal. Así podremos acotar la dispersión de los registros del padrón de habitantes no enlazados, como “otros hogares”, con sus correspondientes registros catastrales y evaluar la incidencia sobre el resultado total de éstos.

Barrio ‘San Pablo A y B’ del distrito 9-San Pablo-Santa Justa del TM Sevilla. Distribución de la vivienda secundaria o vacía. Fuente: explotación propia sobre datos de la DGC y el GDP del IECA y del PMH del servicio de estadística del ayuntamiento de Sevilla

Cabe explicar las posibilidades de asignación a PC de los datos de viviendas familiares, VF, viviendas principales VP, y, como diferencia de las anteriores, las viviendas no principales: secundarias o vacías, VSV.

- Cuando coinciden en una parcela catastral el número de VF con el número de VP imputadas, la diferencia es cero, VF-VP=VSV=0. Esta circunstancia significa que coincide el número de VP que arroja el padrón con las VF asignadas, es decir, todos los inmuebles residenciales contenidos en la parcela, VF, son residencia habitual y permanente de un grupo familiar o con otro tipo de relación de convivencia, vivienda principal, VP.
- En el caso de que en la parcela catastral no haya tantas imputaciones de VP como VF contenga aquella, la diferencia refleja el número de posibles

viviendas secundarias o vacías, VF-VP=VSV (>0) Esta circunstancia representa el número de viviendas no principales, secundarias o vacías, VSV, como aquellas sin empadronamiento efectivo.

Sin embargo la interpretación de los resultados del cálculo, una vez ubicados sobre el territorio, nos posibilita una mejor interpretación. Por ejemplo, una parcela que refleja sobre ocupación, colindante o próxima en su domicilio postal a otra con un número excesivo de vivienda secundaria o vacía, puede reflejar un trasvase en la ubicación de las viviendas principales, VP, de una a otra.

8.4.2 CUALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS, VSV

En la cualificación de las viviendas no principales, secundarias o vacías, VSV, podemos localizar las características que contribuyan a explicar esta situación. Una de las principales cualificaciones de la vivienda secundaria o vacía es la edad de la edificación, que puede evidenciar la necesidad de rehabilitación como posible causa de deshabitación.

Por otro lado la reciente reorientación de viviendas deshabitadas a la explotación de las mismas con fines turísticos hace necesario el contraste de las principales fuentes de información de esta actividad, como son el Registro de Turismo de Andalucía, RTA, donde se recogen las viviendas dadas de alta para su uso como viviendas con fines turísticos, VFT, de forma regulada; y por otro lado los principales canales de oferta turística donde se refleja el volumen de viviendas destinado a VFT, independientemente de su inclusión o no en el registro correspondiente, para la diferenciación de las viviendas secundarias, VS, respecto de las vacías, VV.

8.5 CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS VACÍAS, VV

Para el cálculo de las viviendas vacías, VV, del término municipal emplearemos los datos obtenidos de los cálculos anteriores de vivienda familiar, VF, vivienda principal, VP y las viviendas secundarias, VS. Estas últimas las determinaremos como aquellas con consumo normal de agua, VCN, que excedan en cada parcela catastral el número de VP.

La diferencia entre el cómputo de viviendas familiares, VF, y aquellas destinadas a viviendas principales, VP, o secundarias, VS, constituyen el número de viviendas vacías, VV, del TM Sevilla.

De este modo podemos avanzar que el parque residencial municipal del TM Sevilla actualizado a enero de 2017 queda distribuido según la tabla adjunta:

2016				
Vivienda familiar: Uso residencial de DGC y GDP (VF)	**320.927**			***100,00%***
Vivienda Principal (VP)		264.723		*82,49%*
Vivienda NO Principal (VSV)		56.204		
Vivivenda secundaria (VS)			33.220	*10,35%*
Vivienda vacía (VV)			22.984	*7,16%*

Tabla resumen del parque residencial en el TM Sevilla (2016). Elaboración propia a partir de los datos del PMH del Ayto Sevilla (2016), Fichero CAT, DGC (2016) y Censo de población y vivienda2011, INE, ambas del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

8.5.1 LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACÍAS, VV, EN PARCELA CATASTRAL

Se trata de determinar, en virtud del ya mencionado art 25.3 del DLFSV, la inexistencia de contrato de suministro de agua corriente sanitaria, o, en caso de existir, un consumo anormalmente bajo del mismo.

De entre el número total de viviendas familiares, VF, de cada parcela catastral, aquellas que no queden identificadas a través de las direcciones postales del padrón de habitantes como viviendas principales, VP, y no cuenten, además, con una dirección postal de suministro de agua corriente sanitaria con un consumo por encima del anormalmente bajo podrán ser consideradas viviendas vacías, VV.

8.5.2 CUALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS VACÍAS, VV

Se presenta en una tabla la distribución por distritos y barrios de las viviendas familiares, principales, secundarias y vacías, así como la población empadronada, del TM Sevilla.

La principal cualificación de la vivienda vacía según las fuentes de información consultadas es la de la pertenencia del titular del derecho de pleno dominio, recogido en el impuesto de bienes inmuebles, a los grupos descritos a continuación. El acceso a la titularidad del bien inmueble a través del primer dígito del NIF, correspondiente con la posición 269 del fichero EMVISESA.TXT nos posibilita la siguiente clasificación (naturaleza jurídica según Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio):

- Personas físicas
  - Españoles con DNI (numérico)
  - […]
- Personas jurídicas
  - Sociedades anónimas A
  - Sociedades de responsabilidad limitada B
  - Sociedades colectivas C
  - Sociedades comandatarias D
  - Comunidades de bienes y herencias yacentes E
  - Sociedades cooperativas F
  - Asociaciones G
  - Comunidades de propietarios en propiedad horizontal H
  - Sociedades civiles, con o sin personalidad jurídica J
  - Corporaciones Locales P
  - Organismos públicos Q
  - Congregaciones e instituciones religiosas R
  - Órganos de la Administración del Estado y de las CCAA S
  - Uniones Temporales de Empresas U
  - Otros tipos no definidos en el resto de claves V
  - Entidades extranjeras N
  - Establecimientos de entidades no residentes en España W

Así identificamos en cada parcela catastral el número de inmuebles titularidad de personas jurídicas y la forma jurídica de éstas.

Explotaciones específicas por parte del responsable del fichero PAD permiten abundar en la cualificación de las diferentes personas jurídicas, como es el caso de las entidades financieras o inmobiliarias, que si bien no se identifican de forma individualizada si es posible obtener el número de viviendas de las que disponen este tipo de entidades en su conjunto.

9 LABORATORIO 01: VIVIENDAS FAMILIARES Y VIVIENDAS PRINCIPALES EN PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DE LA VIVIENDA SECUNDARIA O VACÍA. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL.

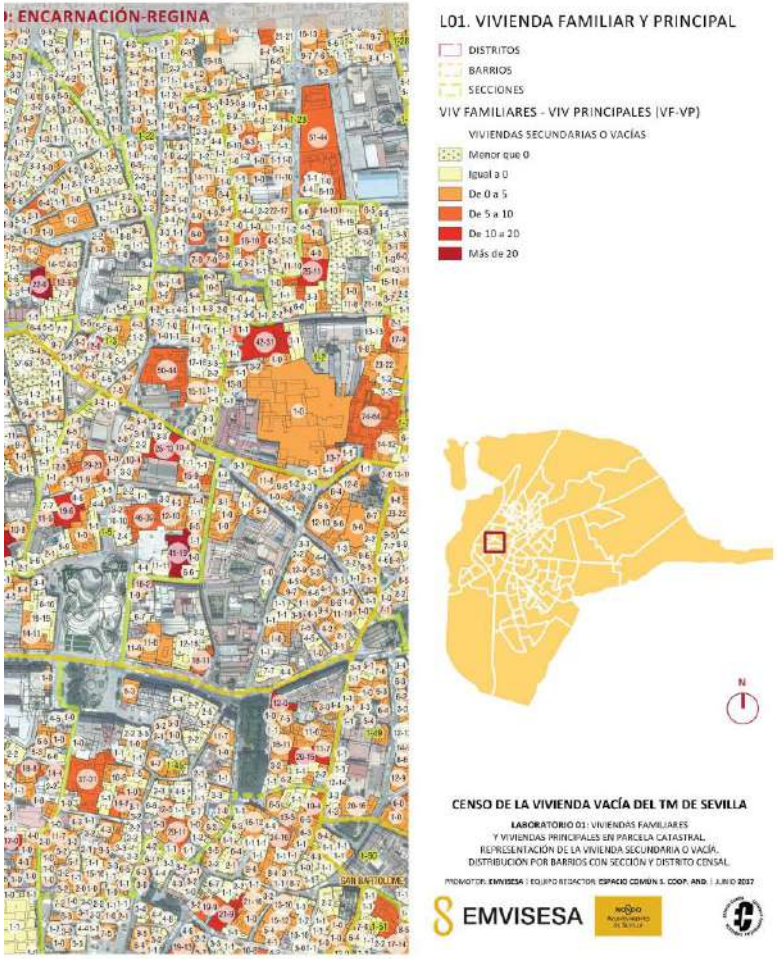
En un primer laboratorio práctico, aplicativo de la metodología descrita, reflejamos sobre base cartográfica las viviendas familiares, VF, y las viviendas principales, VP, del TM Sevilla.

Se representa sobre parcela catastral una doble información mediante doble codificación numérica y trama graduada de color.

La doble codificación numérica, separada por guiones, representa el número de viviendas familiares contenidas en la parcela catastral, VF, y el número de viviendas principales procedentes del PMH.

La trama de color refleja el número de viviendas secundarias o vacías resultante, VSV, contenidas en la parcela, mediante la clasificación entre aquellas que contienen hasta 5 viviendas, de 5 a 10, de 10 a 20 y parcelas con más de 20. Se reflejan igualmente aquellas con 0 viviendas, es decir, aquellas en las que se compensan las viviendas familiares, VF, con las principales, VP, de manera que no se detecta ninguna vivienda secundaria o vacía. Se reflejan también aquellas en las que se arrojan números negativos de VSV. Coinciden con parcelas sin división horizontal cuyas inscripciones padronales superan al número de inmuebles residenciales.

