

DOCUMENTO:  
**MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
DEL TM MÁLAGA**

PROMOTOR DE LOS TRABAJOS:  
**INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA  
AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**

EQUIPO REDACTOR:  
**ESPCIO COMÚN COOP**

FECHA:  
**JUNIO 2018**



## Dirección de los trabajos

José María López Cerezo, Director Gerente del Instituto de la Vivienda del Ayuntamiento de Málaga

## Coordinación y Redacción

### Espacio Común COOP

Mario Estivill Baena

Antonio Ibáñez Pielfort

Luis Estivill Baena

## Otras intervenciones

### Ayuntamiento de Málaga:

Instituto Municipal de la Vivienda

GESTRISAM

EMASA

### Otros organismos o administraciones:

Servicio de Planificación y Tecnología. Consejería de Fomento y Vivienda

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Consejería de Economía, Hacienda y Administración Pública

## Fotografía de portada

Imagen descargada del espacio web del Ayuntamiento de Málaga:

[www.malaga.eu](http://www.malaga.eu)

Sevilla, Junio de 2018

# I. ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>I. ÍNDICE DE CONTENIDOS.....</b>	<b>3</b>		
<b>II. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>		
<b>1 ANTECEDENTES Y NECESIDAD .....</b>	<b>7</b>		
<b>2 CONTENIDOS .....</b>	<b>8</b>		
<b>3 ABREVIATURAS EMPLEADAS .....</b>	<b>9</b>		
<b>III. MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA.....</b>	<b>11</b>		
<b>1 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS .....</b>	<b>12</b>		
1.1 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA .....	12		
1.2 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA .....	14		
<b>2 CONCEPTOS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA .....</b>	<b>17</b>		
2.1 DE LA DEFINICIÓN DE VIVIENDA EN DIFERENTES ÁMBITOS.....	17		
2.1.1 DEFINICIÓN ESTADÍSTICA .....	17		
2.1.2 DEFINICIÓN NORMATIVA .....	18		
2.1.2.1 VIVIENDA 18			
2.1.2.2 VIVIENDA DESHABITADA .....	18		
2.2 DE LA VIVIENDA VACÍA EN EUROPA .....	19		
2.2.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN BELGA.....	20		
2.2.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN FRANCESA .....	21		
2.2.3 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN DEL REINO UNIDO .....	22		
2.3 DE LA VIVIENDA VACÍA EN ESPAÑA .....	22		
2.3.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA ESTATAL .....	22		
2.3.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA.....	24		
2.3.2.1 LA LEY 18/2007 DE 28 DE DICIEMBRE DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE CATALUÑA, LDVC .....	24		
2.3.2.2 LA LEY 4/2013 DE MEDIDAS PARA ASEGURAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, LFSV .....	25		
2.3.2.3 LA LEY FORAL 24/2013, DE 2 DE JULIO, DE MEDIDAS URGENTES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA EN NAVARRA, LDVN.....	27		
2.3.2.4 LA LEY 3/2015 DE 18 DE JUNIO DE VIVIENDA DEL PAÍS VASCO, LVPV .....	27		
2.3.2.5 LA LEY 14/2015 DE 21 DE JULIO DEL IMPUESTO SOBRE LAS VIVIENDAS VACÍAS DE CATALUÑA, LIVVC.....	28		
2.3.2.6 LA LEY 2/2017 DE 3 DE FEBRERO POR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNITAT VALENCIANA, LVFSV .....	29		
2.3.2.7 LA LEY 2/2017 DE 17 DE FEBRERO DE EMERGENCIA HABITACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA DE EXTREMADURA, LEHVE .....	30		
2.4 DE LAS PERSONAS, LOS HOGARES Y EL PADRÓN.....	30		
2.4.1 MODELO DE HOJA PADRONAL, HOGARES Y TIPOS DE EXPEDIENTE.....	31		
2.4.2 CRUCES DE INFORMACIÓN CON EL INE.....	31		
2.5 DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y ADMINISTRATIVA .....	32		
2.5.1 ENTIDADES SINGULARES Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN .....	32		
2.5.2 SECCIONADO CENSAL.....	35		
2.5.3 CALLEJEROS DE SECCIÓN O TRAMERO .....	37		
2.5.4 BARRIOS Y DISTRITOS MUNICIPALES.....	37		
2.6 ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS .....	39		
<b>3 EL SIG COMO HERRAMIENTA .....</b>	<b>42</b>		
<b>4 SOBRE LA CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL .....</b>	<b>43</b>		
4.1 ANTIGÜEDAD PARQUE RESIDENCIAL .....	44		
4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA .....	44		
4.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN.....	44		
4.4 TABLA RESUMEN CARACTERIZACIÓN FÍSICA.....	45		
4.5 MAPAS DE RESULTADOS DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA .....	46		
<b>5 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>47</b>		
5.1 TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL .....	47		
5.2 CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO: PRINCIPAL SECUNDARIA Y DESHABITADA .....	48		
5.3 METODOLOGÍA E IDENTIFICACIÓN DE LA DE LA VIVIENDA DESHABITADA .....	48		
5.4 TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO: VIVIENDA DESHABITADA .....	49		

5.5	MAPAS DE RESULTADOS DE VIVIENDA DESHABITADA.....	50
6	PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO .....	51
<b>IV.</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>52</b>
1	SECCIONADO CENSAL (DERA 2017) Y ÁREAS ESTADÍSTICAS .....	53
2	RELACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS MUNICIPALES.....	56



## II. INTRODUCCIÓN

## 1 ANTECEDENTES Y NECESIDAD

El vigente Plan de Vivienda Rehabilitación y Suelo del TM Málaga de Málaga se ha redactado de conformidad con los principios y determinaciones establecidos en la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, encontrándose adaptada a la mencionada Ley y por tanto dándose cumplimiento, tanto a lo establecido en la disposición final segunda de la esta como a lo preceptuado en el propio Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, Decreto 141/2016, respecto a la necesidad y obligación de los Ayuntamientos de contar con Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Los trabajos del Plan de Vivienda Rehabilitación y Suelo del TM Málaga, PVRS, comenzaron en el último trimestre del año 2012, momento en el cual desde el Instituto Municipal de Vivienda de Málaga se impulsaron los estudios previos centrados en el Estudio de Necesidades de Vivienda así como el correspondiente Estudio de Oferta, ejes principales del contenido del Plan Municipal de Vivienda, dándose continuidad a los mencionados trabajos durante los años 2012 y 2013.

Estos trabajos culminaron finalmente con la aprobación del PVRS en el año 2014.

Desde la aprobación del PVRS del TM de Málaga no son pocos los **cambios normativos** que se han producido en materia de vivienda, entre los cuales debe señalarse de forma significativa la aprobación en agosto de 2016 del mencionado **Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía**, PVRA. En su **artículo 7** se regula el contenido y documentación que deben contener los Planes Municipales de Vivienda, estableciendo la necesidad de incluir en el documento de información y diagnóstico un **'diagnóstico del parque de 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:*

*(...)*

*2.ª 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. (...)'.*

A ello debe sumarse también la reciente Sentencia del Tribunal Constitucional 33/2018, que declara constitucional y conforme a derecho la regulación que la Ley 4/2013 de medidas para asegurar la función social de la vivienda establece sobre las viviendas deshabitadas que sean titularidad de personas jurídicas.

Destacamos a este punto la importancia de contar con un diagnóstico acertado acerca de la vivienda vacía en la ciudad de Málaga, con más insistencia ahora si cabe que el TC ha avalado la regulación establecida en la legislación andaluza. Aunque el PVRS de Málaga cuenta con un diagnóstico acerca de la vivienda vacía, el mismo se ha realizado a partir de la información contenida en el Censo de Población y Vivienda de 2011, por lo que en la actualidad y dados los rápidos cambios que está experimentando el mercado de la vivienda, dichos datos se ha estimado que pueden encontrarse desactualizados, como podrá comprobarse en el desarrollo del presente documento. Por ello se realiza un diagnóstico de la situación de la vivienda vacía, partiendo de una metodología propia aplicada concretamente a la ciudad de Málaga usando los datos necesarios del Padrón Municipal de Habitantes y de los suministros y consumos domiciliarios de agua.

Esta metodología empleada, se encuentra en perfecta consonancia con la recogida en el Anteproyecto de los Censos de Población y Viviendas de 2021, que establece que 'para el censo 2021 se pretende establecer una nueva clasificación de las viviendas no principales basada en hechos más objetivos y abandonar la desagregación clásica de secundarias, vacías (y otras) y sustituirla por una nueva clasificación basada en la cantidad de consumo eléctrico (kwh): se pasaría de hablar de viviendas secundarias y vacías a poder distinguir viviendas no principales con bajo consumo eléctrico o sin consumo. Nada impediría, en principio, establecer rangos de consumo para clasificar en un mayor número de categorías a estas viviendas'.

En nuestro caso usaremos los consumos de agua en vez de los eléctricos de conformidad con las posibilidades que en este sentido otorga el artículo 25 de la LFSV.

La presente metodología, 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 PVRS del TM Málaga.

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.

## 2 CONTENIDOS

El presente documento se plantea, como se ha dicho, como complementario al vigente diagnóstico del PVRS del TM Málaga y se compone de:

### 1. ANÁLISIS DE LA CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL EN BASE A FUENTES DE INFORMACIÓN DE ORIGEN CATASTRAL

La información de origen catastral se obtiene a partir de los datos abiertos de la sede electrónica del catastro inmobiliario.

### 2. ANÁLISIS DE LA CARACTERIZACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL PARTIENDO DE LA CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO, PRINCIPAL, SECUNDARIA Y VACÍA, PARA ESTIMAR SU DIVERSA CUANTIFICACIÓN Y UBICACIÓN ESPACIAL

El diagnóstico de la vivienda vacía se realiza mediante la generación de un dato propio, para la ciudad de Málaga, que estime el número de viviendas deshabitadas, partiendo de la información existente sobre el parque inmobiliario de Málaga existente en el Catastro Inmobiliario, además de los datos sobre Padrón Municipal de Habitantes, y de los datos de consumos de agua que obran en poder de EMASA.

Se justifica la posible relación existente entre la situación de deshabitación y la titularidad de los inmuebles del parque residencial para lo que se cualifica también el parque desde este punto de vista, incorporando la antigüedad media de las edificaciones así como el número de aquellas que tienen un estado de conservación deficiente.

Todos esta información se tratará de forma georreferenciada, generando una serie de mapas que a modo de síntesis y soporte engloban la ciudad de Málaga sobre la que se proyectarán los datos territorializados para su mejor interpretación.



