

NUEVA NORMATIVA SOBRE VIVIENDAS DESHABILITADAS EN EUSKADI

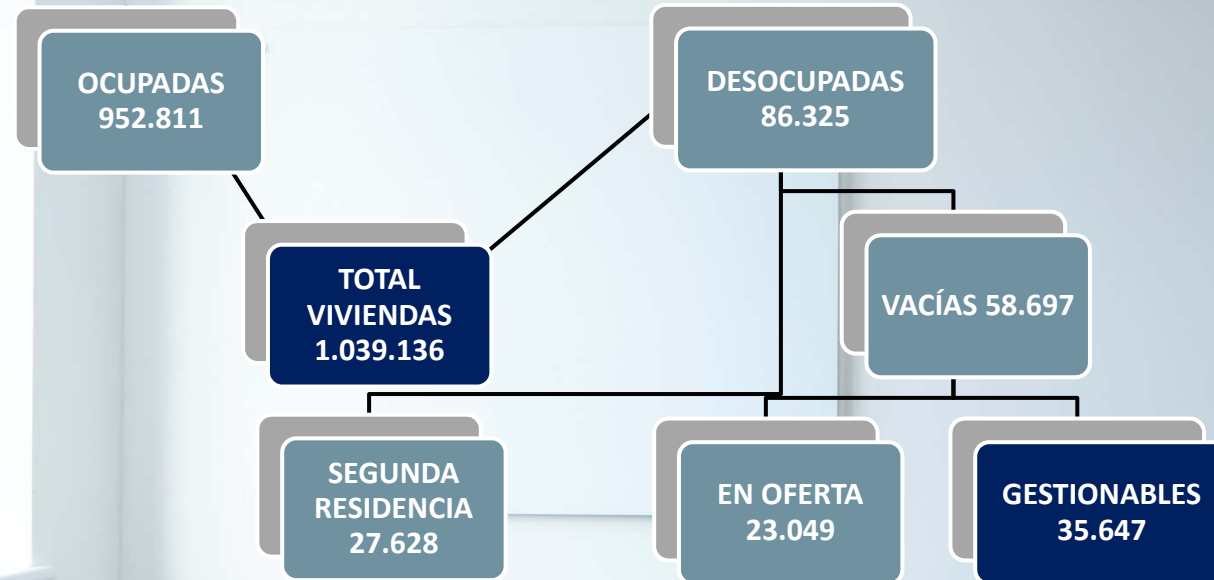


Mario Yoldi

Dctor de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda
Gobierno Vasco-Eusko Jaurlaritza