El resultado se extiende a todo el núcleo principal del municipio mostrando un mapa por cada barrio señalando en su interior la delimitación de las secciones censales contenidas en cada uno, tabla resumen de los datos referidos al barrio correspondiente y croquis con la ubicación del mismo dentro del núcleo principal de población del TM Sevilla.



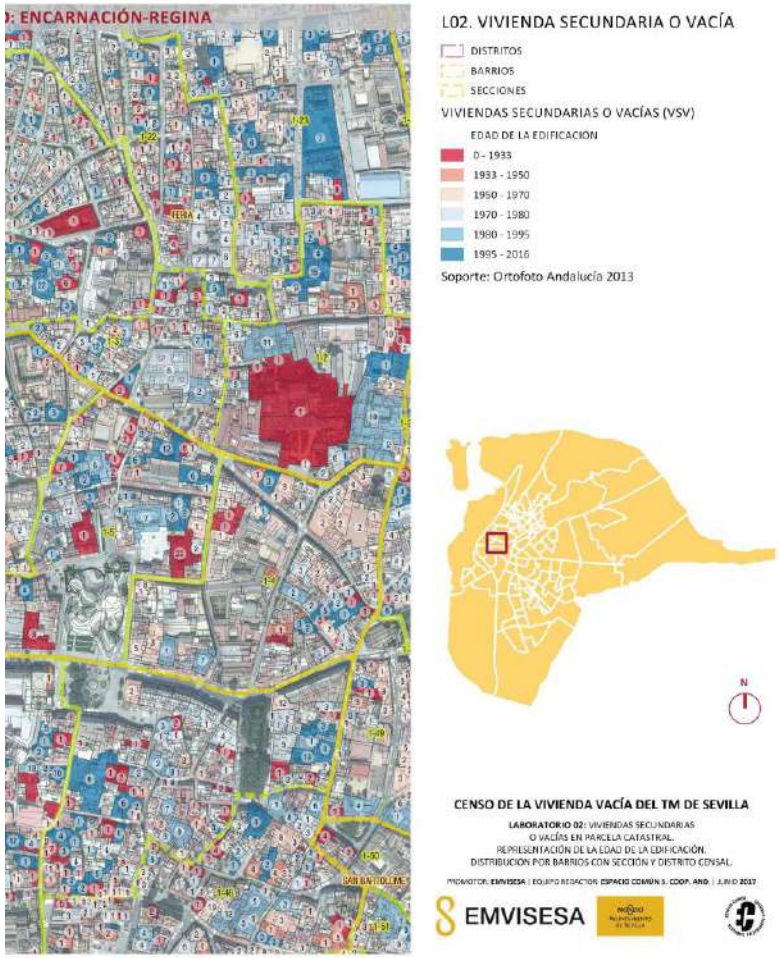
10 LABORATORIO 02: VIVIENDAS SECUNDARIAS O VACÍAS EN PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DE LA EDAD DE LA EDIFICACIÓN. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL.

En un segundo laboratorio práctico reflejamos sobre base cartográfica las viviendas no principales, es decir, las secundarias o vacías, VSV, del TM Sevilla junto con la antigüedad media de la edificación de los inmuebles residenciales contenidos en la parcela catastral.

Así se representa sobre parcela catastral una doble información mediante codificación numérica y trama graduada de color.

La codificación numérica representa el número de viviendas secundarias o vacías contenidas en la parcela catastral, VSV. La trama de color refleja la edad media de la edificación de las viviendas secundarias o vacías, VSV, contenidas en la parcela mediante la graduación que las clasifica entre aquellas anteriores a 1920, de entre 1920 y 1960, de entre 1960 y 1980, de entre 1980 y 2000 y desde el año 2000 hasta la actualidad.

El resultado se extiende a todo el núcleo principal del municipio mostrando un mapa por cada barrio señalando en su interior la delimitación de las secciones censales contenidas en cada uno, tabla resumen de los datos referidos al barrio correspondiente y croquis con la ubicación del mismo dentro del núcleo principal de población del TM Sevilla.



11 LABORATORIO 03: VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS, REGISTRADAS Y NO REGISTRADAS, EN PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS CON FINES TURÍSTICOS. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL.

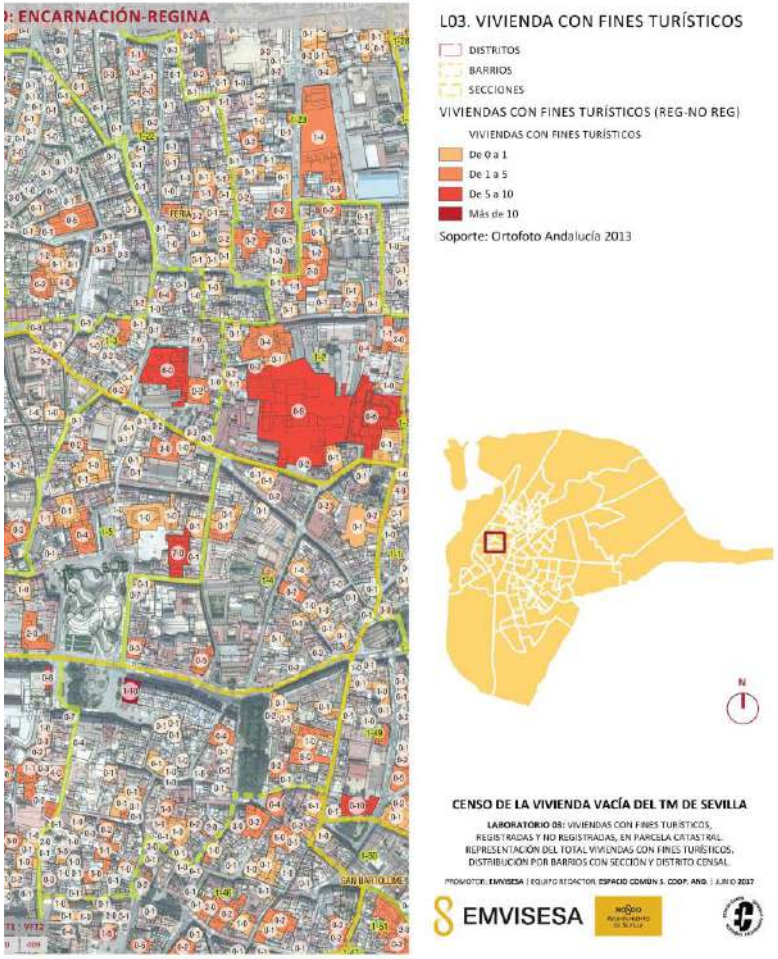
En el tercer laboratorio práctico reflejamos sobre base cartográfica de las viviendas no principales, es decir, las secundarias o vacías, VSV, del TM Sevilla, las viviendas con fines turísticos procedentes de las inscripciones del registro de turismo de Andalucía para el municipio y aquellas procedentes de canales de oferta turística.

Así se representa sobre parcela catastral una doble información mediante doble codificación numérica y trama graduada de color.

La doble codificación numérica representa en las parcelas con viviendas secundarias o vacías, el número de inscripciones en el registro de turismo de Andalucía como viviendas con fines turísticos, VFT1, y el número de viviendas detectadas en canales de oferta turística como dedicadas a tal fin, de forma adicional a las anteriores, VFT2.

La trama de color refleja el número de viviendas con fines turísticos resultante, VFT, contenidas en la parcela, mediante la clasificación entre aquellas que contienen una vivienda, de 1 a 5, de 5 a 10 y parcelas con más de 10.

El resultado se extiende a todo el núcleo principal del municipio mostrando un mapa por cada barrio señalando en su interior la delimitación de las secciones censales contenidas en cada uno, tabla resumen de los datos referidos al barrio correspondiente y croquis con la ubicación del mismo dentro del núcleo principal de población del TM Sevilla.



12 LABORATORIO 04: VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VIVIENDAS VACÍAS POR PARCELA CATASTRAL. REPRESENTACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS SECUNDARIAS Y VACÍAS. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL.

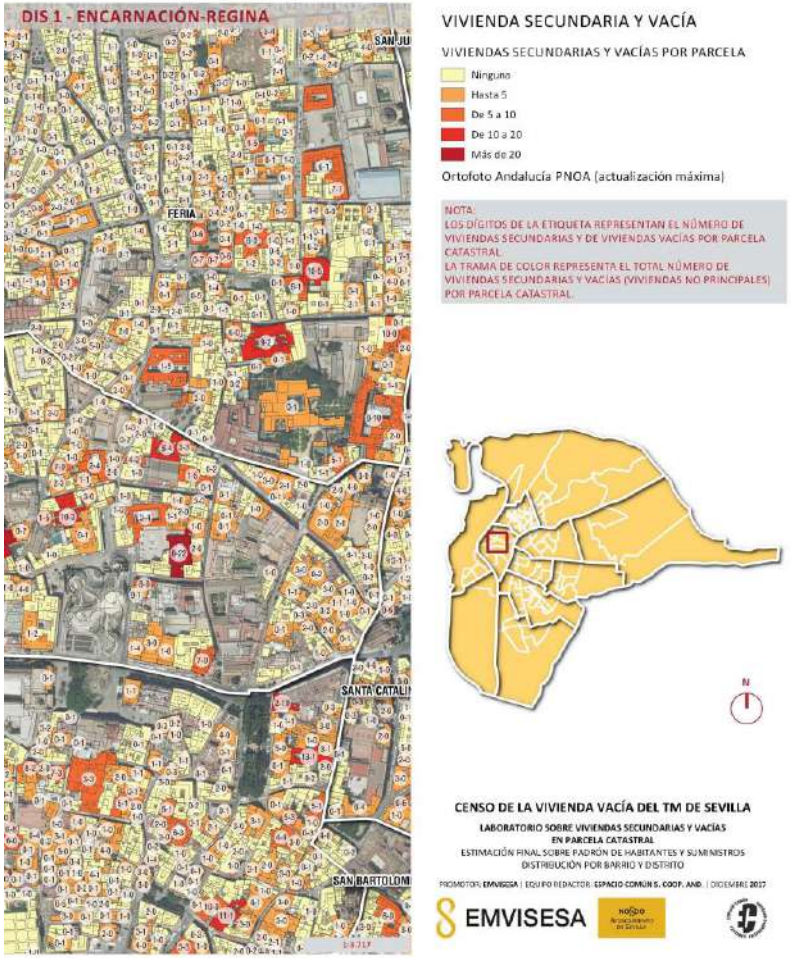
Como conclusión del estudio reflejamos sobre base cartográfica de las viviendas no principales, es decir, las secundarias o vacías, VSV, del TM Sevilla, las viviendas secundarias, VS, y las viviendas vacías, VV.