### 3 ABREVIATURAS EMPLEADAS

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

<b>AE, AAEE, CAE</b>	Área Estadística, Áreas Estadísticas, código de Área Estadística
<b>AVRA</b>	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía
<b>CA, CCAA</b>	Comunidad Autónoma / Comunidades Autónomas
<b>CDAU</b>	Callejero Digital de Andalucía Unificado
<b>CE</b>	Constitución Española de 1978
<b>CNIG</b>	Centro Nacional de Información Geográfica
<b>CPV 2011</b>	Censo de población y vivienda 2011
<b>DERA</b>	Datos Espaciales de Referencia de Andalucía
<b>CSS</b>	Centro de servicios sociales
<b>DGC</b>	Dirección general de Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública
<b>DLFSV</b>	Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía
<b>EELL</b>	Entidades locales
<b>EHA</b>	Empty Home Agency (Agencia de Hogares Vacíos)
<b>FAMP</b>	Federación Andaluza de Municipios y Provincias
<b>GESTA</b>	Gestor de Entidades Territoriales de Andalucía
<b>HOG</b>	Total hogares del ámbito considerado
<b>HOP</b>	Hoja padronal
<b>IBI</b>	Impuesto sobre bienes inmuebles
<b>IECA</b>	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estadística
<b>LBRL</b>	Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local
<b>LBRL</b>	Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local

<b>LDVC</b>	Ley 18/2007 de 28, de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña
<b>LDVN</b>	Ley foral 24/2013, de 2 de julio, de medidas urgentes para garantizar el derecho a la vivienda en Navarra
<b>LEHVE</b>	Ley 2/2017, de 17 de febrero, de Emergencia Habitacional en Materia de Vivienda de Extremadura
<b>LES</b>	Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible
<b>LFSV</b>	Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la función social de la vivienda de Andalucía
<b>LIVVC</b>	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
<b>LOPD</b>	Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
<b>LOUA</b>	Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía
<b>LPPA</b>	Ley del Principado de Asturias 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales para 2013
<b>LRLHL</b>	Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales
<b>LRRRU</b>	Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
<b>LRSV</b>	Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones
<b>LVPV</b>	Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País Vasco
<b>LVPS</b>	Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo
<b>LVFSV</b>	La ley 2/2017, de 3 de febrero, por la Función Social de la Vivienda de la Comunitat Valenciana
<b>ND</b>	Dato no disponible
<b>PC</b>	Parcela catastral
<b>PECA</b>	Ley 3/2013, de 24 de julio, por la que se aprueba el Plan Estadístico y Cartográfico de Andalucía 2013-2017
<b>PMH</b>	Padrón municipal de habitantes
<b>PMVS, PPMVS</b>	Plan Municipal de Vivienda y Suelo / Planes Municipales de

	Vivienda
<b>POB</b>	Total población del ámbito considerado (ATEND: atendida por Servicios Sociales municipales)
<b>PVRA</b>	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
<b>RCP</b>	Referencia Catastral de Parcela
<b>RDMRPEL</b>	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
<b>RITPH</b>	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
<b>RPEL</b>	Real Decreto 1690/1986 de 11 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales
<b>SEC</b>	Sede Electrónica del Catastro
<b>SEC CEN/ SC, SSCC</b>	Sección Censal, Secciones Censales
<b>SIG</b>	Sistema de información geográfica
<b>TC</b>	Tribunal Constitucional
<b>TM</b>	Término municipal
<b>TRLCI</b>	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario
<b>TRLHL</b>	Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales
<b>TRLSRU</b>	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
<b>TSJ</b>	Tribunal Superior de Justicia

<b>VF</b>	Vivienda familiar
<b>VP</b>	Vivienda principal
<b>PFI</b>	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en personas físicas
<b>PJU</b>	Vivienda cuya titularidad del pleno dominio recae en personas jurídicas

### III. MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA

## 1 FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS

El conocimiento de los datos de partida para la formulación de propuestas ha de abordarse contando con la información obtenida directamente de las distintas áreas municipales, la información resultante de la explotación concertada de otros servicios y registros públicos externos.

Sin embargo es importante diferenciar entre la accesibilidad de los datos de explotación propia municipal y los que resulten de otras administraciones públicas, organismos o entidades.

### 1.1 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN PROPIA

Se adjunta a continuación listado de los principales servicios y áreas municipales con competencias en Población y Vivienda y Planeamiento incluyendo la fuente de información cuya incorporación se entiende de utilidad para el desarrollo de los trabajos, así como su disponibilidad actual.

Ámbito LOCAL / FUENTES DE EXPLOTACIÓN PROPIA								
Población			Vivienda			Planeamiento Urbanístico y Residencial		
Ayuntamiento de Málaga	Área De Hacienda y Administración Pública GESTRISAM	Padrón municipal de Habitantes	Ayuntamiento de Málaga	Área de Hacienda y Administración Pública GESTRISAM	Padrón de Impuesto de Bienes Inmuebles	Ayuntamiento de Málaga	Gobierno Abierto (datosabiertos.malaga.eu)	Sistema de Información Cartográfica (Barrios y Distritos Municipales)
			Empresas municipales	EMASA	Suministro y consumo de agua corriente sanitaria			

## 1.2 FUENTES DE INFORMACIÓN DE EXPLOTACIÓN CONCERTADA

Se adjunta igualmente la determinación de las principales fuentes de información externa y los principales proveedores cuya incorporación se entiende de utilidad, así como su disponibilidad actual.

Aunque buena parte de los datos son de acceso público el concierto con otras Administraciones y entidades supramunicipales para la obtención de información destinada a la redacción del PMVS podrá propiciar una mayor objetividad, precisión, profundidad y rentabilidad en la mencionada explotación.

Ámbito AUTONÓMICO / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA								
Población			Vivienda			Planeamiento Urbanístico y Residencial		
Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía	Callejero Digital de Andalucía Unificado, CDAU	Consejería de Economía y Conocimiento	Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, IECA	Datos Espaciales de Referencia de Andalucía	Consejería de Fomento y Vivienda	Dirección General de Vivienda	Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020
		Gestor de Direcciones Postales de Andalucía, GDP			Callejero Digital de Andalucía Unificado			
		Datos Espaciales de Referencia en Andalucía, DERA			Gestión de Entidades Territoriales de Andalucía			
					Gestor de Direcciones Postales GDP			

Ámbito ESTATAL / FUENTES DE INFORMACIÓN CONCERTADA							
Población			Vivienda			Planeamiento Urbanístico y Residencial	
Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística, INE	Padrón Municipal de Habitantes	Ministerio de Hacienda	Sede Electrónica del Catastro Inmobiliario	Fichero CAT	Ministerio de Fomento	Plan Estatal de vivienda 2018-2021
		Censos de Población y Viviendas	Ministerio de Economía y Competitividad	Instituto Nacional de Estadística	Censos de Población y Viviendas		
					Censo de Edificios		



## 2 CONCEPTOS DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

### 2.1 DE LA DEFINICIÓN DE VIVIENDA EN DIFERENTES ÁMBITOS

#### 2.1.1 DEFINICIÓN ESTADÍSTICA

Los Censos Demográficos 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 el caso que no ocupa 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 vacías
      - 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. Cuando 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.

## 2.1.2 DEFINICIÓN NORMATIVA

Como desarrollaremos posteriormente, en el análisis de la normativa autonómica de referencia, Andalucía cuenta con la LFSV de la que se extraerán las siguientes definiciones.

### 2.1.2.1 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 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.

### 2.1.2.2 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.

## 2.2 DE 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.

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 expertos inmobiliarios consideran como normal e incluso necesario, la existencia de una 'tasa de fricción'<sup>1</sup> o de un 'stock técnico' o de rotación, es decir, hace falta un 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, entendido como 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 sabotada 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.

### 2.2.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA LEGISLACIÓN BELGA

En Bélgica, a raíz de *La Nouvelle loi communale*<sup>ii</sup> 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 inhabilitación, 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.

### 2.2.2 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*<sup>iii</sup> 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:

- 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.

- 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.

### 2.2.3 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 los 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.

## 2.3 DE LA VIVIENDA VACÍA EN ESPAÑA

### 2.3.1 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA ESTATAL

En España, con carácter general, se ha prestado poca atención a la regulación normativa del fenómeno de las viviendas vacías. Sin embargo el estado procedió a modificar la ley de Haciendas Locales en el año 2002 para establecer la posibilidad de

recargar el 50% sobre el IBI de aquellos inmuebles de carácter residencial que se encontraran 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 ya que han existido dudas sobre quien tenía la potestad reglamentaria para el desarrollo del precepto, que actualmente se encuentra en el mismo estado, es decir con el desarrollo reglamentario pendiente.

Con posterioridad a la reforma de la mencionada ley, 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.

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.

La falta de desarrollo normativo 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.’*

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.

Varios años después, sin embargo, 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, sin embargo a fecha de hoy aún no se ha realizado.

### 2.3.2 LA VIVIENDA VACÍA EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA

En otro orden administrativo, las Comunidades Autónomas, 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.

#### 2.3.2.1 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 propia norma. 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 opta por hacer coincidir tanto medidas de carácter incentivadoras como otras de carácter coercitivo tales 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 se define como aquella que es utilizada de modo intermitente o en estancias temporales y la principal como aquella que consta como domicilio en el PMH.

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

- *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.*

- *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.*

### 2.3.2.2 LA LEY 4/2013 DE MEDIDAS PARA ASEGURAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA, LFSV

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 al ser el que está en vigor.

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 del derecho de propiedad sobre 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 medidas de incentivo y sancionadoras.

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:

- 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.

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.

Aunque la LFSV fue recurrida ante el TC, la STC 32/2018 de 12 de abril, declara acorde con la constitución española los artículos que regulan la vivienda deshabitada y que han sido analizados anteriormente.

### 2.3.2.3 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 dos 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 LFSV, ha sido validada también posteriormente por el TC.

### 2.3.2.4 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*

*Se considerará vivienda deshabitada aquella vivienda que permanezca desocupada de forma continuada durante un tiempo superior a dos años, salvo que concorra motivo que justifique su no utilización en los términos previstos en esta ley y en su normativa de desarrollo.*

*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.*

*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.*

*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.

### 2.3.2.5 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 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:

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

*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.*

*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.*

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

*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.

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

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.

#### 2.3.2.7 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.

## 2.4 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.

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.