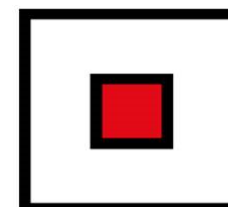
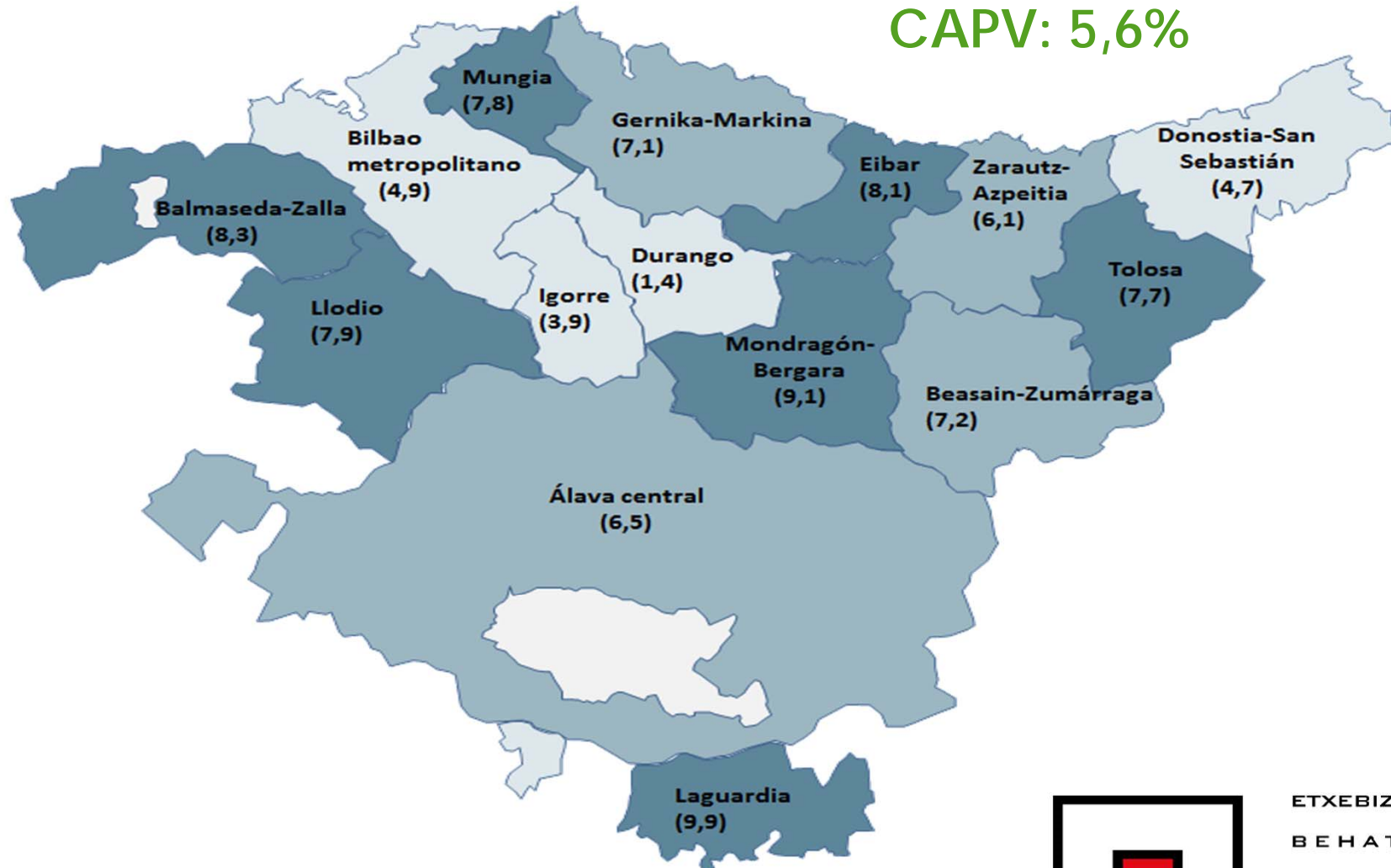


Cuantificación de la vivienda vacía en la CAPV



Ratio de vivienda vacía sobre el parque total por áreas funcionales

CAPV: 5,6%



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



Objeto

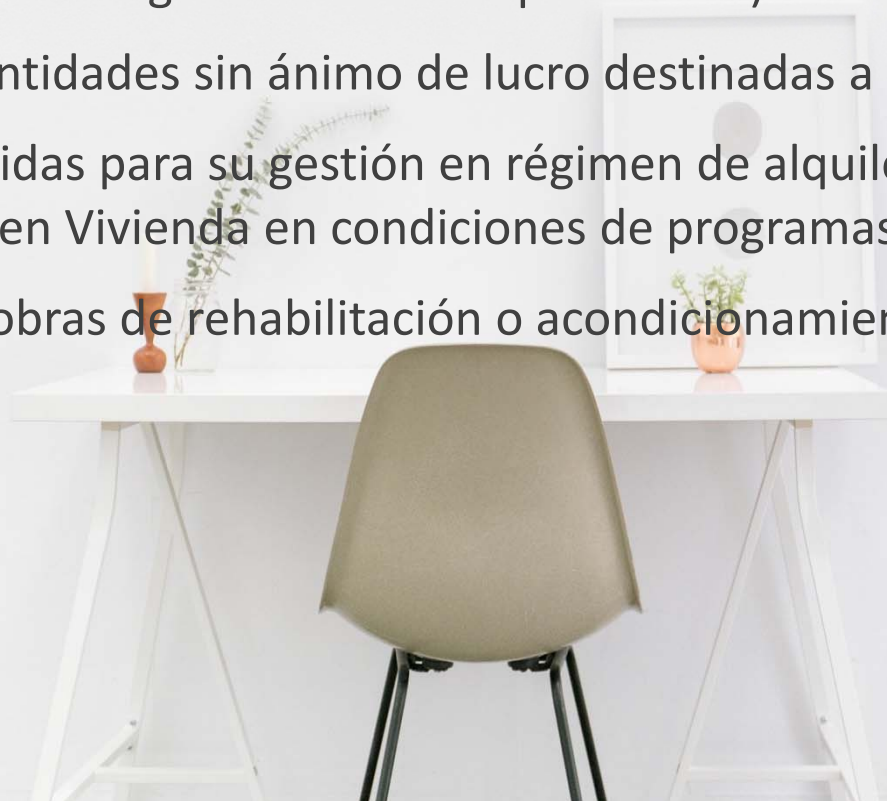
- Regular el procedimiento de declaración de vivienda deshabitada y su inscripción en el Registro de Viviendas deshabitadas
- Garantizar el cumplimiento de la función social de las viviendas
- Adopción de medidas de fomento para movilizar las viviendas deshabitadas promoviendo su ocupación para uso habitacional
- Regular el canon a imponer a la vivienda deshabitada