Así se representa sobre parcela catastral una doble información mediante doble codificación numérica y trama graduada de color.

La doble codificación numérica representa en las parcelas con viviendas secundarias o vacías, el número de viviendas secundarias, VS, y el número de viviendas vacías.

La trama de color refleja el número de viviendas no principales, secundarias o vacías, VSV, mediante la clasificación entre aquellas que no contienen VSV, las que contienen de 1 a 5, de 5 a 10, de 10 a 20 y parcelas con más de 20.

El resultado se extiende a todo el núcleo principal del municipio mostrando un mapa por cada barrio señalando en su interior la delimitación de las secciones censales contenidas en cada uno, tabla resumen de los datos referidos al barrio correspondiente y croquis con la ubicación del mismo dentro del núcleo principal de población del TM Sevilla.



	BAR	VF	VP	%	VS	%	VV	%	PO
1	ALFALFA	3.158	1.913	61%	681	22%	564	18%	4.657
1	ARENAL	2.298	1.491	65%	477	21%	330	14%	3.669
1	ENCARNACION-REGINA	2.537	1.701	67%	468	18%	368	15%	3.995
1	FERIA	2.447	1.802	74%	373	15%	272	11%	4.308
1	MUSEO	3.081	2.178	71%	546	18%	357	12%	5.434
1	SAN BARTOLOME	2.463	1.644	67%	553	22%	266	11%	3.998
1	SAN GIL	3.891	2.956	76%	642	16%	293	8%	6.685
1	SAN JULIAN	4.411	3.463	79%	536	12%	412	9%	8.308
1	SAN LORENZO	2.490	1.766	71%	475	19%	249	10%	4.146
1	SAN VICENTE	3.186	2.353	74%	591	19%	242	8%	5.696
1	SANTA CATALINA	2.662	1.895	71%	500	19%	267	10%	4.452
1	SANTA CRUZ	1.686	984	58%	427	25%	275	16%	2.452
1	**CASCO ANTIGUO**	**34.310**	**24.146**	**70%**	**6.269**	**18%**	**3.895**	**11%**	**57.800**
2	BEGOÑA-SANTA CATALINA	1.667	1.322	79%	280	17%	65	4%	3.204
2	CAMPOS DE SORIA	1.437	1.305	91%	86	6%	46	3%	3.204
2	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	737	517	70%	54	7%	166	23%	1.536
2	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	2.787	2.114	76%	384	14%	289	10%	5.031
2	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	2.098	1.536	73%	419	20%	143	7%	3.585
2	EL CARMEN	702	570	81%	118	17%	14	2%	1.019
2	EL CEREZO	1.156	924	80%	183	16%	49	4%	2.618
2	EL ROCIO	927	812	88%	56	6%	59	6%	1.983
2	EL TORREJON	602	526	87%	72	12%	4	1%	1.317
2	HERMANDADES-LA CARRASCA	2.972	2.476	83%	379	13%	117	4%	5.989
2	LA BARZOLA	655	606	93%	21	3%	28	4%	1.429
2	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	930	726	78%	137	15%	67	7%	1.629
2	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	1.656	1.347	81%	192	12%	117	7%	2.851
2	LAS AVENIDAS	1.482	1.172	79%	283	19%	27	2%	2.852

	BAR	VF	VP	%	VS	%	VV	%	PO
2	LEON XIII-LOS NARANJOS	2.844	2.331	82%	380	13%	133	5%	5.324
2	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	2.410	2.231	93%	74	3%	105	4%	6.544
2	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	683	559	82%	84	12%	40	6%	1.397
2	PINO FLORES	1.201	1.033	86%	87	7%	81	7%	2.401
2	PIO XII	2.498	2.082	83%	280	11%	136	5%	4.405
2	POLIGONO NORTE	1.966	1.878	96%	24	1%	64	3%	5.317
2	RETIRO OBRERO	650	495	76%	83	13%	72	11%	1.275
2	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	625	523	84%	70	11%	32	5%	1.201
2	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	2.025	1.813	90%	172	8%	40	2%	4.294
2	VILLEGAS	1.555	1.299	84%	177	11%	79	5%	3.329
2	**MACARENA**	**36.265**	**30.197**	**83%**	**4.095**	**11%**	**1.973**	**5%**	**73.734**
3	CIUDAD JARDIN	1.933	1.485	77%	259	13%	189	10%	3.877
3	HUERTA DEL PILAR	3.328	2.690	81%	366	11%	272	8%	7.218
3	LA BUHAIRA	5.069	3.916	77%	711	14%	442	9%	10.819
3	LA CALZADA	2.386	1.740	73%	430	18%	216	9%	4.242
3	LA FLORIDA	1.477	1.139	77%	226	15%	112	8%	2.891
3	NERVION	7.279	5.693	78%	989	14%	597	8%	14.530
3	SAN BERNARDO	1.813	1.193	66%	298	16%	322	18%	3.231
3	SAN ROQUE	2.348	1.738	74%	351	15%	259	11%	4.222
3	**NERVIÓN**	**25.633**	**19.594**	**76%**	**3.630**	**14%**	**2.409**	**9%**	**51.030**
4	AMATE	1.964	1.721	88%	99	5%	144	7%	4.394
4	EL CERRO	5.833	4.535	78%	687	12%	611	10%	11.690
4	JUAN XXIII	3.396	3.097	91%	212	6%	87	3%	8.037
4	LA PLATA	5.586	4.581	82%	372	7%	633	11%	13.225
4	LOS PAJAROS	6.710	5.621	84%	435	6%	654	10%	13.912
4	PALMETE	6.831	5.938	87%	338	5%	555	8%	17.802
4	ROCHELAMBERT	3.013	2.588	86%	243	8%	182	6%	6.663
4	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	5.305	4.782	90%	269	5%	254	5%	12.711

	BAR	VF	VP	%	VS	%	VV	%	PO
4	**CERRO - AMATE**	**38.638**	**32.863**	**85%**	**2.655**	**7%**	**3.120**	**8%**	**88.434**
5	AVENIDA DE LA PAZ	1.247	1.139	91%	21	2%	87	7%	2.907
5	BAMI	2.145	1.427	67%	420	20%	298	14%	3.370
5	EL JUNCAL-HISPALIS	2.979	2.174	73%	655	22%	150	5%	4.963
5	EL PLANTINAR	3.359	2.443	73%	759	23%	157	5%	5.382
5	EL PORVENIR	2.656	2.283	86%	246	9%	127	5%	6.603
5	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	257	196	76%	34	13%	27	11%	712
5	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	1.251	1.022	82%	183	15%	46	4%	2.217
5	GIRALDA SUR	1.722	1.408	82%	204	12%	110	6%	3.617
5	HUERTA DE LA SALUD	2.161	1.843	85%	232	11%	86	4%	4.886
5	LA OLIVA	2.411	2.021	84%	196	8%	194	8%	5.202
5	LAS LETANIAS	1.501	1.399	93%	17	1%	85	6%	3.640
5	POLIGONO SUR	6.421	5.724	89%	223	3%	474	7%	17.264
5	TABLADILLA-LA ESTRELLA	2.216	1.791	81%	287	13%	138	6%	5.288
5	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	2.694	1.977	73%	477	18%	240	9%	5.102
5	**SUR**	**33.020**	**26.847**	**81%**	**3.954**	**12%**	**2.219**	**7%**	**71.153**
6	BARRIO LEON	1.438	1.215	84%	146	10%	77	5%	3.195
6	EL TARDON-EL CARMEN	3.860	3.313	86%	413	11%	134	3%	7.773
6	TRIANA CASCO ANTIGUO	4.415	3.013	68%	822	19%	580	13%	7.208
6	TRIANA ESTE	7.310	5.425	74%	1.025	14%	860	12%	13.719
6	TRIANA OESTE	7.882	6.397	81%	1.067	14%	418	5%	16.020
6	**TRIANA**	**24.905**	**19.363**	**78%**	**3.473**	**14%**	**2.069**	**8%**	**47.915**
7	AEROPUERTO VIEJO	740	608	82%	33	4%	99	13%	1.944
7	BARRIADA PINO MONTANO	12.776	12.050	94%	316	2%	410	3%	32.097
7	CONSOLACION	2.303	2.203	96%	77	3%	23	1%	5.879
7	EL GORDILLO	484	310	64%	44	9%	130	27%	1.191
7	LA BACHILLERA	723	503	70%	48	7%	172	24%	1.355