#### 2.4.1 MODELO DE HOJA PADRONAL, HOGARES Y TIPOS DE EXPEDIENTE

**Ayuntamiento de Málaga**  
Organismo Autónomo de Gestión Tributaria

**PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES**  
**HOJA DE EMPADRONAMIENTO**

SELO DE REGISTRO IMPRESO

Mod.090 - V.14 - Act.13/01/11/1348/1312 - Dest.: 0061

RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN PADRONAL: Los/as empadronados/as no comunicados/as sin permiso de residencia permanente que efectúan en esta Hoja un cambio de domicilio, de datos personales, o que solicitan el empadronamiento, manifiestan que continúan residiendo en Málaga.		Cl. Plz. Av. ....	Nombre de vía		Autorizamos a los mayores de edad empadronados en esta Hoja para comunicar al Ayuntamiento las futuras variaciones de nuestros datos para obtener certificaciones o visados de empadronamiento.		Provincia: MÁLAGA 29	Distrib.:	Nº				
		Nº	Bis	Bloque	Portal	Bis.	Planta	Puerta	Referencia Catastral	U	F	Sección:	Hoja:
ORDEN 1	Nombre (Name, Prenom)	Municipio español donde se encuentre empadronado con anterioridad a esta solicitud:			NACIONALIDAD:	<input type="checkbox"/> DNI <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Tarjeta de Residencia		Firma					
	1º Apellido (Surname, Nom)	Municipio: _____ Provincia: _____			Provincia (o País) de nacimiento:	<input type="checkbox"/> Alta por cambio de Municipio <input type="checkbox"/> Modif. Cambio domicilio <input type="checkbox"/> Modif. Datos personales							
ORDEN 2	2º Apellido	Para primera inscripción en un municipio español indique causa:			Fecha de nacimiento:	Nivel de estudios terminados (ver código en reverso)							
	Nombre (Name, Prenom)	Municipio español donde se encuentre empadronado con anterioridad a esta solicitud:			Provincia (o País) de nacimiento:	<input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer <input type="checkbox"/>		Título: _____ Correo electrónico: _____					
ORDEN 3	1º Apellido (Surname, Nom)	Municipio: _____ Provincia: _____			Fecha de nacimiento:	Nivel de estudios terminados (ver código en reverso)							
	2º Apellido	Para primera inscripción en un municipio español indique causa:			Provincia (o País) de nacimiento:	<input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer <input type="checkbox"/>		Título: _____ Correo electrónico: _____					
ORDEN 4	Nombre (Name, Prenom)	Municipio español donde se encuentre empadronado con anterioridad a esta solicitud:			NACIONALIDAD:	<input type="checkbox"/> DNI <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Tarjeta de Residencia		Firma					
	1º Apellido (Surname, Nom)	Municipio: _____ Provincia: _____			Provincia (o País) de nacimiento:	<input type="checkbox"/> Alta por cambio de Municipio <input type="checkbox"/> Modif. Cambio domicilio <input type="checkbox"/> Modif. Datos personales							
ORDEN 5	2º Apellido	Para primera inscripción en un municipio español indique causa:			Fecha de nacimiento:	Nivel de estudios terminados (ver código en reverso)							
	Nombre (Name, Prenom)	Municipio español donde se encuentre empadronado con anterioridad a esta solicitud:			Provincia (o País) de nacimiento:	<input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer <input type="checkbox"/>		Título: _____ Correo electrónico: _____					
ORDEN 6	1º Apellido (Surname, Nom)	Municipio: _____ Provincia: _____			Fecha de nacimiento:	Nivel de estudios terminados (ver código en reverso)							
	2º Apellido	Para primera inscripción en un municipio español indique causa:			Provincia (o País) de nacimiento:	<input type="checkbox"/> Hombre <input type="checkbox"/> Mujer <input type="checkbox"/>		Título: _____ Correo electrónico: _____					

*Modelo de alta o modificación en el PMH del Ayuntamiento del TM Málaga; Fuente: espacio web de GESTRISAM*

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, tal y como podemos observar en el formulario de alta o modificación en el PMH obtenido del espacio web del ayuntamiento del TM Málaga.

#### 2.4.2 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.

En virtud de lo establecido en el artículo 66 del RDMRPEL, el INE remitirá mensualmente a cada Ayuntamiento, en los mismos formatos de registro 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' <sup>IV</sup>.

## 2.5 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. Y 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.

### 2.5.1 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.

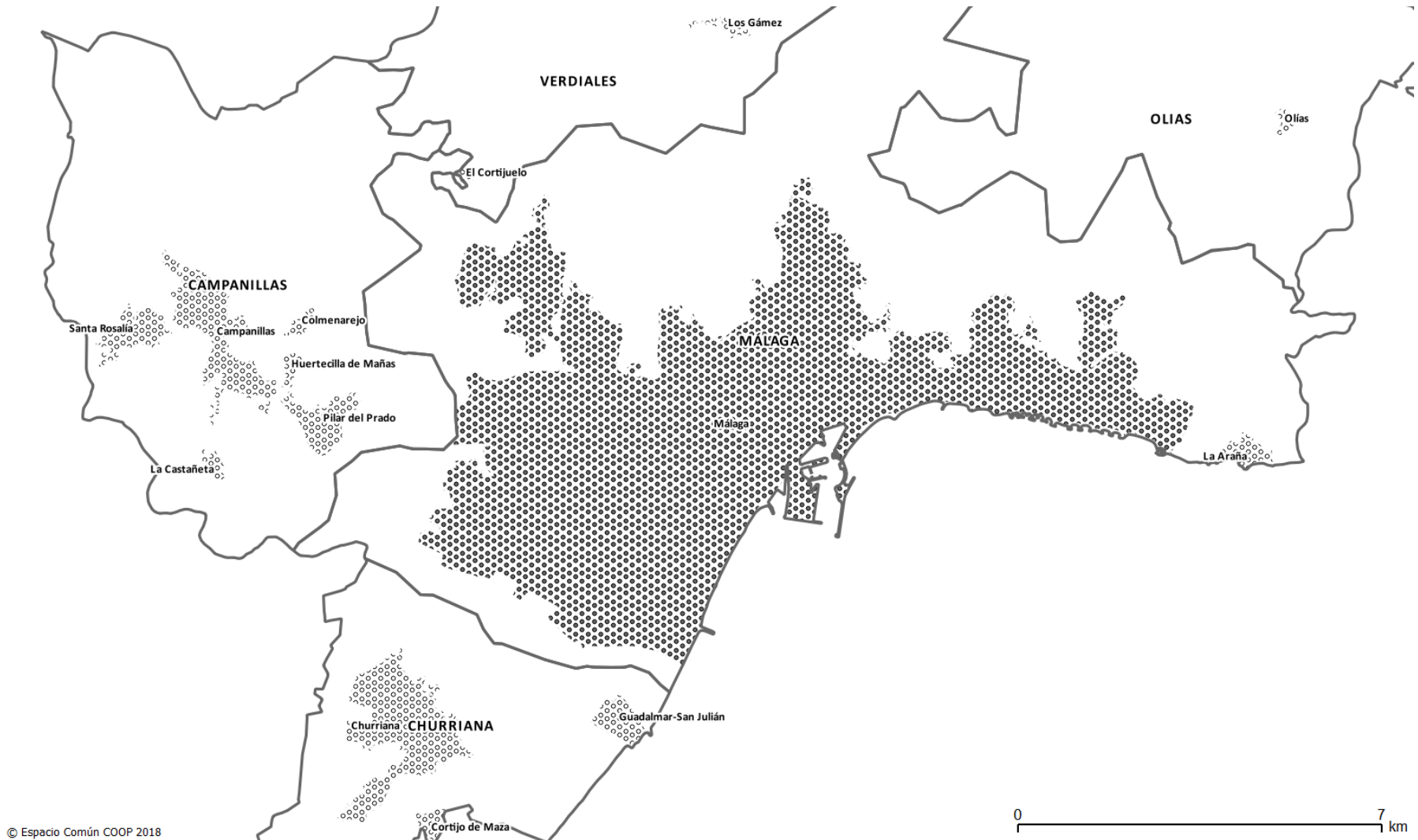
Los Diseminados lo constituyen las edificaciones o viviendas de una entidad singular de población que no pueden ser incluidas en el concepto de núcleo. En una entidad singular de población sólo puede existir una unidad poblacional como diseminado.

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 Málaga se compone, de 5 entidades singulares (Campanillas, Churriana, Málaga, Olias y Verdiales) cuyos códigos INE así como los núcleos de población (principal, secundarios y diseminados) que las componen se adjuntan en tabla adjunta elaborada sobre base de datos de DERA del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para el año 2017.



ENTIDAD SINGULAR	COD INE ENT SIN	POB ENT SIN	NUCLEO POB	CATEGORIA	COD INE NUC POB	POB NUC POB
Campanillas	29067000100	17660	Campanillas	Núcleo secundario	29067000101	7071
			La Castañeta	Núcleo secundario	29067000102	1732
			Colmenarejo	Núcleo secundario	29067000103	765
			Huertecilla de Mañas	Núcleo secundario	29067000104	1543
			Pilar del Prado	Núcleo secundario	29067000105	389
			Santa Rosalía	Núcleo secundario	29067000106	4177
			Campanillas	Diseminado	29067000199	1983
Churrana	29067000200	19405	Churrana	Núcleo secundario	29067000201	12123
			Guadamar-San Julián	Núcleo secundario	29067000202	3556
			Cortijo de Maza	Núcleo secundario	29067000203	3456
			Churrana	Diseminado	29067000299	270
Málaga	29067000500	529690	La Araña	Núcleo secundario	29067000501	246
			Málaga	Cabecera municipal	29067000502	528117
			Málaga	Diseminado	29067000599	1327
Olias	29067000600	717	Olias	Núcleo secundario	29067000601	313
			Olias	Diseminado	29067000699	404
Verdiales	29067000900	1658	El Cortijuelo	Núcleo secundario	29067000901	545
			Los Gámez	Núcleo secundario	29067000902	316
			Verdiales	Diseminado	29067000999	797
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA</b>		<b>569130</b>	-	-	-	<b>569130</b>



*Distribución de Entidades Singulares y Núcleos de Población del TM Málaga; Fuente: Gráfico propio sobre información alfanumérica y gráfica de DERA, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 2017*