Situación vivienda deshabitada

Desocupación continuada más de 2 años desde su posible utilización para uso residencial en condiciones mínimas de habitabilidad

Se excluyen:

- Viviendas de segunda residencia
- Desocupaciones temporales justificadas (razones laborales, de salud, de dependencia o emergencia social o equivalentes)
- Vivienda de entidades sin ánimo de lucro destinadas a colectivos
- Viviendas cedidas para su gestión en régimen de alquiler a entidades públicas competentes en Vivienda en condiciones de programas o convenios
- Ejecución de obras de rehabilitación o acondicionamiento que impiden uso.



Medios para acreditar desocupación

- Datos del Padrón y registros públicos
- Consumos anormalmente bajos:

- Agua:



- Consumo inferior a $0,21 \text{ m}^3/\text{vivienda}$ y mes ó inferior a $2,47 \text{ m}^3 \text{ vivienda/año}$

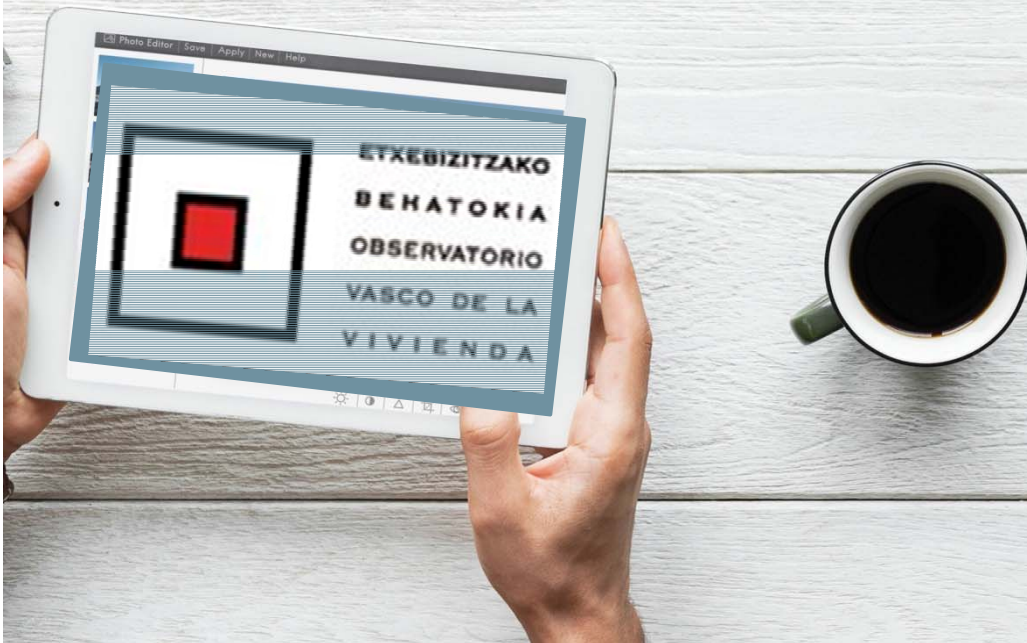
- Electricidad:

- Consumo inferior a 24 Kw/hora por vivienda y mes ó inferior a 291 kw/hora por vivienda y año.