	BAR	VF	VP	%	VS	%	VV	%	PO
7	LAS ALMENAS	1.306	1.231	94%	32	2%	43	3%	3.779
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	1.462	1.280	88%	92	6%	90	6%	3.334
7	LOS ARCOS	1.150	1.129	98%	8	1%	13	1%	3.045
7	LOS CARTEROS	392	325	83%	31	8%	36	9%	1.014
7	SAN DIEGO	1.745	1.623	93%	77	4%	45	3%	4.363
7	SAN JERONIMO	5.166	4.526	88%	305	6%	335	6%	11.542
7	SAN MATIAS	376	329	88%	11	3%	36	10%	904
7	VALDEZORRAS	1.095	831	76%	68	6%	196	18%	2.725
7	**NORTE**	**29.718**	**26.948**	**91%**	**1.142**	**4%**	**1.628**	**5%**	**73.172**
8	ARBOL GORDO	621	514	83%	55	9%	52	8%	1.437
8	EL FONTANAL-MARIAAUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	2.515	2.006	80%	356	14%	153	6%	5.149
8	HUERTA DE SANTA TERESA	3.187	2.619	82%	375	12%	193	6%	6.264
8	LA CORZA	365	343	94%	12	3%	10	3%	971
8	LAS HUERTAS	1.896	1.754	93%	78	4%	64	3%	4.700
8	SAN CARLOS-TARTESSOS	2.097	1.837	88%	224	11%	36	2%	4.622
8	SAN JOSE OBRERO	4.891	3.908	80%	739	15%	244	5%	9.577
8	SAN PABLO A Y B	3.697	3.239	88%	298	8%	160	4%	7.523
8	SAN PABLO C	1.605	1.527	95%	44	3%	34	2%	3.826
8	SAN PABLO D Y E	3.283	2.940	90%	203	6%	140	4%	7.314
8	SANTA CLARA	2.805	2.577	92%	94	3%	134	5%	7.739
8	ZODIACO	758	667	88%	68	9%	23	3%	1.617
8	**SAN PABLO – SANTA JUSTA**	**27.720**	**23.931**	**86%**	**2.546**	**9%**	**1.243**	**4%**	**60.739**
9	COLORES, ENTREPARQUES	17.873	16.533	93%	538	3%	802	4%	46.084
9	PALACIO DE CONGRESOS,URBADIEZ, ENTREPUENTES	5.966	5.366	90%	276	5%	324	5%	16.199
9	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	9.450	8.595	91%	656	7%	199	2%	22.957
9	TORREBLANCA	7.476	6.106	82%	470	6%	900	12%	18.071
9	**ESTE**	**40.765**	**36.600**	**90%**	**1.940**	**5%**	**2.225**	**5%**	**103.311**

	BAR	VF	VP	%	VS	%	VV	%	PO
10	BARRIADA DE PINEDA	413	329	80%	34	8%	50	12%	855
10	BELLAVISTA	7.219	5.808	80%	612	8%	799	11%	16.172
10	ELCANO-BERMEJALES	5.520	4.907	89%	410	7%	203	4%	13.915
10	HELIOPOLIS	573	501	87%	48	8%	24	4%	1.754
10	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	1.521	1.169	77%	204	13%	148	10%	3.501
10	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	2.959	2.039	69%	653	22%	267	9%	4.907
10	**BELLAVISTA – LA PALMERA**	**18.205**	**14.753**	**81%**	**1.961**	**11%**	**1.491**	**8%**	**41.104**
11	ISLA DE GARZA	6	1	17%	0	0%	5	83%	1
11	LOS REMEDIOS	10.905	8.783	81%	1.511	14%	611	6%	23.544
11	TABLADA	837	697	83%	44	5%	96	11%	1.821
11	**LOS REMEDIOS**	**11.748**	**9.481**	**81%**	**1.555**	**13%**	**712**	**6%**	**25.366**
	TOTAL TM SEVILLA	**320.927**	**264.723**	**82%**	**33.220**	**10%**	**22.984**	**7%**	**693.758**

VF: Vivienda familiar.

VP: Vivienda principal

VS: Vivienda secundaria

VV: Vivienda vacía

POB: Población

13 LABORATORIO 05: VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS. REPRESENTACIÓN DEL TOTAL VIVIENDAS TITULARIDAD DE PERSONAS JURÍDICAS. DISTRIBUCIÓN POR BARRIOS CON SECCIÓN Y DISTRITO CENSAL.

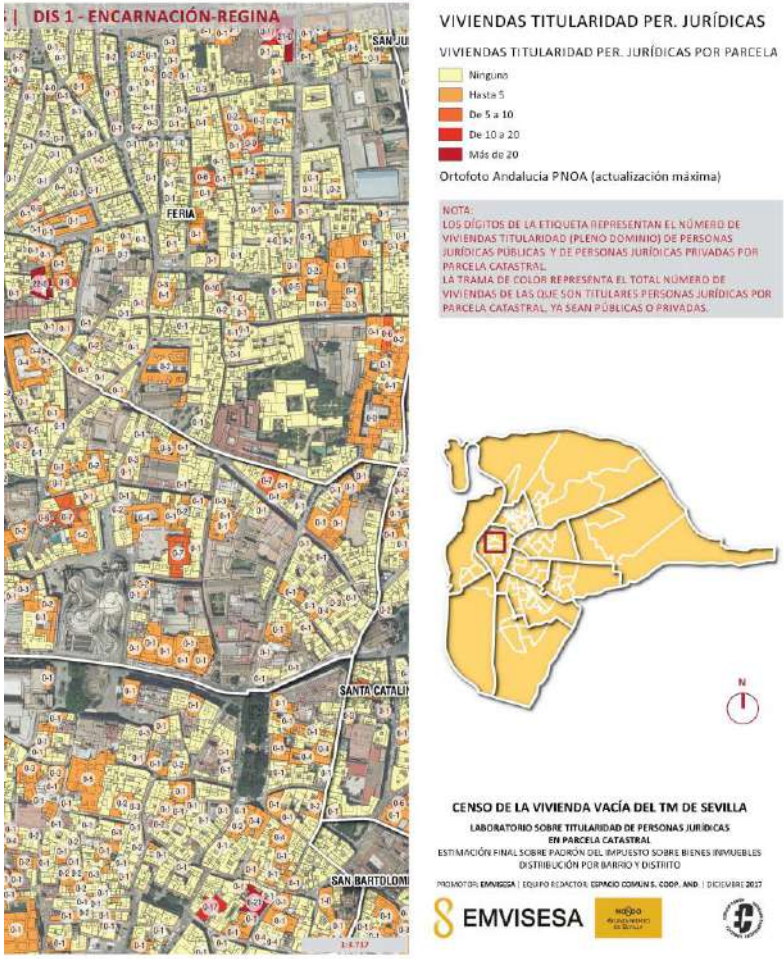
En este último laboratorio práctico reflejamos sobre base cartográfica de la totalidad de las viviendas familiares, VF, del TM Sevilla, las viviendas de personas jurídicas según la titularidad del pleno dominio recogido en el padrón del impuesto sobre bienes inmuebles.

Así se representa sobre parcela catastral una doble información mediante doble codificación numérica y trama graduada de color.

La doble codificación numérica representa en las parcelas catastrales el número de viviendas familiares, ya sean principales, secundarias o vacías, titularidad de personas jurídicas públicas; y el número de viviendas familiares, ya sean principales, secundarias o vacías, titularidad de personas jurídicas privadas.

La trama de color refleja el número de viviendas familiares titularidad de personas jurídicas, ya sean públicas o privadas, contenidas en cada parcela, mediante la clasificación entre aquellas que no contienen ninguna, las que contienen de 1 a 5, de 5 a 10, de 10 a 20 y parcelas con más de 20.

El resultado se extiende a todo el núcleo principal del municipio mostrando un mapa por cada barrio señalando en su interior la delimitación de las secciones censales contenidas en cada uno, tabla resumen de los datos referidos al barrio correspondiente y croquis con la ubicación del mismo dentro del núcleo principal de población del TM Sevilla.



	BAR	VF	LOC	%	ADM	%	PRIV	%	PFIS	%
1	ALFALFA	3.158	0	0%	1	0%	491	16%	2.666	84%
1	ARENAL	2.298	0	0%	0	0%	430	19%	1.868	81%
1	ENCARNACION-REGINA	2.537	2	0%	5	0%	351	14%	2.179	86%
1	FERIA	2.447	13	1%	28	1%	259	11%	2.147	88%
1	MUSEO	3.081	0	0%	7	0%	269	9%	2.805	91%
1	SAN BARTOLOME	2.463	1	0%	90	4%	371	15%	2.001	81%
1	SAN GIL	3.891	2	0%	3	0%	351	9%	3.535	91%
1	SAN JULIAN	4.411	29	1%	61	1%	343	8%	3.978	90%
1	SAN LORENZO	2.490	3	0%	31	1%	276	11%	2.180	88%
1	SAN VICENTE	3.186	2	0%	5	0%	254	8%	2.925	92%
1	SANTA CATALINA	2.662	0	0%	10	0%	258	10%	2.394	90%
1	SANTA CRUZ	1.686	7	0%	35	2%	344	20%	1.300	77%
1	**CASCO ANTIGUO**	**34.310**	**59**	**0%**	**276**	**1%**	**3.997**	**12%**	**29.974**	**87%**
2	BEGOÑA-SANTA CATALINA	1.667	0	0%	0	0%	179	11%	1.488	89%
2	CAMPOS DE SORIA	1.437	0	0%	0	0%	35	2%	1.402	98%
2	CISNEO ALTO-SANTA MARIA DE GRACIA	737	0	0%	0	0%	27	4%	710	96%
2	CRUZ ROJA-CAPUCHINOS	2.787	0	0%	2	0%	190	7%	2.595	93%
2	DOCTOR BARRAQUER-GRUPO RENFE-POLICLINICO	2.098	1	0%	7	0%	87	4%	2.003	95%
2	EL CARMEN	702	0	0%	0	0%	11	2%	691	98%
2	EL CEREZO	1.156	0	0%	0	0%	103	9%	1.053	91%
2	EL ROCIO	927	0	0%	0	0%	95	10%	832	90%
2	EL TORREJON	602	1	0%	0	0%	37	6%	564	94%
2	HERMANDADES-LA CARRASCA	2.972	1	0%	0	0%	100	3%	2.871	97%
2	LA BARZOLA	655	375	57%	0	0%	10	2%	270	41%
2	LA PALMILLA-DOCTOR MARAÑON	930	0	0%	0	0%	40	4%	890	96%
2	LA PAZ-LAS GOLONDRINAS	1.656	0	0%	0	0%	141	9%	1.515	91%
2	LAS AVENIDAS	1.482	0	0%	0	0%	58	4%	1.424	96%