## 2.5.2 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...

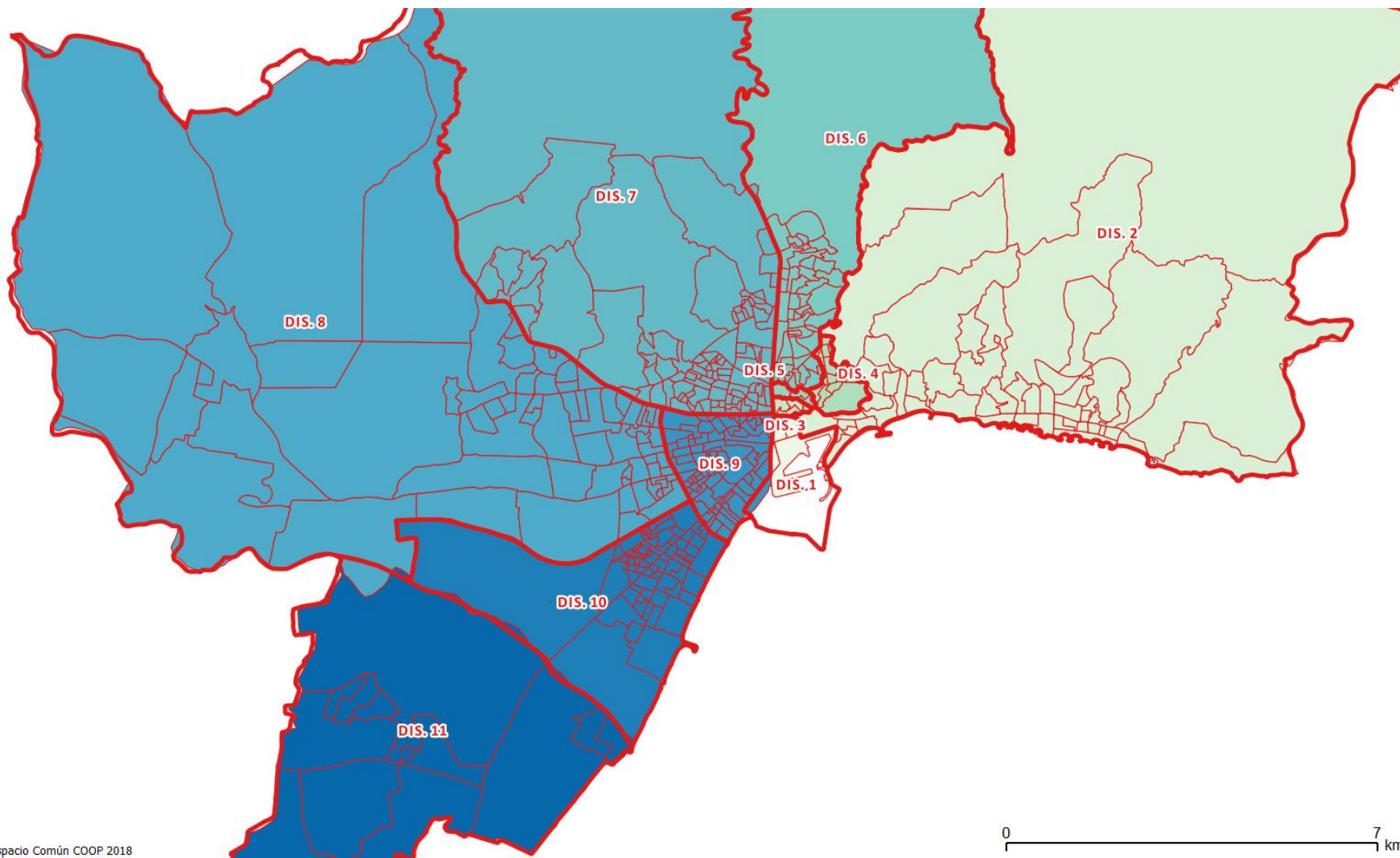
Las secciones se numerarán de la siguiente manera:

- 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.

En el año 2017 existen en Málaga un total de 437 Secciones censales diferenciadas que se agrupan a su vez en 11 Distritos Censales.

Se adjunta como anexo listado nominativo y asignación de Distrito de las mismas, y a continuación representación gráfica de su distribución.



*Distribución de Distritos y Secciones Censales del TM Málaga; Fuente: Gráfico propio sobre información alfanumérica y gráfica de DERA, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 2017*

### 2.5.3 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.

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.

El callejero INE del TM de Málaga 2017 consta de 4254 registros que han sido los empleados para el desarrollo del proceso de georreferenciación indirecta.

### 2.5.4 BARRIOS Y DISTRITOS MUNICIPALES

El Ayuntamiento de Málaga, como parte de la política de transparencia que está llevando a cabo, dispone del portal [datosabiertos.malaga.eu](http://datosabiertos.malaga.eu) en el que se dan a conocer datos públicos al objeto de que los ciudadanos conozcan el trabajo del gobierno de la ciudad. Algunos de estos datos proceden de fuentes de información externas al ayuntamiento pero quedan recogidos en este repositorio para facilitar el acceso a los mismos.

Los datos están disponibles en formatos de intercambio accesibles.

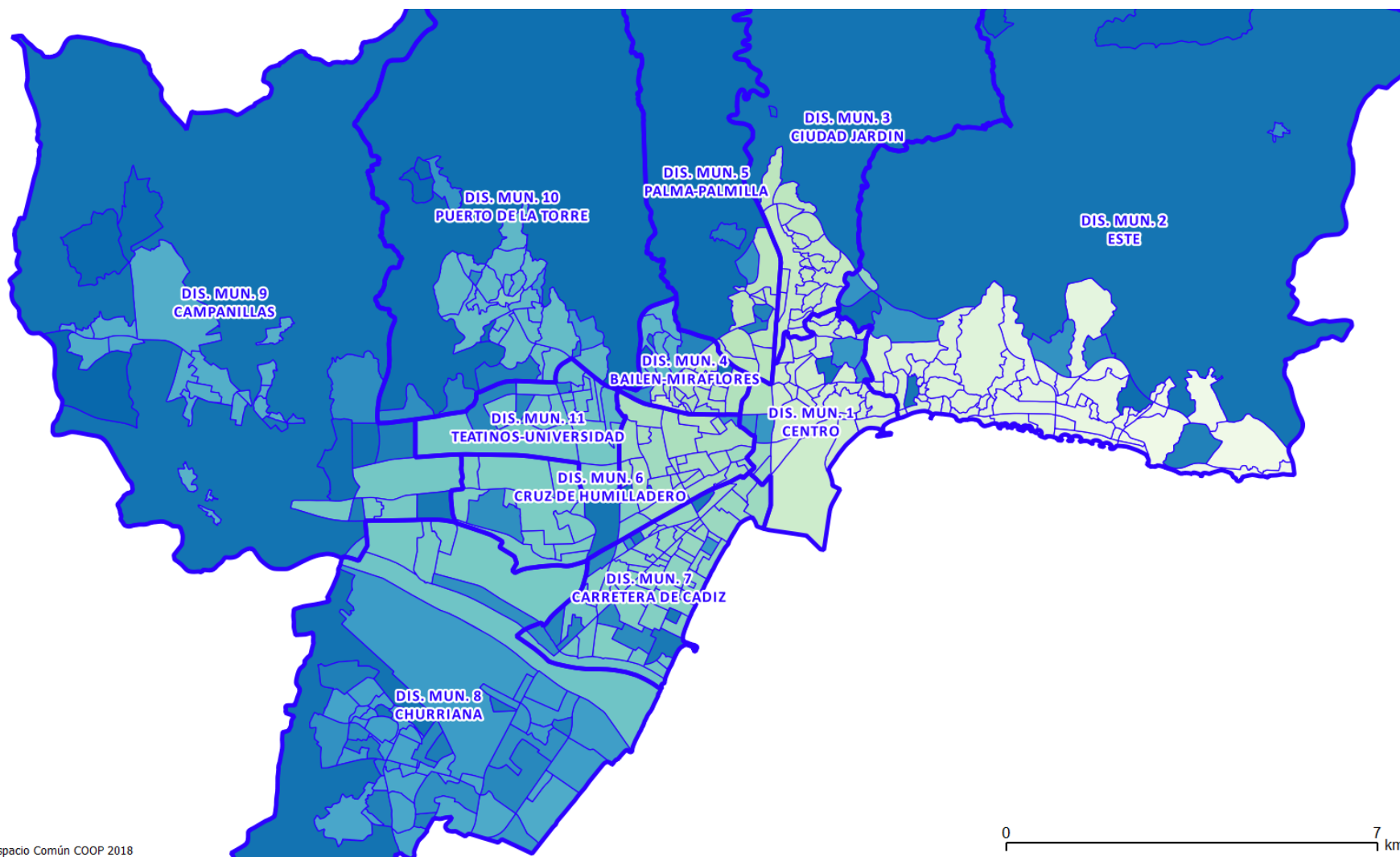
Dentro del apartado correspondiente al Sistema de Información Cartográfica se contiene el catálogo de ficheros de intercambio del callejero municipal y cartografía base, referido al TM de Málaga entre cuyos ficheros (en formato shape) destacamos a este punto:

La capa denominada '2. BARRIO\_T', que se corresponde y contiene la delimitación de los barrios del ámbito municipal y los códigos, nombres y alias por el que se conoce al barrio. Esta capa contiene un total de 415 registros.

la capa denominada '7.- DISMUNI', que se corresponde y contiene a los Distritos Municipales mediante las delimitaciones administrativa y territorial, los nombres asignados a los mismos, así como la codificación numérica correspondiente. Esta capa contiene un total de 11 registros.

En esta nueva delimitación, como en el caso de las secciones y los distritos censales, los Barrios quedan contenidos en los Distritos Municipales, esto es, la delimitación de los Distritos se realiza por adición de los barrios que quedan contenidos en el mismo.

Se adjunta en representación gráfica adjunta la delimitación geográfica del TM en Barrios y su agregación en Distritos Municipales.



© Espacio Común COOP 2018

*Distribución de Distritos Municipales y Barrios del TM Málaga; Fuente: Gráfico propio sobre información alfanumérica y gráfica de datosabiertos.malaga.eu, Ayuntamiento de Málaga*

## 2.6 ÁREAS ESTADÍSTICAS PROPUESTAS PARA EL ANÁLISIS

Como hemos tenido ocasión de comprobar, las dos segregaciones de la población realizadas sobre el territorio en función de las instrucciones dadas por el INE a los Ayuntamientos 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 hemos visto 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.

Es por ello y dada la necesidad de actualización y comparación de los indicadores analizados en el presente documento respecto a otros de carácter estadístico aportados bien en los censos de población, bien a través de cualquier otra administración estadística, que entendemos necesaria la generación de una delimitación de Áreas Estadísticas propias que realicen esa función de puente.