Procedimiento

➤ Tramitación:

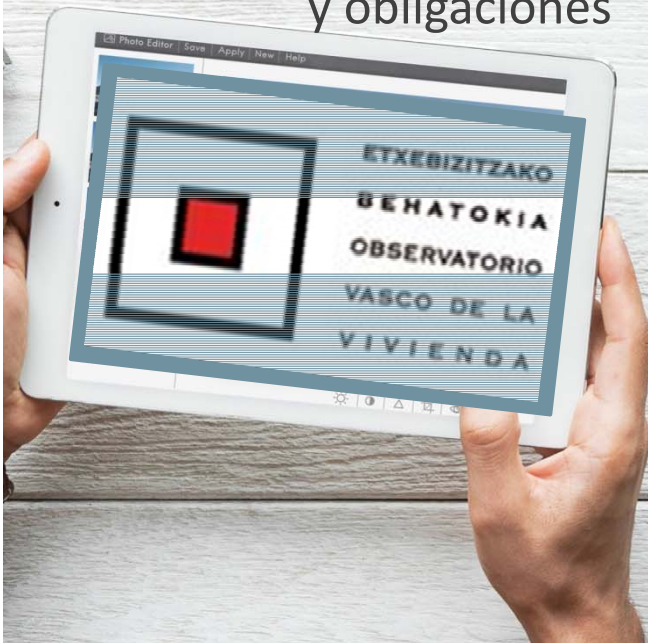
- Incoación por Ayuntamiento en que se ubica inmueble y subsidiariamente por Gobierno Vasco.
- Audiencia 15 días a los interesados
- Resolución



Procedimiento

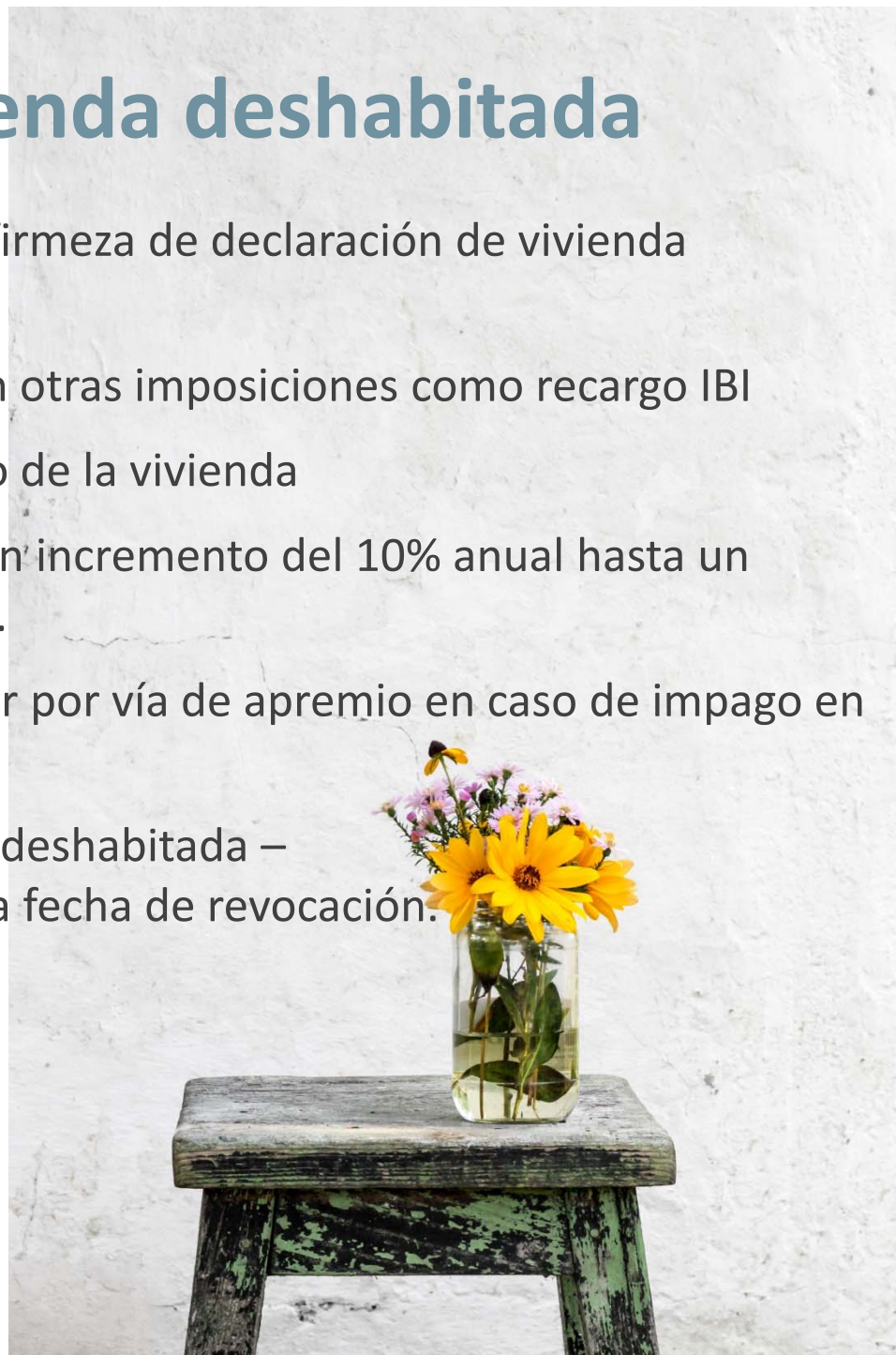
➤ Efectos de la declaración de vivienda deshabitada:

- Imposición de canon desde su firmeza en vía administrativa
- Inscripción en el Registro de Viviendas Deshabitadas
- Posibilidad de imponer alquiler forzoso del art. 59 de la Ley de Vivienda
- Posibilidad de imposición de multas coercitivas
- En caso de transmisión de vivienda el adquirente se subroga en derechos y obligaciones



Canon de vivienda deshabitada

- Liquidación anual preceptiva desde firmeza de declaración de vivienda deshabitada
- Gravamen extrafiscal compatible con otras imposiciones como recargo IBI
- Recae sobre titulares derecho de uso de la vivienda
- Importe: 10 €/m² útil de vivienda con incremento del 10% anual hasta un máximo de 3 veces el importe inicial.
- Deuda de derecho público a recaudar por vía de apremio en caso de impago en periodo voluntario.
- Revocada la declaración de vivienda deshabitada – prorrateo por meses en función de la fecha de revocación.





Registro de viviendas deshabitadas


- De titularidad pública y naturaleza administrativa.
- Gestionado por Gobierno Vasco
- Funcionamiento a través de medios electrónicos.
- Inscripciones de oficio de las Resoluciones por las que se declaran las viviendas deshabitadas
- Organizado con desglose al menos por Territorios Históricos.

Medidas de fomento para impulsar movilización de viviendas deshabitadas

- Ayudas a la rehabilitación para mejorar condiciones de las viviendas
- Programa Bizigune: Cesión de vivienda arrendamiento en régimen de alquiler protegido a cambio de un canon.
- Incorporación a programa de intermediación ASAP que impulsa alquiler fijando un sistema de garantías en forma de pólizas de seguros que aseguran a propietarias.