	BAR	VF	LOC	%	ADM	%	PRIV	%	PFIS	%
2	LEON XIII-LOS NARANJOS	2.844	2	0%	0	0%	100	4%	2.742	96%
2	LOS PRINCIPES-LA FONTANILLA	2.410	2	0%	0	0%	55	2%	2.353	98%
2	MACARENA TRES HUERTAS-MACARENA CINCO	683	0	0%	0	0%	20	3%	663	97%
2	PINO FLORES	1.201	0	0%	0	0%	50	4%	1.151	96%
2	PIO XII	2.498	0	0%	1	0%	69	3%	2.428	97%
2	POLIGONO NORTE	1.966	1	0%	10	1%	202	10%	1.753	89%
2	RETIRO OBRERO	650	0	0%	0	0%	22	3%	628	97%
2	SANTA JUSTA Y RUFINA-PARQUE MIRAFLORES	625	0	0%	0	0%	17	3%	608	97%
2	SANTA MARIA DE ORDAS-SAN NICOLAS	2.025	0	0%	0	0%	34	2%	1.991	98%
2	VILLEGAS	1.555	1	0%	0	0%	106	7%	1.448	93%
2	**MACARENA**	**36.265**	**384**	**1%**	**20**	**0%**	**1.788**	**5%**	**34.073**	**94%**
3	CIUDAD JARDIN	1.933	0	0%	57	3%	52	3%	1.824	94%
3	HUERTA DEL PILAR	3.328	0	0%	81	2%	153	5%	3.094	93%
3	LA BUHAIRA	5.069	0	0%	21	0%	253	5%	4.795	95%
3	LA CALZADA	2.386	1	0%	81	3%	68	3%	2.236	94%
3	LA FLORIDA	1.477	1	0%	0	0%	52	4%	1.424	96%
3	NERVION	7.279	2	0%	6	0%	350	5%	6.921	95%
3	SAN BERNARDO	1.813	16	1%	8	0%	280	15%	1.509	83%
3	SAN ROQUE	2.348	0	0%	0	0%	132	6%	2.216	94%
3	**NERVIÓN**	**25.633**	**20**	**0%**	**254**	**1%**	**1.340**	**5%**	**24.075**	**94%**
4	AMATE	1.964	232	12%	343	17%	60	3%	1.329	68%
4	EL CERRO	5.833	1	0%	1	0%	231	4%	5.600	96%
4	JUAN XXIII	3.396	0	0%	2	0%	113	3%	3.281	97%
4	LA PLATA	5.586	1	0%	0	0%	342	6%	5.243	94%
4	LOS PAJAROS	6.710	520	8%	15	0%	590	9%	5.585	83%
4	PALMETE	6.831	9	0%	15	0%	325	5%	6.482	95%
4	ROCHELAMBERT	3.013	0	0%	2	0%	101	3%	2.910	97%
4	SANTA AURELIA-CANTABRICO-ATLANTICO-LA ROMERIA	5.305	71	1%	70	1%	225	4%	4.939	93%

	BAR	VF	LOC	%	ADM	%	PRIV	%	PFIS	%
4	**CERRO - AMATE**	**38.638**	**834**	**2%**	**448**	**1%**	**1.987**	**5%**	**35.368**	**92%**
5	AVENIDA DE LA PAZ	1.247	0	0%	112	9%	43	3%	1.092	88%
5	BAMI	2.145	0	0%	0	0%	94	4%	2.051	96%
5	EL JUNCAL-HISPALIS	2.979	0	0%	0	0%	48	2%	2.931	98%
5	EL PLANTINAR	3.359	24	1%	5	0%	63	2%	3.267	97%
5	EL PORVENIR	2.656	0	0%	6	0%	178	7%	2.472	93%
5	EL PRADO-PARQUE MARIA LUISA	257	2	1%	4	2%	32	12%	219	85%
5	FELIPE II-LOS DIEZ MANDAMIENTOS	1.251	1	0%	0	0%	31	2%	1.219	97%
5	GIRALDA SUR	1.722	217	13%	42	2%	86	5%	1.377	80%
5	HUERTA DE LA SALUD	2.161	2	0%	3	0%	73	3%	2.083	96%
5	LA OLIVA	2.411	5	0%	0	0%	104	4%	2.302	95%
5	LAS LETANIAS	1.501	0	0%	31	2%	46	3%	1.424	95%
5	POLIGONO SUR	6.421	6	0%	1.563	24%	254	4%	4.598	72%
5	TABLADILLA-LA ESTRELLA	2.216	0	0%	7	0%	111	5%	2.098	95%
5	TIRO DE LINEA-SANTA GENOVEVA	2.694	3	0%	13	0%	154	6%	2.524	94%
5	**SUR**	**33.020**	**260**	**1%**	**1.786**	**5%**	**1.317**	**4%**	**29.657**	**90%**
6	BARRIO LEON	1.438	2	0%	0	0%	38	3%	1.398	97%
6	EL TARDON-EL CARMEN	3.860	3	0%	1	0%	104	3%	3.752	97%
6	TRIANA CASCO ANTIGUO	4.415	1	0%	12	0%	419	9%	3.983	90%
6	TRIANA ESTE	7.310	14	0%	0	0%	381	5%	6.915	95%
6	TRIANA OESTE	7.882	15	0%	1	0%	279	4%	7.587	96%
6	**TRIANA**	**24.905**	**35**	**0%**	**14**	**0%**	**1.221**	**5%**	**23.614**	**95%**
7	AEROPUERTO VIEJO	740	30	4%	26	4%	26	4%	658	89%
7	BARRIADA PINO MONTANO	12.776	708	6%	0	0%	538	4%	11.530	90%
7	CONSOLACION	2.303	1	0%	0	0%	39	2%	2.263	98%
7	EL GORDILLO	484	1	0%	0	0%	14	3%	469	97%
7	LA BACHILLERA	723	4	1%	1	0%	38	5%	680	94%

	BAR	VF	LOC	%	ADM	%	PRIV	%	PFIS	%
7	LAS ALMENAS	1.306	0	0%	0	0%	21	2%	1.285	98%
7	LAS NACIONES-PARQUE ATLANTICO-LAS DALIAS	1.462	0	0%	0	0%	23	2%	1.439	98%
7	LOS ARCOS	1.150	0	0%	0	0%	21	2%	1.129	98%
7	LOS CARTEROS	392	137	35%	0	0%	13	3%	242	62%
7	SAN DIEGO	1.745	0	0%	0	0%	23	1%	1.722	99%
7	SAN JERONIMO	5.166	298	6%	157	3%	167	3%	4.544	88%
7	SAN MATIAS	376	0	0%	0	0%	5	1%	371	99%
7	VALDEZORRAS	1.095	2	0%	1	0%	21	2%	1.071	98%
7	**NORTE**	**29.718**	**1.181**	**4%**	**185**	**1%**	**949**	**3%**	**27.324**	**92%**
8	ARBOL GORDO	621	0	0%	0	0%	24	4%	597	96%
8	EL FONTANAL-MARIA AUXILIADORA-CARRETERA DE CARMONA	2.515	3	0%	0	0%	170	7%	2.342	93%
8	HUERTA DE SANTA TERESA	3.187	0	0%	0	0%	124	4%	3.063	96%
8	LA CORZA	365	0	0%	246	67%	1	0%	118	32%
8	LAS HUERTAS	1.896	0	0%	271	14%	111	6%	1.514	80%
8	SAN CARLOS-TARTESSOS	2.097	0	0%	0	0%	29	1%	2.068	99%
8	SAN JOSE OBRERO	4.891	0	0%	1	0%	70	1%	4.820	99%
8	SAN PABLO A Y B	3.697	0	0%	4	0%	141	4%	3.552	96%
8	SAN PABLO C	1.605	1	0%	2	0%	32	2%	1.570	98%
8	SAN PABLO D Y E	3.283	3	0%	6	0%	142	4%	3.132	95%
8	SANTA CLARA	2.805	1	0%	38	1%	142	5%	2.624	94%
8	ZODIACO	758	0	0%	0	0%	12	2%	746	98%
8	**SAN PABLO - SANTA JUSTA**	**27.720**	**8**	**0%**	**568**	**2%**	**998**	**4%**	**26.146**	**94%**
9	COLORES, ENTREPARQUES	17.873	412	2%	344	2%	837	5%	16.280	91%
9	PALACIO DE CONGRESOS, URBADIEZ, ENTREPUENTES	5.966	0	0%	0	0%	277	5%	5.689	95%
9	PARQUE ALCOSA-JARDINES DEL EDEN	9.450	2	0%	4	0%	346	4%	9.098	96%
9	TORREBLANCA	7.476	474	6%	2	0%	546	7%	6.454	86%
9	**ESTE**	**40.765**	**888**	**2%**	**350**	**1%**	**2.006**	**5%**	**37.356**	**92%**

	BAR	VF	LOC	%	ADM	%	PRIV	%	PFIS	%
10	BARRIADA DE PINEDA	413	4	1%	17	4%	1	0%	391	95%
10	BELLAVISTA	7.219	12	0%	11	0%	579	8%	6.617	92%
10	ELCANO-BERMEJALES	5.520	15	0%	312	6%	578	10%	4.615	84%
10	HELIOPOLIS	573	0	0%	1	0%	48	8%	524	91%
10	PEDRO SALVADOR-LAS PALMERITAS-GUADAIRA	1.521	0	0%	0	0%	126	8%	1.395	92%
10	SECTOR SUR-LA PALMERA-REINA MERCEDES	2.959	8	0%	3	0%	313	11%	2.635	89%
10	**BELLAVISTA - LA PALMERA**	**18.205**	**39**	**0%**	**344**	**2%**	**1.645**	**9%**	**16.177**	**89%**
11	ISLA DE GARZA	6	0	0%	0	0%	0	0%	6	100%
11	LOS REMEDIOS	10.905	0	0%	2	0%	564	5%	10.339	95%
11	TABLADA	837	0	0%	18	2%	71	8%	748	89%
11	**LOS REMEDIOS**	**11.748**	**0**	**0%**	**20**	**0%**	**635**	**5%**	**11.142**	**95%**
	TOTAL TM SEVILLA	**320.927**	**3.708**	**1%**	**4.265**	**1%**	**17.883**	**6%**	**294.906**	**92%**

VF: viviendas familiares.

LOC: Viviendas titularidad de entidades locales.

ADM: Viviendas titularidad de otras administraciones públicas, autonómica y estatal.

PRIV: Viviendas titularidad de personas jurídicas privadas.

PFIS: Viviendas titularidad de personas físicas.

14 PROPUESTAS DE MEJORA PARA OPTIMIZAR LA DETECCIÓN Y RECOMENDACIONES

14.1 ASPECTOS GENERALES

El presente documento ha pretendido en su desarrollo dar un enfoque transversal, pluridisciplinar y pragmático al cumplimiento del objetivo general de definir una metodología para identificar las viviendas vacías del TM Sevilla.