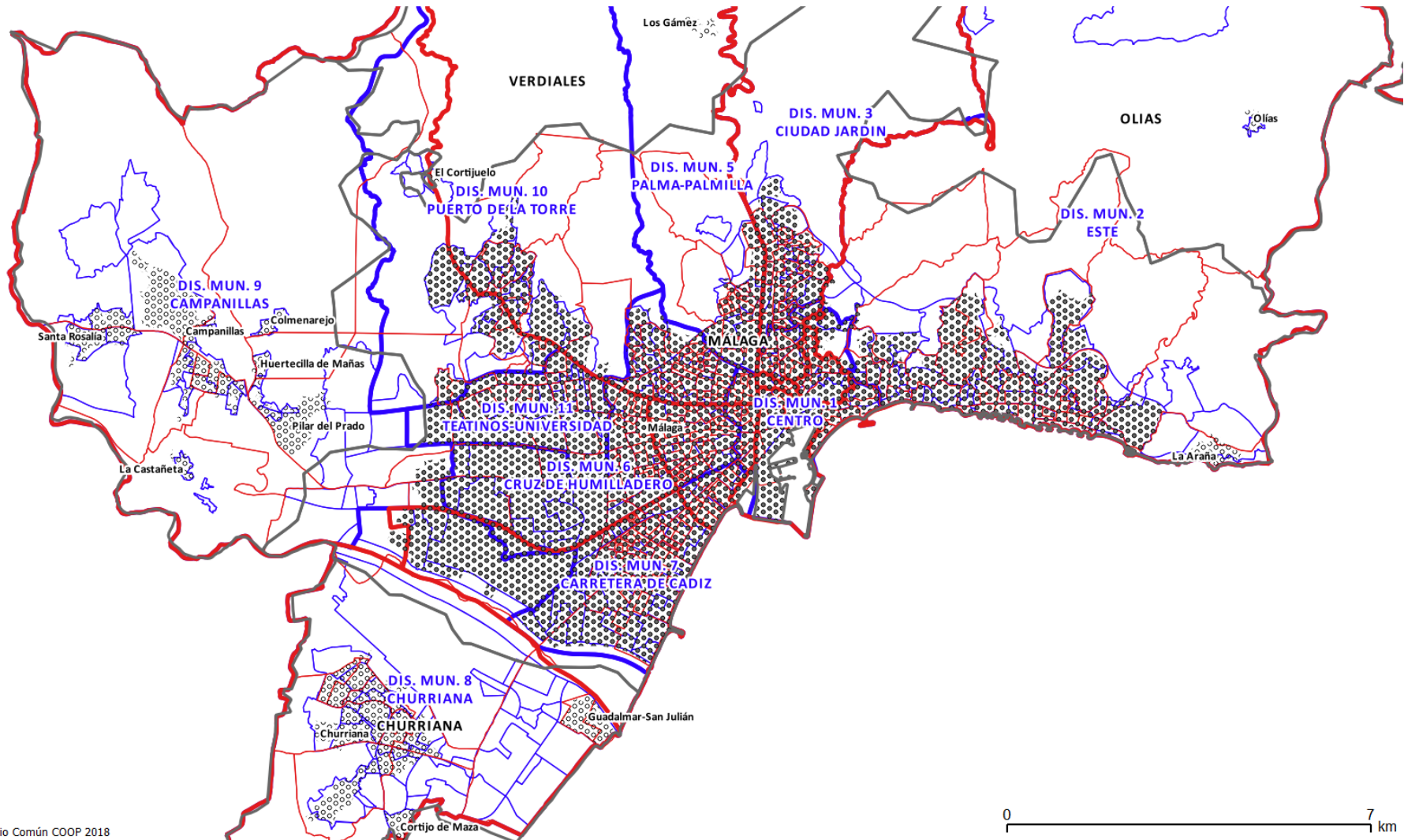
Se propone la generación de una nueva delimitación geográfica como adición de secciones censales que tengan vocación de acercarse a las delimitaciones de los Distritos Municipales de población. Su interés es bien claro, según se ha definido, necesitamos unidades geográficas que permitan recibir y compartir información desagregada a nivel de sección censal al tiempo que se puedan agrupar en ámbitos geográficos que generen conocimiento urbano.

Se adjunta, en primer, lugar la superposición geográfica de las diferentes delimitaciones administrativas expuestas hasta este momento:

- Entidades Singulares desagregadas en Núcleos de Población.
- Distritos Censales desagregados en Secciones Censales.
- Distritos Municipales desagregados en Barrios.

En segundo lugar se adjunta la propuesta de delimitación de las Áreas Estadísticas finalmente considerada, a modo de Distritos, que nos acompañarán a partir de este momento en el resto de explotaciones que se realizarán en el análisis adjunto.

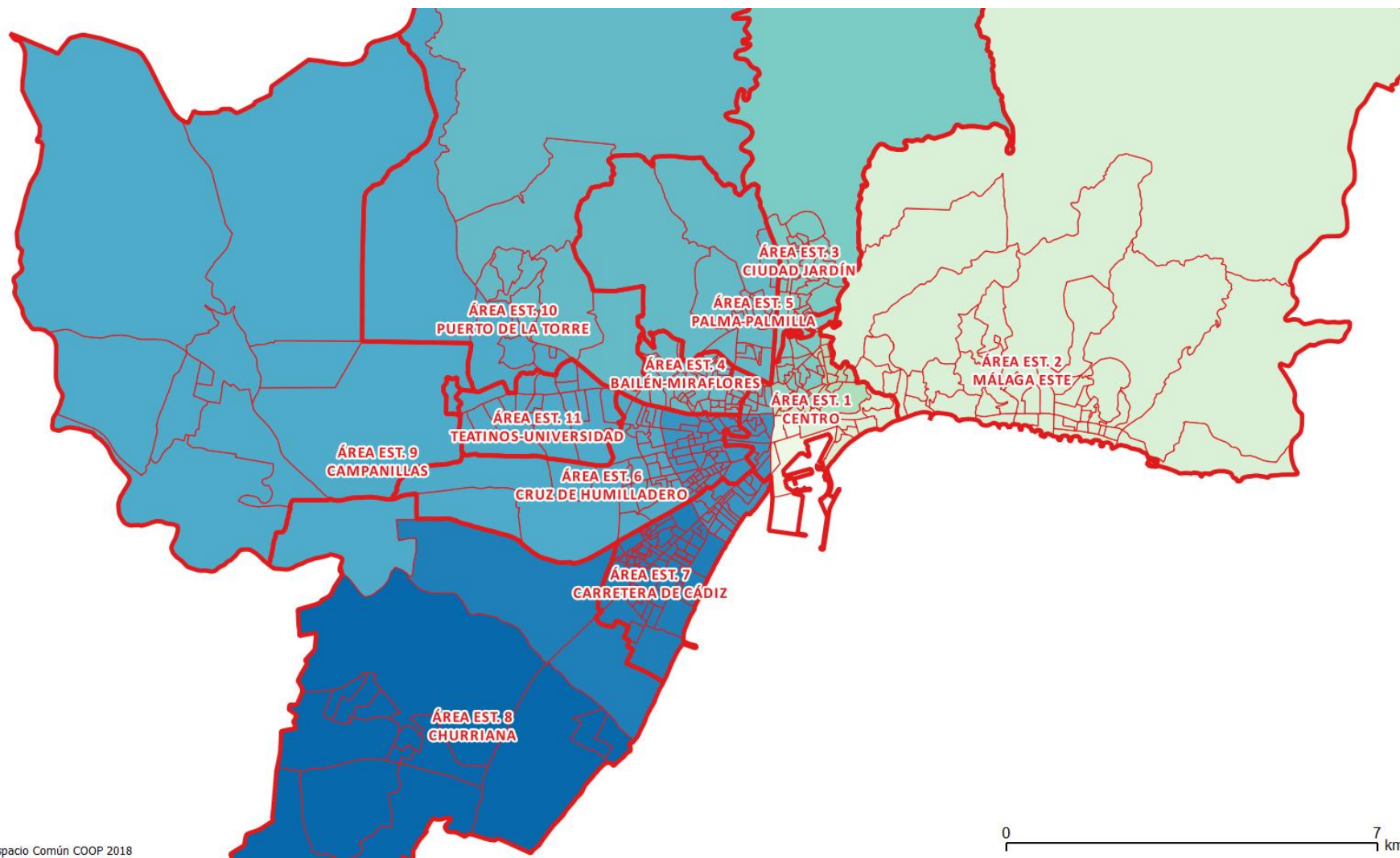
Como se ha explicado con anterioridad las Áreas Estadísticas se desagregarán en Secciones Censales de tal modo que estas unidades geográficas sirvan de nexo de unión entre diferentes fuentes de información.



© Espacio Común COOP 2018

*Superposición geográfica de las diferentes delimitaciones administrativas analizadas: Entidades Singulares, Distritos Censales y Distritos Municipales del TM Málaga; Fuente: Gráfico propio sobre información de DERA, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 2017 y Ayuntamiento de Málaga*





© Espacio Común COOP 2018

*Distribución de Áreas Estadísticas propuestas sobre Secciones Censales del TM Málaga; Fuente: Gráfico propio sobre información alfanumérica y gráfica de DERA, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 2017 y [datosabiertos.malaga.eu](http://datosabiertos.malaga.eu), Ayuntamiento de Málaga*

### 3 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 casos 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 Málaga que 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 y nos ha permitido, además, obtener los mapas que se adjuntan.

## 4 SOBRE LA CARACTERIZACIÓN FÍSICA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Partiendo de las fuentes de información enunciadas en el anterior apartado '1. FUENTES DE INFORMACIÓN Y AGENTES IMPLICADOS' se aborda un análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio y de la estructura urbana residencial que permitirá la cuantificación, ubicación espacial y cualificación del parque residencial municipal, según se describe.

La territorialización para el análisis se realizará sobre las 11 AAEE descritas con anterioridad y la cualificación desde el punto de vista de la caracterización física que se propone abarca las siguientes prestaciones:

- Antigüedad o Edad Media del parque residencial.
- Calidad Constructiva.
- Estado de Conservación.

Analizada la información del PVRS se considera de utilidad la empleabilidad de la información abierta del Catastro Inmobiliario a los efectos de complementar el análisis y diagnóstico de la obsolescencia del parque residencial municipal.

La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros del fichero CAT, de libre acceso a través de la SEC del Catastro Inmobiliario, ha permitido su georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (TM, DIS, SC y PC), si bien, como se recoge en los correspondientes mapas, serán las SSCC las que sirvan de contenedor de las explotaciones que se proponen.

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](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 los tipo 13, 14 y 15 según se describe a continuación.

#### 4.1 ANTIGÜEDAD PARQUE RESIDENCIAL

Para determinar la antigüedad de las viviendas familiares, VF, que componen el parque residencial municipal se atenderá a los registros de tipo inmueble de uso residencial contenidos en el mencionado Fichero CAT.

Para la extracción de la información correspondiente a la antigüedad habrá que acceder a los registros 'Tipo 15: Registro de Inmueble'; habrá que filtrar los que se corresponden con la clave de uso 'V' en la posición de cabecera '428 Clave de uso' (indicador del número de viviendas familiares disponibles, VF); y atender a los contenidos de la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo para la posición '372 Año de antigüedad del bien inmueble', que hace referencia a la fecha de inscripción de la obra nueva o la última reforma general registrada sobre el mismo.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de su edad al tiempo que permite su cuantificación en franjas etarias a medida, ya sea referido a años concretos o a períodos de antigüedad a demanda.

#### 4.2 CALIDAD CONSTRUCTIVA

Para determinar la calidad constructiva de las VF se atenderá a los registros de tipo construcción de uso residencial contenidos en el mencionado Fichero CAT.