D.A. 1ª - Ámbitos de acreditada demanda y necesidad de vivienda

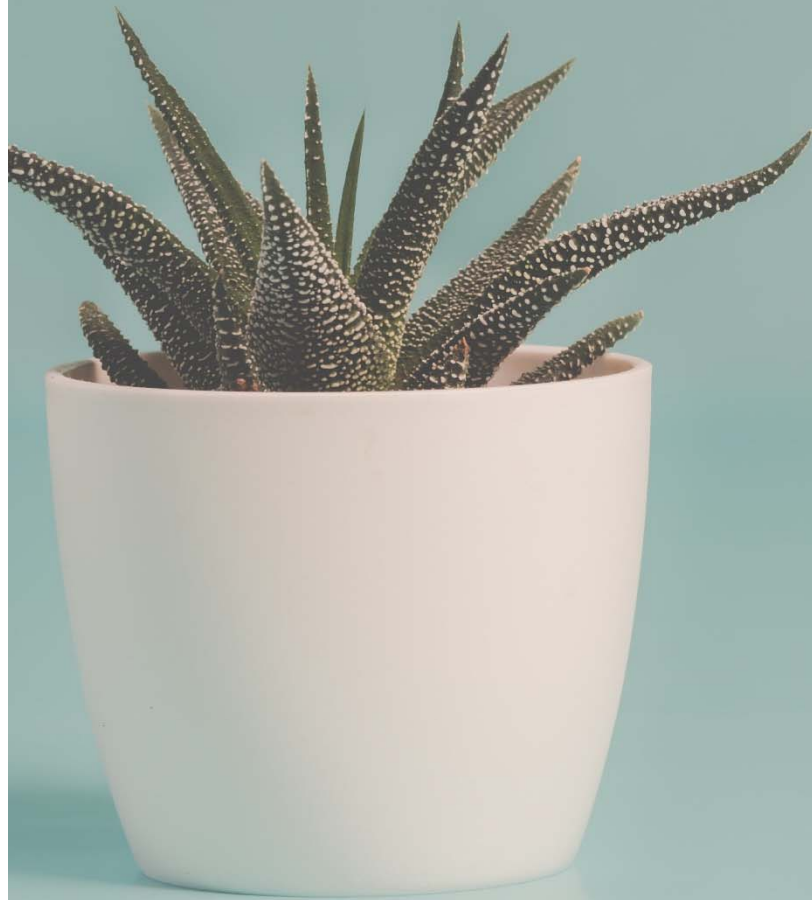
- Requisitos para su declaración:
 - Existencia de demandantes de vivienda que no se pueden atender con parque de vivienda pública disponible en el ámbito.
 - Precios medios de alquiler > en un 10% a renta media de localidad o área funcional
 - Referido tanto a municipios como sectores urbanos residenciales, áreas de regeneración, cascos históricos, centros urbanos, barrios urbanos o ámbitos urbanizados.
 - Se incoa por Gobierno Vasco con audiencia o a instancia de Ayuntamiento
 - Resolución en plazo máximo de seis meses - silencio positivo
 - Posibilidad de delimitación a través del planeamiento urbanístico y los planes territoriales sectoriales de vivienda.
- 

D.A. 2ª - Alquiler forzoso de vivienda deshabitada



- Posible imposición si se mantiene desocupación pasado un año desde firmeza de declaración de vivienda deshabitada.
- Imposición por Ayuntamiento y subsidiariamente por Gobierno Vasco
- Rige la normativa de expropiaciones siendo la Administración actuante la beneficiaria de la expropiación.
- Ocupación forzosa tras el abono del justiprecio o su consignación.
- Administración expropiante seleccionará la arrendataria del Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida en régimen de alquiler, percibirá las rentas y depositará fianza en Registro de Contratos de Arrendamiento que se requerirá al inquilino.
- El propietario de vivienda deberá sufragar los gastos asumidos por la Administración actuante en la gestión y obras mínimas de habitabilidad

D.A. 3ª- Expropiación forzosa viviendas y anejos no protegidos



- Motivada por incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y de la función social.
- Previa orden del Ayuntamiento instando adopción medidas
- Requisitos:
 - Incumplimiento deberes de conservación legalmente exigibles con riesgo cierto para seguridad de personas
 - Estado de abandono – riesgo de declaración de ruina
 - Desocupación > 2 años y acreditación demanda VPP
- Límite legal conservación - Administración asume coste del exceso

Más información:

Observatorio Vasco de la Vivienda

www.euskadi.eus/observatoriovivienda



Eskerrik Asko!