Para ello entendemos necesario el acceso y mantenimiento de las relaciones establecidas de las fuentes de información analizadas, así como de las recomendaciones que al respecto se relacionan, lo que permitirá realizar un diagnóstico exhaustivo, eficaz y actualizado sobre los indicadores analizados del parque residencial del TM Sevilla a lo largo de la vigencia del futuro PMVS.

No obstante, dentro de estos contenidos objetivos, hay algunos elementos que tienen especial relevancia. Estos son los que tienen que ver con el padrón de habitantes y los suministros de servicios básicos de vivienda, dado que son la base para la definición de indicios de ocupación de las viviendas.

El análisis de las fuentes de información pone de manifiesto que aunque se trate de fuentes relevantes para la metodología, la disponibilidad de las mismas es igualmente importante para poder utilizar sus contenidos. En este sentido cabe destacar que no ha sido posible analizar fuentes de información con contenidos de suministros básicos de electricidad y agua corriente sanitaria.

14.1.1 PRECISIÓN Y EXISTENCIA DE PRESUNCIONES PARA DETERMINAR LAS VIVIENDAS VACÍAS

Del análisis de la normativa a nivel europeo y autonómico se desprende que no existe un concepto unívoco de lo que puede entenderse por vivienda vacía o vacía. O dicho de otra manera, que hay múltiples y diferentes maneras de calificar la situación de no ocupación de un inmueble. Estas diferencias dependen de la valoración que se haga de las circunstancias o hechos que afectan al fenómeno de dicha desocupación, y que pueden tener que ver con las condiciones físicas del inmueble, con los motivos por los cuales el mismo se encuentra desocupado, con el plazo o periodo de tiempo en que el mismo se encuentra desocupado o incluso con la naturaleza jurídica del titular del inmueble residencial.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía contamos con una serie de condicionantes que nos permiten acercarnos a la determinación de la vivienda vacía, toda vez que se establece un elemento temporal definido en la Ley, siendo de seis meses en un periodo de un año, y por otro lado porque se establece una presunción de que la vivienda se encuentra desocupada cuando carece de contrato de suministro o los consumos de agua o luz de un año son inferiores a determinados parámetros que fija la norma. Ello permitiría establecer procedimientos objetivos basados en el seguimiento de los consumos de las viviendas que pudieran arrojar resultados o conclusiones sobre las viviendas presumiblemente desocupadas del TM.

14.1.2 INDICADORES, INSPECCIÓN DE VIVIENDAS Y PROCEDIMIENTOS PARA SU DECLARACIÓN

Del análisis de la normativa, tanto a nivel europeo como nacional, se desprenden una serie de conclusiones que consideramos que se encuentran relacionadas directamente entre ellas. La primera de ellas es que la mayoría de la normas, establecen aparte de las definiciones, una serie de indicadores o indicios que permiten ir acumulando información para concluir que una vivienda se pueda encontrar vacía.

En segundo lugar, la importancia que cobra el papel de la indagación, inspección o averiguación de circunstancias por parte de las administraciones públicas u otras organismos colaboradores, que ponen de manifiesto la importancia que tiene el comprobar determinadas situaciones como las expuestas.

Y por último, el hecho de que en la mayoría de los casos, salvo en el sistema francés, se acudan a procedimientos declarativos y contradictorios que tienen como fin determinar que una vivienda se encuentra sin uso residencial.

En la normativa andaluza, como hemos visto, también se establecen en el artículo 26 una serie de indicios de no habitación, de entre los cuales hay dos de ellos que

resaltan por su vinculación con la presunción que establece el artículo 25.3, y que encajan perfectamente con la metodología propuesta por el presente trabajo.

Si como dice el artículo 26 son indicios de no habitación la inexistencia de empadronamiento así como la inexistencia de contrato de suministro o que estos sean anormalmente bajos, bastará con 'inspeccionar' estos elementos para construir la presunción de vivienda deshabitada que establece el artículo 25.3.

Por tanto, la inspección de estos indicios se puede realizar sin necesidad de una verificación presencial, reduciendo el universo de viviendas del TM a aquellas en las que no existen personas empadronadas, y aplicando sobre ella la monitorización de consumos en los términos vistos en la conclusión expuesta más arriba.

Una vez establecida la presunción, habrían de iniciarse los procedimientos tendentes a la declaración de la vivienda como deshabitada, y donde el titular de la misma podría desvirtuar dicha presunción.

Por tanto, podrían inspeccionarse esos dos indicadores y sobre el resultado de los mismos establecer la presunción.

14.2 MEJORAS EN FUENTES DE INFORMACIÓN QUE PUEDEN OPTIMIZAR LA METODOLOGÍA

14.2.1 RESULTADOS DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013-2016

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas inició en 2012 un procedimiento de regularización catastral que persigue las irregularidades en las ampliaciones, cambios de uso o construcciones ilegales y permite actualizar el cobro del IBI a quienes hasta el momento lo habían conseguido evitar. Según se explica desde la DG de Catastro en su página oficial sobre este plan que arrancó en 2013 'Su finalidad es la incorporación al Catastro Inmobiliario de los bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción, así como de las alteraciones de sus características, en supuestos de incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta las circunstancias determinantes de un alta o modificación catastral'.

El artículo 16 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, incluye una modificación del TRLCI, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo que, en su disposición adicional tercera, aborda este procedimiento de regularización catastral 2013-2016.

En la Resolución de 22 de junio de 2015, de la DGC, por la que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral se estableció que dicho procedimiento sería de aplicación, desde el día siguiente a la publicación de esa resolución en el «Boletín Oficial del Estado», y hasta el 30 de julio de 2016 en el TM Sevilla, esto es, se inicia el 26-06-2015 y finalizaría el 30-07-2016.

Sin embargo, en BOE 160, de 4 de julio de 2016, se publica la resolución por la que se amplían parcialmente los plazos previstos en las Resoluciones de 16 de junio y 27 de julio de 2015, por las que se determinan municipios y período de aplicación del procedimiento de regularización catastral, afectando al municipio de Sevilla, hasta el 30 de noviembre de 2016. Este procedimiento aún no ha finalizado, o al maenos los resultados aún no han sido publicados en la SEC.

Es por ello que entendemos fundamental llevar a cabo de forma continuada la función de inspección mediante el seguimiento jurídico/técnico de los inmuebles detectados y expuestos donde se han localizado estas irregularidades o desregulaciones, ya que ello redundará en el beneficio del municipio al aportarle la máxima seguridad, con el menor consumo de recursos posible, en la detección, seguimiento y evaluación del parque residencial municipal efectivo.

14.2.2 COLABORACIÓN CON EL IECA: CONVENIO CDAU

Como hemos podido comprobar el Ayuntamiento de Sevilla cuenta con Convenio de colaboración suscrito con el IECA, por lo que se están cumpliendo los necesarios acuerdos técnicos de intercambio periódico y de sincronización de datos necesarios para la implantación del CDAU.

La implantación y empleo del CDAU supone indudables mejoras para la tramitación administrativa, la prestación de servicios municipales, la elaboración de cartografía base municipal, etc, con lo que el Ayuntamiento dispone de una información única sobre su territorio que le permite mejorar la gestión municipal favoreciendo la coordinación interna y con otras administraciones.

La posibilidad de disponer de información sobre localización de residentes y actividades y su relación con otras variables territoriales constituye una importante herramienta a aplicar en la planificación y programación urbana, de distribución de equipamientos, de distribución de recursos, etc.

14.2.3 ¿ES POSIBLE INCORPORAR DE LA REFERENCIA CATASTRAL AL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES?

Como hemos podido ver a lo largo del presente trabajo, una de las cuestiones que supondría un gran avance en la calidad y mejora de las fuentes de información y en la posibilidad de su explotación, es que la referencia catastral de cada vivienda estuviera incorporada al Padrón de habitantes. Ello supondría poder situar la población en el territorio de una forma casi inmediata siendo de especial relevancia para la identificación de inmuebles desocupados así como muy útil para otros usos vinculados con otras competencias municipales. El Real Decreto 1690/1986 de 11 de julio por el que se aprueba el RDMRPEL establece en su artículo 57 que la inscripción en el padrón municipal contendrá como obligatorio sólo una serie de datos, entre los que incluye nombre, apellidos, sexo, nacionalidad, domicilio habitual, etc.

La redacción es clara en el sentido de que no es posible solicitar otra información para el empadronamiento que la recogida en el apartado 1 del mencionado artículo 57, al establecerse la única exigible con carácter obligatorio. El apartado 2 de dicho artículo añade que con carácter voluntario se podrá recoger los datos relativos al teléfono así como la designación de las personas que puede representar a cada vecino ante la administración municipal a efectos padronales.

En ningún caso se recoge por tanto que la referencia catastral del inmueble forme parte de la hoja padronal, ni como dato de carácter obligatorio ni voluntario, pudiendo entenderse que la relación de datos recogidas en el artículo 57 es una lista cerrada.

Máxime si a ello unimos que el modelo de hoja padronal que cada Ayuntamiento debe utilizar para recoger los datos del Padrón es un modelo normalizado que debe ser aprobado por el Ministerio competente en la materia. La RITPH, establece en su apartado 1, punto 5, sobre consideraciones generales para la inscripción en el padrón, que el Ayuntamiento facilitará la hoja padronal o formularios, para que se le notifiquen los datos obligatorios que debe figurar en la inscripción padronal, identificando los que son de carácter voluntario, según se establece en el artículo 57 del RDMRPEL.

Es decir, la recogida de datos sólo podrá realizarse en el modelo establecido por el Estado sin que los Ayuntamientos puedan utilizar otro modelo que no sea ese, que como ya hemos visto no recoge la referencia catastral.

Por otro lado, el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el TRLCI establece en su artículo 38 aquellos supuestos en los que es obligatoria la inclusión de la referencia catastral, estableciendo que deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos. Por tanto de conformidad con la ley del catastro no existe la obligación de que figure la referencia catastral en la hoja padronal.