Para la extracción de la información correspondiente a la calidad constructiva habrá que acceder a los registros 'Tipo 14: Registro de Construcción', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '109 Calidad de la construcción', que tomando los valores de 1 a 9 hace referencia a la calidad constructiva, de mejor a peor calidad, de las mismas. Circunstancialmente estos valores aparecen sustituidos por la serie que va desde A hasta C con idéntico significado. Para atender de forma expresa a los inmuebles de uso 'V' habrá que hacer coincidir adicionalmente la posición '31 parcela catastral' común en sendos registros, esto es, en los 'Tipo 15' y 'Tipo 14'.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer una estimación afinada de calidad constructiva que va asociada a la tipología constructiva según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos

económicos).

Se han generado dos indicadores propios que tienen que ver con la cuantificación de inmuebles de uso residencial, clase de uso 'V', que en el ámbito considerado presentan calidad constructiva 7, 8 y 9, que siguiendo la premisas establecidas en la norma 20 del RD 1020/1993 son consideradas inferiores a la media que se corresponde con la categoría 4 (tipo de construcción media); se distribuye en función de su menor (de 9) a su mayor (hasta 1) calidad constructiva:

- CAL DEF: Número de inmuebles con clave de uso 'V' y calidad constructiva deficitaria (inferior a la media, 7, 8 y 9) identificados en el ámbito geográfico considerado.
- % CAL DEF: Proporción de inmuebles de uso residencial anterior (recogidos en CAL DEF) respecto al total inmuebles residenciales en el ámbito geográfico considerado.

#### 4.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para determinar el estado de conservación de las VF se atenderá a los registros de tipo unidad constructiva de uso residencial contenidos en el mencionado Fichero CAT.

Para la extracción de la información correspondiente al estado de conservación habrá que acceder a los registros 'Tipo 13: Registro de Unidad Constructiva', y la situación de cabecera que contiene el mencionado atributo se corresponde con la posición '328 Coeficiente corrector del valor de las construcciones por su estado de conservación' (según codificación establecida por las Normas Técnicas de Valoración) que considera para este caso las siguientes situaciones:

- Normal, a pesar de su edad no necesita reparaciones importantes.
- Regular, presenta defectos permanentes sin comprometer las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Deficiente, precisa reparación importante al comprometer las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- Ruinosa, manifiestamente inhabitable o declarada legalmente en ruina.

Para atender de forma expresa a los inmuebles de uso 'V' habrá que hacer coincidir adicionalmente la posición '31 parcela catastral' común en sendos registros, esto es, en los 'Tipo 15' y 'Tipo 13'.

Este atributo cualifica al inmueble residencial de tal manera que permite establecer

una estimación afinada del estado de conservación según las Normas Técnicas de Valoración inmobiliaria (datos económicos).

Se han generado dos indicadores propios que tienen que ver con la cuantificación de inmuebles de uso residencial, clase de uso 'V', que en el ámbito considerado presentan un estado de conservación deficiente como adición de las situaciones deficiente y ruinosa descritas anteriormente:

- EST DEF: Número de inmuebles con clase de uso 'V' que precisan reparación importante (comprometen condiciones normales de habitabilidad y estabilidad) o son manifiestamente inhabitables (incluso declarados legalmente en ruina) identificados en el ámbito geográfico considerado.
- % EST DEF: Proporción de inmuebles de uso residencial anterior (recogidos en EST DEF) respecto al total inmuebles residenciales en el ámbito geográfico considerado.

#### 4.4 TABLA RESUMEN CARACTERIZACIÓN FÍSICA

CAE	AAEE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	Centro	43.150	1.975	420	1	693	2
2	Málaga Este	23.117	1.980	1.521	7	167	1
3	Ciudad Jardín	14.930	1.975	1.613	11	64	0
4	Bailén-Miraflores	26.063	1.977	32	0	59	0
5	Palma-Palmilla	11.480	1.981	4.587	40	65	1
6	Cruz de Humilladero	39.760	1.979	503	1	53	0
7	Carretera de Cádiz	48.837	1.979	2.092	4	92	0
8	Churriana	9.530	1.990	191	2	10	0
9	Campanillas	6.202	1.988	224	4	91	1
10	Puerto de la Torre	9.430	1.992	194	2	62	1
11	Teatinos-Universidad	14.400	2.000	29	0	29	0
<b>TM</b>	<b>MÁLAGA</b>	<b>246.944</b>	<b>1.980</b>	<b>11.415</b>	<b>5</b>	<b>1.385</b>	<b>1</b>

#### 4.5 MAPAS DE RESULTADOS DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA

Se ha reflejado sobre base cartográfica del TM Málaga la totalidad del parque residencial municipal y empleando un barrido a modo de atlas sobre las secciones censales, se han cartografiado éstas con asignación de doble información, de coropletas y etiquetado que traduce la siguiente información:

- La trama de color o coropletas representa la antigüedad media del parque residencial del ámbito considerado (media de los inmuebles de uso residencial, clave de uso 'V') sobre el año de finalización de la obra de construcción o rehabilitación integral del inmueble, no reforma, inscrita en el Catastro Inmobiliario.
- La etiqueta empleada incluye la siguiente información:
  - Fila 1ª: Código de Sección Censal, SC.
  - Fila 2ª: Número de viviendas familiares existentes en el ámbito considerado (VF); y antigüedad media del parque residencial del ámbito considerado (SSCC).
  - Fila 3ª: Número de inmuebles 'V' que figuran inscritos en el Catastro Inmobiliario con calidad constructiva inferior a la media (suma de clases 7, 8 y 9) en el ámbito considerado (indicador CAL DEF); número de inmuebles 'V' que en el Catastro Inmobiliario figuran que precisan reparación importante o son manifiestamente inhabitables dentro del ámbito considerado (indicador EST DEF).

El resultado se extiende a todo el municipio mostrando un mapa por cada grupo de SSCC agrupadas en AAEE según el siguiente listado:

- 1. CENTRO.
- 2. MÁLAGA ESTE.
- 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA.
- 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ.
- 8. CHURRIANA.

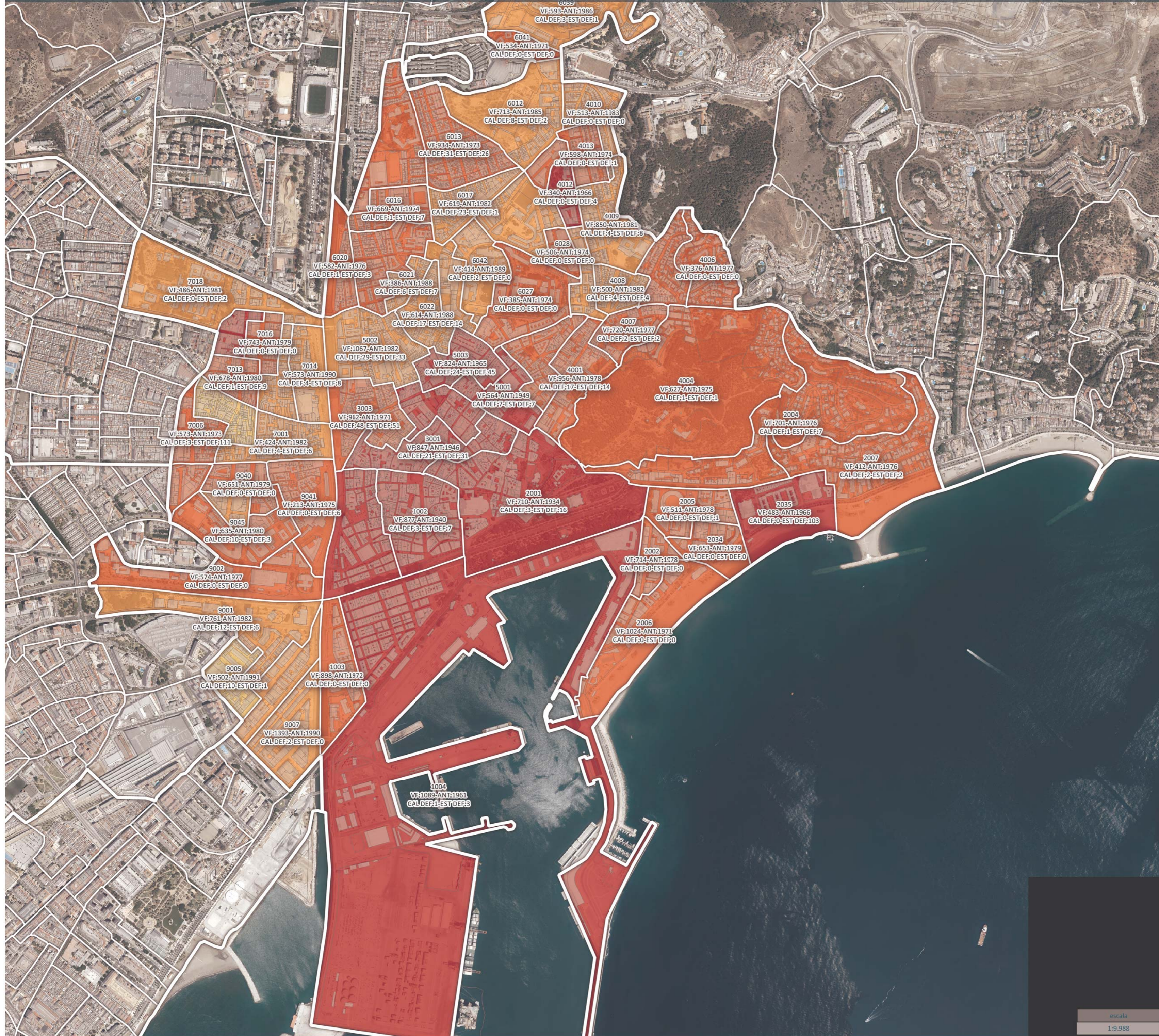
- 9. CAMPANILLAS.
- 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD.

Se acompaña el mapa de tabla resumen con los siguientes datos referidos al total de AAEE del TM:

- CAE: código del área estadística.
- VF: viviendas familiares.
- ANT: antigüedad media del parque residencial.
- CAL DEF: número de inmuebles 'V' con calidad constructiva inferior a la media (7, 8 y 9) en el ámbito considerado.
- EST DEF: número de inmuebles 'V' que precisan reparación importante o son manifiestamente inhabitables en el ámbito considerado.

Finalmente un croquis con la ubicación de la vista del mapa principal, a modo de navegador, ubica a este dentro del TM Málaga.