No obstante, si hemos visto que uno de los campos de información de la hoja padronal es el domicilio habitual, es decir, una dirección postal. Y que cada dirección postal debe corresponderse con una referencia catastral. Por tanto relacionar la información de las direcciones postales del padrón con el Catastro puede realizarse.

Para ello el Ayuntamiento puede realizar su propio Sistema de Información del Parque Residencial, utilizando como estructura la información contenida en el Catastro y relacionando dichos datos con los de población a través de la vinculación con el PMH, asignando referencias catastrales a las direcciones postales de éste. Este trabajo está en perfecta consonancia con el Sistema de Información del Parque Residencial de Andalucía que se establece en los artículos 69 a 71 de la LFSV, que establece como objetivo de dicho sistema de información el de constituir una base de información actualizada sobre las viviendas existentes así como su efectiva ocupación habitacional, facilitando un diagnóstico habitacional con nivel de detalle

de vivienda que permita el desarrollo de políticas de viviendas basadas en el conocimiento exhaustivo de dicho parque residencial.

Situar las viviendas y la población en el territorio resultaría de gran utilidad para el diagnóstico del PMV, de los instrumentos de planeamiento urbanístico tanto generales como de desarrollo, de los planes de movilidad, etc...

14.2.4 INCORPORACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL A LA BASE DE DATOS DE LAS COMPAÑÍAS MUNICIPALES DE SUMINISTROS DE SERVICIOS BÁSICOS DE VIVIENDA

Como hemos visto el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el TRLCI establece en su artículo 38 aquellos supuestos en los que es obligatoria la inclusión de la referencia catastral, estableciendo que deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos.

Por tanto de conformidad con la Ley del Catastro existe la obligación de incorporar la referencia catastral en los contratos de suministro eléctrico pero no dice nada al respecto de los contratos de suministro de agua. Extremo éste, como hemos expuesto, que no ha sido posible comprobar.

El Decreto 120/1991 por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, establece en su artículo 58 aquella información que deberá recogerse como mínimo en los contratos de suministro de agua. En dicho artículo se establece un epígrafe de identificación de la finca abastecida donde deberá recogerse: dirección, piso, letra, escalera, localidad, número total de viviendas y teléfono. No se establece en este apartado que haya de recogerse la referencia catastral de la vivienda.

En nuestra opinión, sería conveniente la incorporación de la referencia catastral como parte del contrato de suministro, dado que, como hemos visto con anterioridad y al igual que ocurre con el suministro eléctrico, el apartado 3 del artículo 25 de la LFSV establece una presunción para determinar que una vivienda se encuentra deshabitada que puede llegar a determinarse objetivamente cuando no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad, o presente escasos o nulos consumos calculados sobre la base del consumo en la media habitual del consumo de vivienda por año, estableciendo la propia Ley en un anexo cuales serían esos valores nulos o anormalmente bajos que permitirían la aplicación de esa presunción.

Por otro lado y teniendo en cuenta que existe una dirección postal de cada contrato de suministro, sería conveniente actualizar la base de datos o sistema de información de contratos de EMASESA en el sentido de complementar todas y cada una de las direcciones postales de cada contrato con las correspondientes referencias catastrales del inmueble al que dan abastecimiento, para lo que entendemos que el Ayuntamiento debería también emplearse en las recomendaciones que a estos respectos se establecen en cuanto a la asunción del perfil de Editor 1 del CDAU para homogeneizar al mismo tiempo los callejeros empleados por esta empresa con los propios municipales.

14.2.5 INCUMPLIMIENTOS EN LAS OBLIGACIONES DEL CIUDADANO RESPECTO AL REGISTRO DEL PADRÓN MUNICIPAL: PROCEDIMIENTO DE ACTUALIZACIÓN

A lo largo del desarrollo del trabajo hemos detectado la existencia de inmuebles en los que el empadronamiento es superior al número de inmuebles residenciales soportados por la parcela. Dicha realidad se produce en mayor parte por la ausencia de división horizontal del inmueble en cuestión, pero del mismo modo se debe a la falta de actualización (altas o bajas) que el ciudadano tiene obligación de registrar.

La LBRL, en sus artículos 15 a 17, establece la obligación de toda persona que vive en el territorio a inscribirse en el Padrón del municipio donde resida habitualmente, y establece los datos que son obligatorios en la inscripción municipal, tal y como ya hemos expresado con anterioridad. Correspondiendo a cada Ayuntamiento la

responsabilidad de gestión, mantenimiento, y custodia del padrón de habitantes de su localidad.

Aquellas personas inscritas en el PMH son los vecinos del municipio adquiriendo tal condición desde su inscripción en dicho padrón. El empadronamiento en la residencia habitual es, por tanto, una obligación de cada persona que resida en el territorio nacional, constituyendo sus datos prueba fehaciente de la residencia en el mismo.

Como hemos dicho, la formación, mantenimiento, revisión y custodia del PMH corresponde al Ayuntamiento, que lo llevará a cabo por medios informáticos, debiendo realizar las actuaciones y operaciones necesarias para mantener actualizados sus padrones de modo que los datos contenidos en estos concuerden con la realidad.

Sin embargo la ley no establece ninguna consecuencia del incumplimiento por parte de las personas de la obligación de empadronarse en su residencia habitual, ni lleva aparejado ningún tipo de expediente sancionador al respecto en el supuesto de que no se cumpla con la obligación legal.

¿Cuáles son, por tanto, las competencias o prerrogativas municipales para dar cumplimiento a la obligación de empadronamiento que tiene cada persona a la que nos hemos referido anteriormente?

La obligación como hemos visto es de cada persona, y el Ayuntamiento se encarga de recepcionar las solicitudes de empadronamiento pudiendo solicitar a la persona la documentación acreditativa de aquellas circunstancias necesarias para proceder al mismo. (identidad, domicilio de residencia,...) Una vez que estas circunstancias son acreditadas. Por tanto en el procedimiento de empadronamiento que se realiza a instancia del interesado le corresponde al Ayuntamiento la resolución que acaba con el empadronamiento y la inscripción por tanto en dicho registro público y comprobar o verificar el cumplimiento de los requisitos para dicho empadronamiento.

Los Ayuntamiento también pueden realizar bajas en el Padrón siempre que estén ocasionados por los siguientes motivos: cambio de residencia, defunción, duplicado, inscripción indebida y caducidad.

Según lo establecido en el artículo 70 del RDMRPEL, toda persona que cambie de municipio de residencia, deberá solicitar por escrito su alta en el Padrón Municipal de destino y de acuerdo con lo establecido en el apartado relativo a las altas por cambio de residencia, la comunicación del alta será remitida por el INE al municipio de procedencia mediante el envío de las incidencias correspondientes en los ficheros de devolución mensual tras cuya recepción y en virtud del citado artículo 70 los Ayuntamientos estarán obligados a dar la baja en sus padrones sin más trámites.

También se repercutirán como baja por cambio de residencia las expulsiones de extranjeros ejecutadas comunicadas por la Dirección General de la Policía, canalizadas a través del INE, así como los retornos voluntarios de los extranjeros a su país de origen al amparo del Real Decreto Le7 4/2008 de 19 de septiembre.

También podrán tramitarse de oficio las bajas por defunción de acuerdo con las comunicaciones mensuales que el INE facilite a cada Ayuntamiento al respecto. También podrán darse de oficio las bajas por duplicado como consecuencia de la detección de inscripciones duplicadas por el Ayuntamiento o por el INE.

Los Ayuntamientos podrán realizar bajas de oficio de inscripciones indebidas, a quienes figuren empadronados incumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 54 del Reglamento de Población, una vez comprobada esta circunstancia en el correspondiente expediente en el que se dará audiencia al interesado.

Por tanto, de conformidad con lo expuesto más arriba, comprobamos que los Ayuntamientos tienen una serie de prerrogativas respecto a la tramitación de bajas de oficio del Padrón en los supuestos enumerados más arriba. (cambio de residencia, defunción, duplicado, inscripción indebida y caducidad).

Pero, ¿y respecto a las altas? ¿Puede dar de alta de oficio el Ayuntamiento en el padrón a aquellas personas que incumplan la obligación de empadronarse?

Con carácter general el procedimiento para el alta en el padrón de habitantes se realiza a instancia de la parte interesada. El Ayuntamiento puede realizar de oficio altas por nacimientos y así, de acuerdo con los artículos 63 y 64 del RDMRPEL, el Registro Civil o el INE, remitirán mensualmente a cada Ayuntamiento según el municipio de residencia de la madre declarado en la inscripción de nacimiento del Registro Civil, la información sobre la personas que deban ser dadas de alta en el Padrón por nacimiento. El Ayuntamiento no podrá realizar la inscripción si ninguno

de sus padres figuran en su padrón. Estableciendo dichos artículos una serie de reglas en este supuesto para la inscripción de oficio de nuevos nacimientos. Ahora bien, la inscripción de un nuevo nacimiento se realizará siempre en una vivienda en la que previamente se encuentre inscrito alguno de los progenitores o el representante legal del menor en su caso, fuera de aquellos supuestos en que se realice en establecimiento colectivo.

Por otro lado, los Ayuntamientos también pueden realizar altas por omisión, declarando de oficio la inscripción en su Padrón como vecinos a las personas que vivan habitualmente en su término municipal y no figuren inscritas en el mismo al amparo del artículo 73 del RDMRPEL.

Para decretar un alta de oficio será necesaria previamente la notificación al interesado de la incoación del expediente, que dispondrá de su plazo para manifestar si está o no de acuerdo con el alta, pudiendo aportar la documentación acreditativa que considere conveniente. Si manifiesta de forma expresa su conformidad con el alta deberá indicar el municipio en el que conste inscrito o que desconoce el mismo.

En los casos en que el interesado manifieste su disconformidad con el alta o no efectúe alegación alguna, solo podrá llevarse a cabo el empadronamiento de oficio con informe favorable del Consejo de Empadronamiento.

El Consejo de Empadronamiento es un órgano colegiado de colaboración entre la Administración General del Estado y los Entes Locales en materia padronal, y se encuentra adscrito al Ministerio de Economía y Hacienda, presidido por el Presidente del INE y estará formado por representantes de la Administración General del Estado y de los Entes Locales.