MAPA DE RESULTADOS DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA COMPLEMENTARIA | ÁREA ESTADÍSTICA: 1. CENTRO



LEYENDA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA

ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

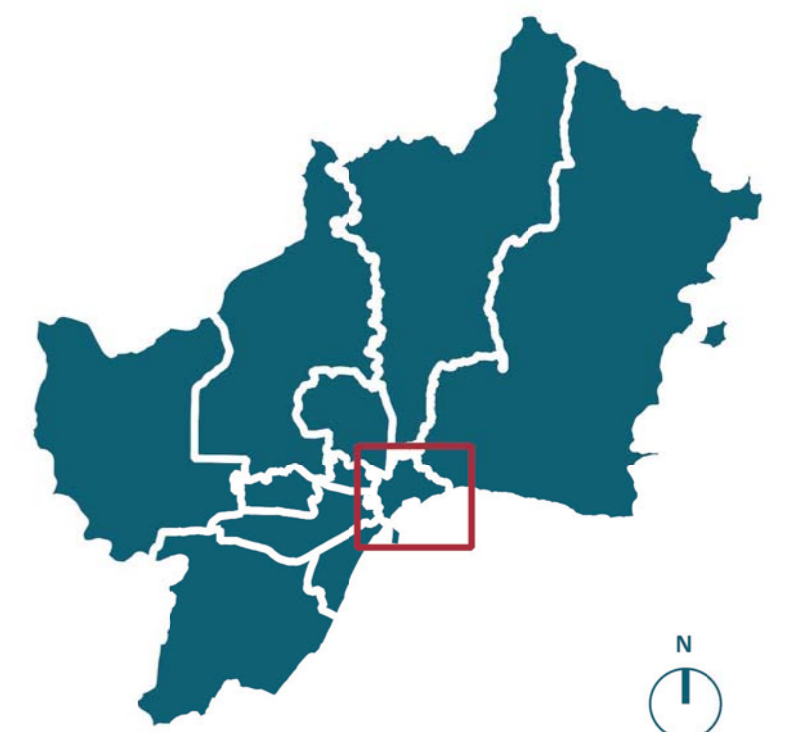
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
< NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
< CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
< EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26063	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:9.988

ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

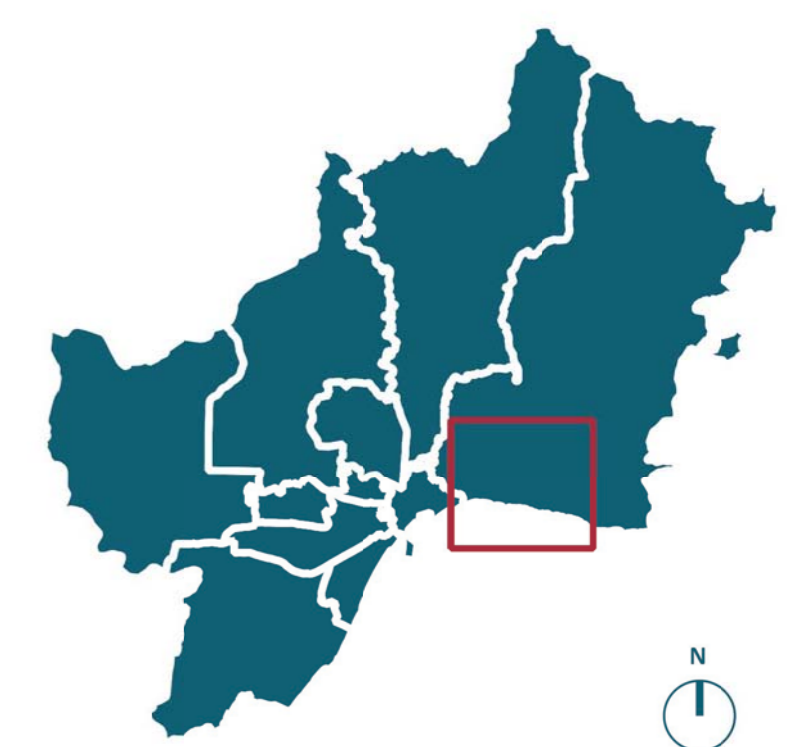
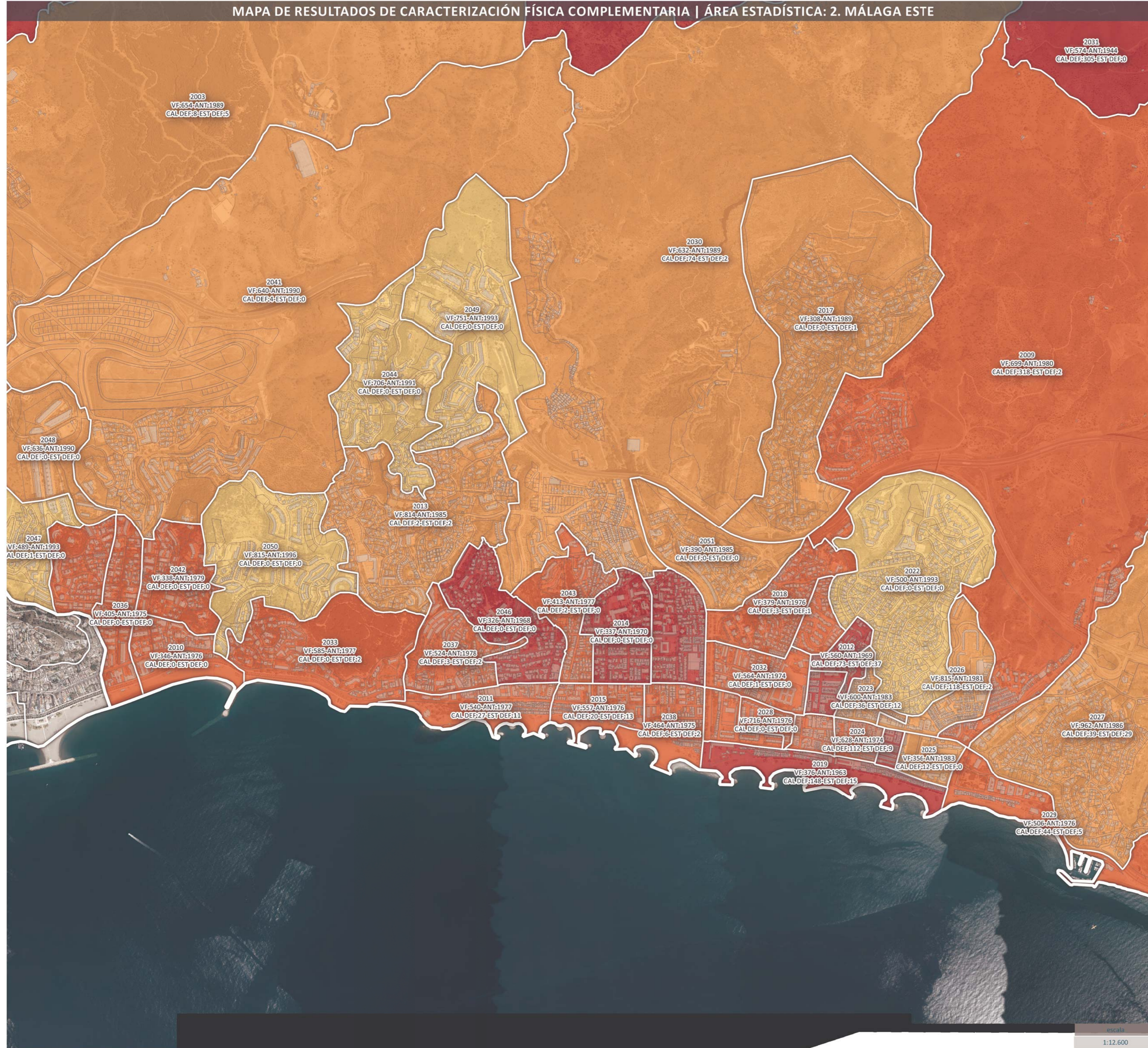
**TRAMA (MAPA):**  
 LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
 < NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
 < CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
 < VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
 < ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
 < CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
 < EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26063	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
 TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
 EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018





ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
< NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
< CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
< EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

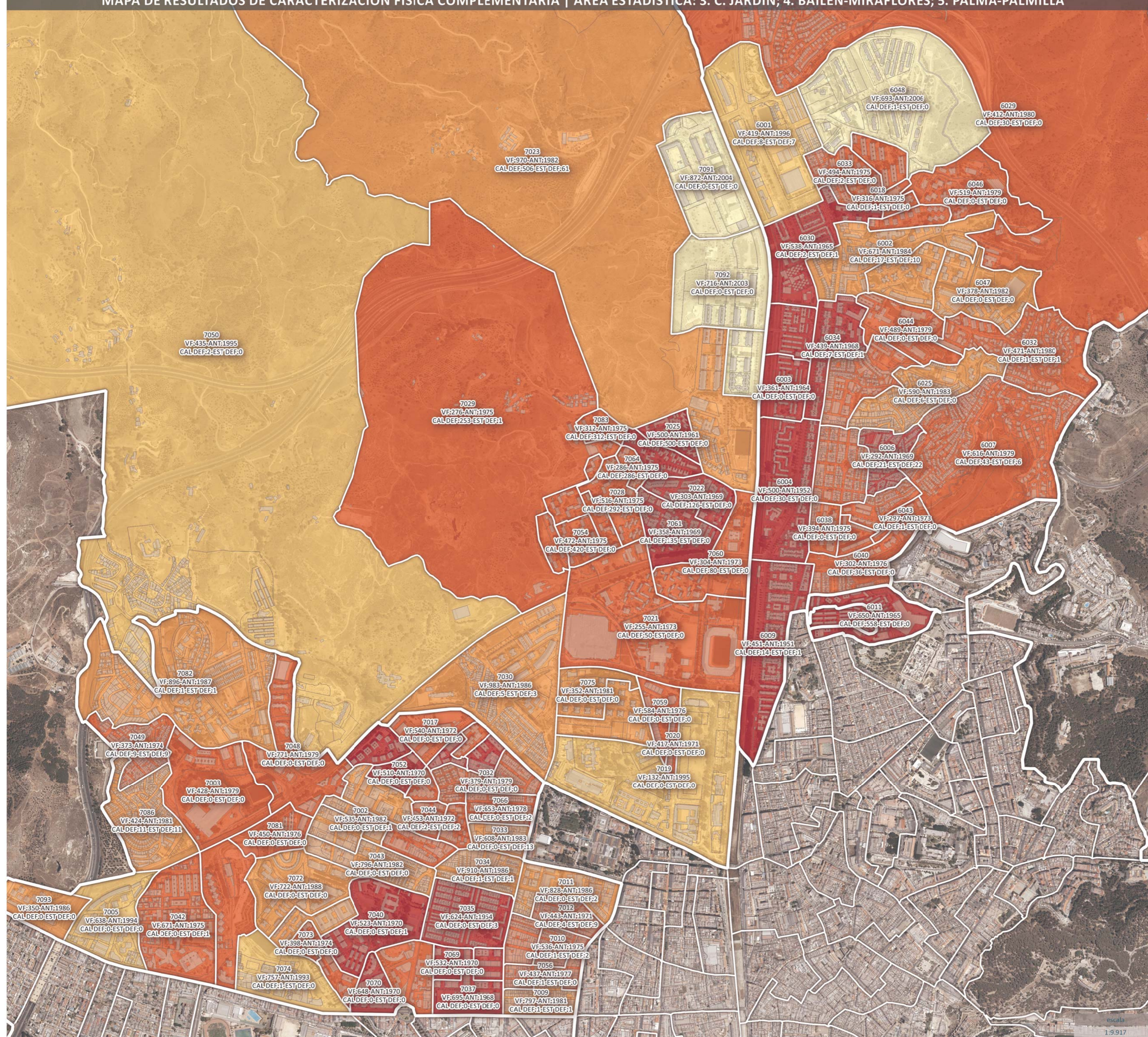
\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26263	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