El Consejo funciona en Pleno y en Comisión, existiendo en cada provincia una Sección Provincial bajo la presidencia del Delegado del INE y con representación de los Entes Locales, y tiene las siguientes funciones:

a) Elevar a la decisión del Presidente del INE propuesta vinculante de resolución de las discrepancias que surjan en materia de empadronamiento entre Ayuntamientos, Diputaciones Provinciales, Cabildos, Consejos insulares o entre estos entes y el INE.

b) Informar, con carácter vinculante, las propuestas que eleve al Gobierno el Presidente del INE sobre cifras oficiales de población de los municipios españoles.

c) Proponer la aprobación de las instrucciones técnicas precisas para la gestión de los padrones municipales.

d) Cualquier otra función que se le atribuya por disposición legal o reglamentaria.

Por tanto, conclusión podemos afirmar, que a efectos de hacer cumplir las obligaciones de empadronamiento de los vecinos, se puede recurrir a campañas divulgativas y de formación para conseguir el más alto objetivo de personas empadronadas en el municipio, comunicando las ventajas de estar empadronados y facilitando a través de los medios más idóneos que pueda llevarse a cabo el mismo y sus actualizaciones.

Fuera de esos supuestos y aunque como hemos visto, es posible la realización de altas de oficio para aquellas personas que no cumplan la obligación, consideramos que dada la dificultad para detectar los supuestos de incumplimiento, así como el procedimiento reglamentariamente establecido para su declaración de oficio, se hace preferible el uso de medidas divulgativas y facilitadoras para conseguir el objetivo de que todas aquellas personas que tengan su residencia habitual y permanente en el municipio se empadronen en el mismo.

14.3 RECOMENDACIONES

14.3.1 DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE LABORATORIOS POR PERSONAL PROPIO

La principal característica de un documento con contenido de las características del presente es su variación permanente en el tiempo. Es por eso que su objeto es la elaboración, el diseño y la comprobación de los resultados obtenidos de la aplicación de una metodología más o menos sistemática para la detección de la vivienda susceptible de ser considerada vacía en este TM. Hasta el momento esta necesidad no había sido detectada o cubierta por parte del personal técnico ni administrativo de los servicios municipales, pero una vez puesta de manifiesto,

procede intentar darle respuesta. Sin embargo tanto la responsabilidad, como la preparación, como la idoneidad en el manejo de la información necesaria recae en el personal interno de los servicios municipales y los departamentos de entes locales autónomos que comparten tareas en torno a las cuestiones relacionadas con la vivienda en el municipio.

Es por ello que la aplicación periódica y la incorporación de sucesivas mejoras en la aplicación de la metodología aquí descrita se presenta como una posible herramienta para el diagnóstico de problemáticas relacionadas con el fenómeno de la vivienda vacía y el diseño de las medidas correctoras necesarias para su reorientación.

Resulta de vital importancia el flujo de información entre los participantes implicados, responsables de las distintas fuentes de información disponibles, así como el establecimiento de un calendario de contraste de las distintas variaciones en el tiempo de las situaciones que se pretenden analizar. Así la frecuencia de actualización en los datos de las fuentes de información, los ciclos de regularización de los registros oficiales, los plazos derivados de la normativa de aplicación de referencia para la revisión de la permanencia o no de la situación de desocupación de las viviendas, etc, constituyen las claves para el diseño del calendario de ejecución y la puesta en práctica de la metodología diseñada.

14.3.2 MONITORIZACIÓN DE CONSUMOS ASOCIADOS A VIVIENDAS

Si como hemos visto existe una presunción de que la vivienda se encuentra desocupada cuando los consumos anuales de electricidad y luz se encuentran por debajo de determinando umbral, podrían monitorizarse los mismos y tener a nivel de diagnóstico en primera instancia un seguimiento de las viviendas que en principio parece que se encuentran sin uso residencial. Luego con posterioridad podrían iniciarse los procedimientos declarativos a los efectos legales que fueran procedentes. Ha de tenerse en cuenta que los umbrales de consumo que establece la Ley andaluza son tan bajos que es prácticamente imposible que un inmueble que se encuentre en esa situación haya podido tener uso habitacional en el periodo anual de referencia, y que la inexistencia de contrato establece también una presunción con bastante fiabilidad. Además la propia Ley establece la obligación de las compañías suministradoras de facilitar los datos de esos consumos a efectos de determinar las posibles viviendas desocupadas, y que el propio Ayuntamiento tiene acceso a los consumos de agua al prestarse el abastecimiento de dicho servicio mediante empresa municipal. Por tanto bastaría con una vinculación a nivel de referencia catastral (de inmueble o parcela) de las viviendas y sus consumos para determinar anualmente el volumen de viviendas presumiblemente vacías del TM así como su ubicación concreta. A la vista de la metodología propuesta, sólo habrían de monitorizarse aquellas viviendas respecto de las cuales no exista una hoja padronal vinculada y por tanto no constituyan la residencia habitual y permanente de ninguna persona.

14.3.3 PLAN DE INSPECCIÓN PILOTO

La metodología propuesta pretende rentabilizar y aprovechar al máximo la información disponible en las bases de datos existentes y en los Registros Municipales, de forma que con la explotación de dicha información puedan obtenerse resultados fiables acerca de la situación de ocupación de las viviendas. Ya hemos visto que si en la vivienda no hay ninguna persona empadronada, o la misma no cuenta con contrato de suministro o estos son anormalmente bajos, se presume que la misma se encuentra deshabitada pudiendo iniciarse a raíz de dicha presunción el procedimiento para la declaración de vivienda deshabitada o cualquier otro vinculado con esta circunstancia.

Pero para empezar a verificar o comprobar esas circunstancias han de determinarse los elementos objetivos o subjetivos que van a tenerse en cuenta para empezar las tareas previas de inspección, control o verificación. Los ámbitos territoriales que se seleccionen para empezar, van a depender de la finalidad con la que la administración quiera determinar la existencia de viviendas vacías (fomento alquiler, fomento de la rehabilitación, medidas fiscales, coercitivas...) y debe ser objetivados de alguna forma, que respondan a una finalidad general o una planificación y que no sean fruto de actuaciones arbitrarias o discrecionales.

De igual manera el perfil del tenedor de vivienda vacía al que pretende dirigirse la administración puede ser uno u otro en función de la finalidad que se persiga,

pudiendo distinguirse entre personas físicas o jurídicas, grandes tenedores, entidades financieras, etc.

El tipo de vivienda al que se pretender dirigir también condicionará las actuación de la administración, no es lo mismo que las actuaciones tengan que ver con viviendas nuevas terminadas sin poner en el mercado que con viviendas de más antigüedad precisadas de rehabilitación, etc.

Por ello en función de las circunstancias o de los objetivos que se persigan con la identificación de las viviendas vacías, consideramos recomendable la elaboración de un Plan de Inspección, en donde se objetive de forma clara e indubitada los criterios para establecer los ámbitos territoriales o las características de las personas o las viviendas respecto de las cuales se empiecen a llevar a cabo las actuaciones pertinentes para la comprobación de su desocupación.

14.3.4 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA TRAMITACIÓN DE LA DECLARACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

Una vez descartadas las viviendas con empadronamientos, e inspeccionadas sobre el resto los consumos se puede establecer la presunción de vivienda vacías y se puede iniciar el procedimiento para su declaración. Dicho procedimiento debe estar basado tanto en el principio de máxima garantía para el titular como en el de agilidad en la tramitación. La LFSV regula en sus artículos 33 a 40 el procedimiento para la declaración, siendo como hemos dicho un procedimiento contradictorio que lleva un acuerdo de incoación, un trámite de práctica de prueba y una resolución final declarativa. Dado que la casuística que lleva aparejada la tramitación del procedimiento puede llegar a ser variada, entendemos que la elaboración de un 'Manual de Procedimiento' incorporando formularios de todos los trámites y desarrollando todos los documentos necesarios para la tramitación del expediente puede resultar de gran utilidad para el desarrollo de esta tarea.

Mario Estivill Baena | DNI 48806122-F | administrador
ESPACIO COMÚN COOP | CIF F-90219569 | www.espaciocomun.org
C/ Traviesa, 5 acc A, 41015 del TM de Sevilla

---

[i] La Nouvelle loi communale, édition bruxelloise: texte coordonné -La nueva Ley Comunal, Edición Bruselas: Texto Refundido-; Es posible acceder al texto completo de la misma a través de la web de la Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, Asociación de la Ciudad y los municipios de la región de Bruselas capital; constituida como organización sin ánimo de lucro al servicio de los entes locales de la región de Bruselas; creada y gestionada por ellos mismos en 1993 a partir de la regionalización de la Unión de las ciudades y municipios belgas.

[ii] Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement –Ley N ° 90-449 de 31 de mayo 1990 de garantía del derecho a la vivienda-; Es posible acceder al texto completo de la misma a través de la web de Légifrance, servicio público de difusión de la ley a través de Internet dependiente de la Secretaría General de Gobierno de la República Francesa.

[iii] Proyecto de los Censos Demográficos 2011. Subdirección General de Estadísticas de la Población. Febrero 2011. Recurso electrónico: http://www.ine.es/censos2011/censos2011_proyecto.pdf

[iv] Este intercambio se realizará según los diseños de registro e instrucciones detallados en el documento Diseños de registro de los ficheros de intercambio de información INE-Ayuntamientos publicado en el aplicativo de internet: idapadron - IDA Padrón - Instituto Nacional de Estadistica

[v] MEMORIA TÉCNICA DE LA ACTIVIDAD 'CALLEJERO DIGITAL DE ANDALUCÍA UNIFICADO -CDAU'; La Memoria Técnica del CDAU se elabora en cumplimiento del

art. 11.2 de la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017, que establece que las operaciones (entendidas como aquellas actividades que cumplen todos los requisitos necesarios para garantizar su viabilidad, continuidad y calidad) deberán contar con una Memoria Técnica.

[vi] Directiva 2007/2/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (Inspire). Acceso a versión del DOUE en formato pdf.

[vii] MEMORIA TÉCNICA DE LA ACTIVIDAD 'DATOS ESPACIALES DE REFERENCIA DE ANDALUCÍA'; La Memoria Técnica del DERA se elabora en cumplimiento del art. 11.2 de la Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017.