MAPA DE RESULTADOS DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA COMPLEMENTARIA | ÁREA ESTADÍSTICA: 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ

LEYENDA DE CARACTERIZACIÓN FÍSICA

ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

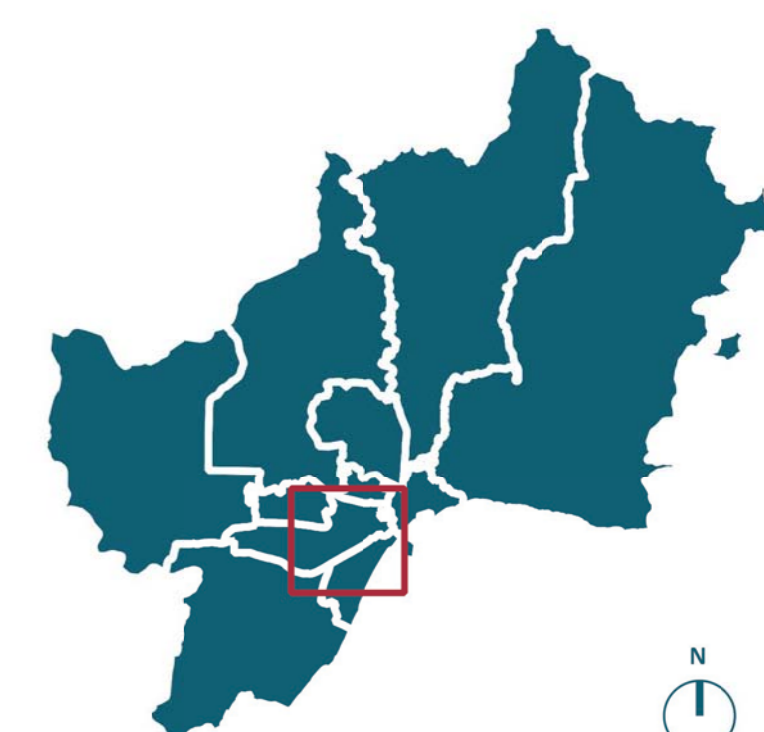
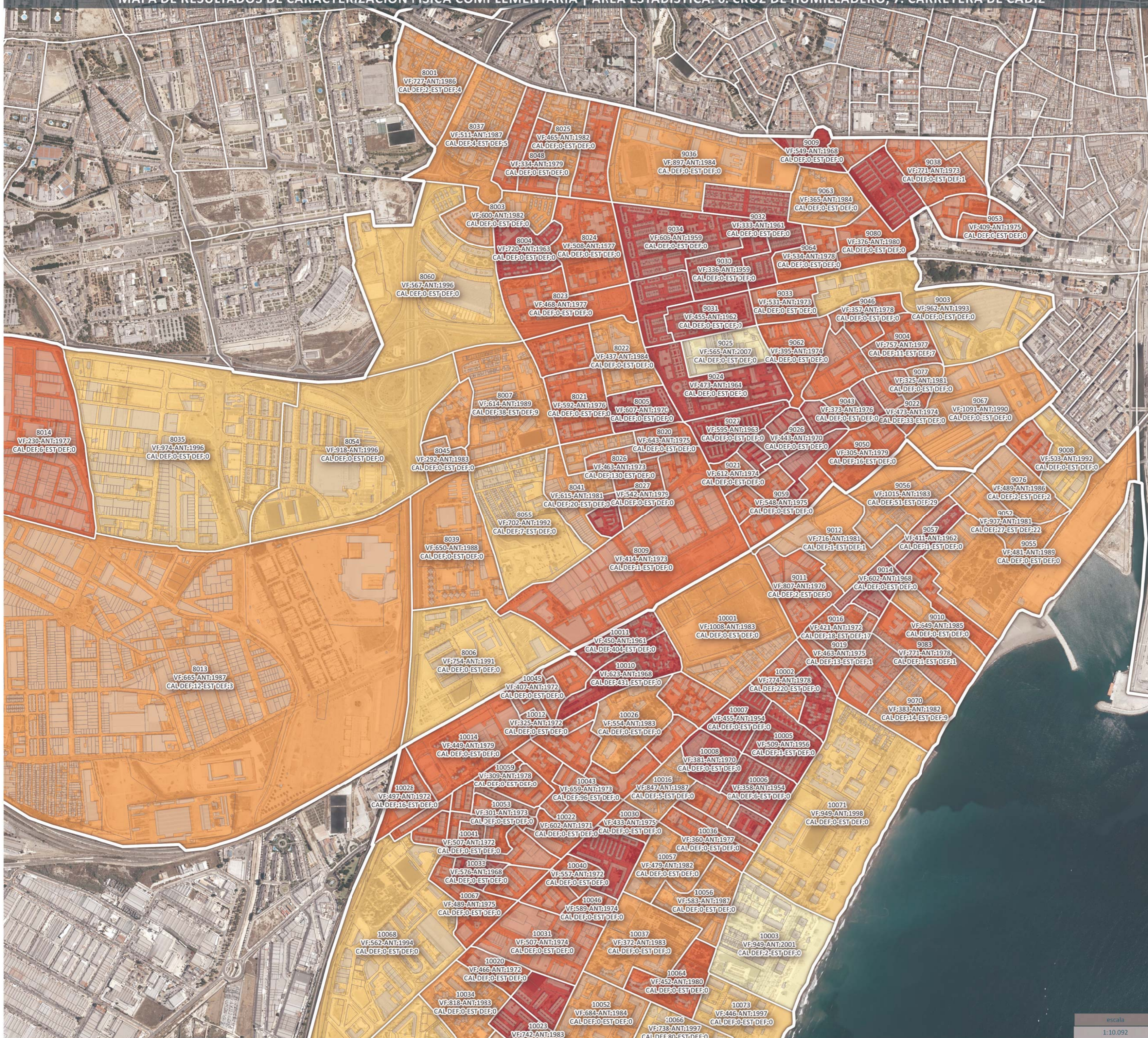
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
< NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
< CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
< EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26563	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:10.092

ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

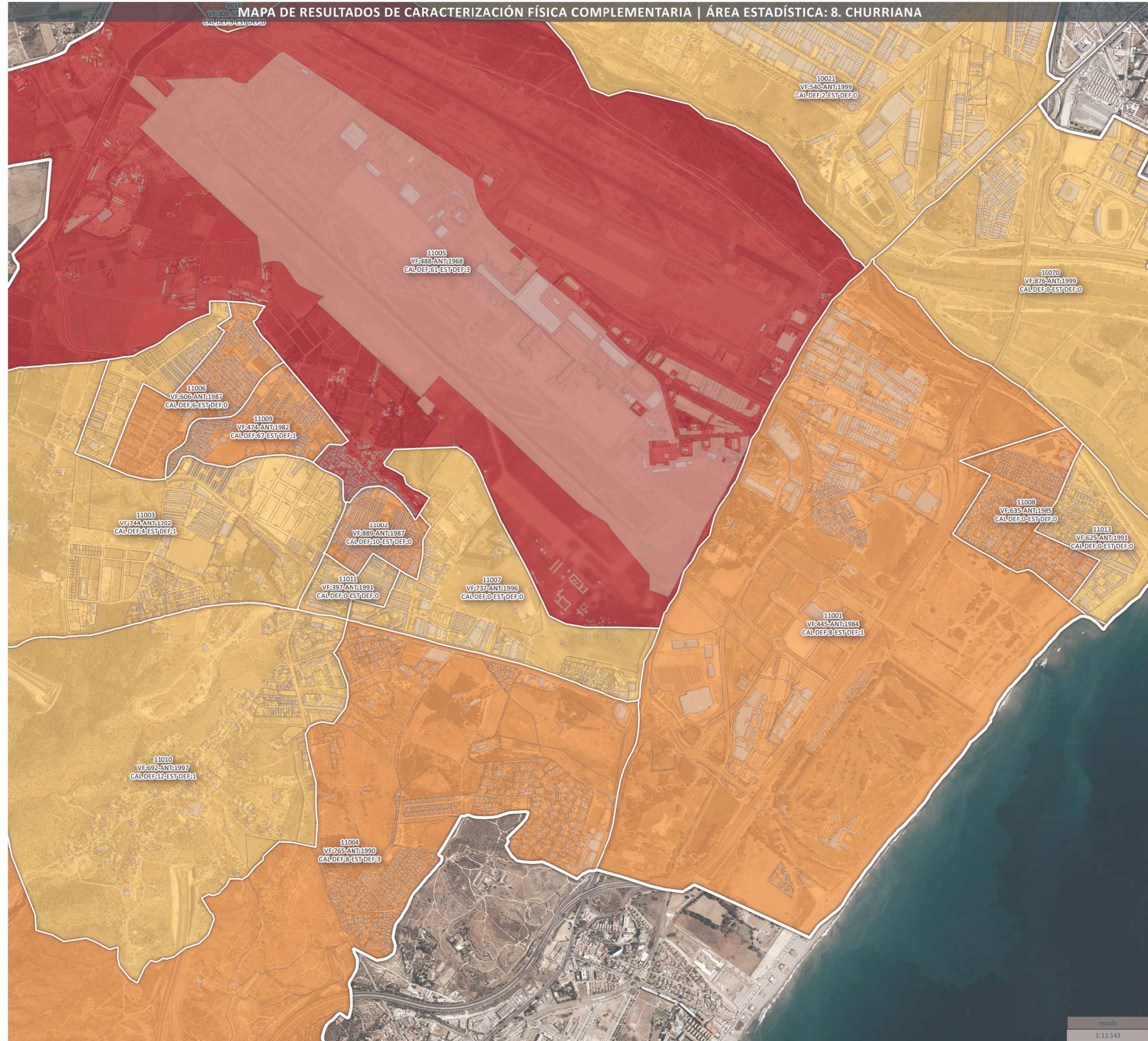
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
 < NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
 < CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
 < VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
 < ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
 < CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
 < EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26063	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:13.543

ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

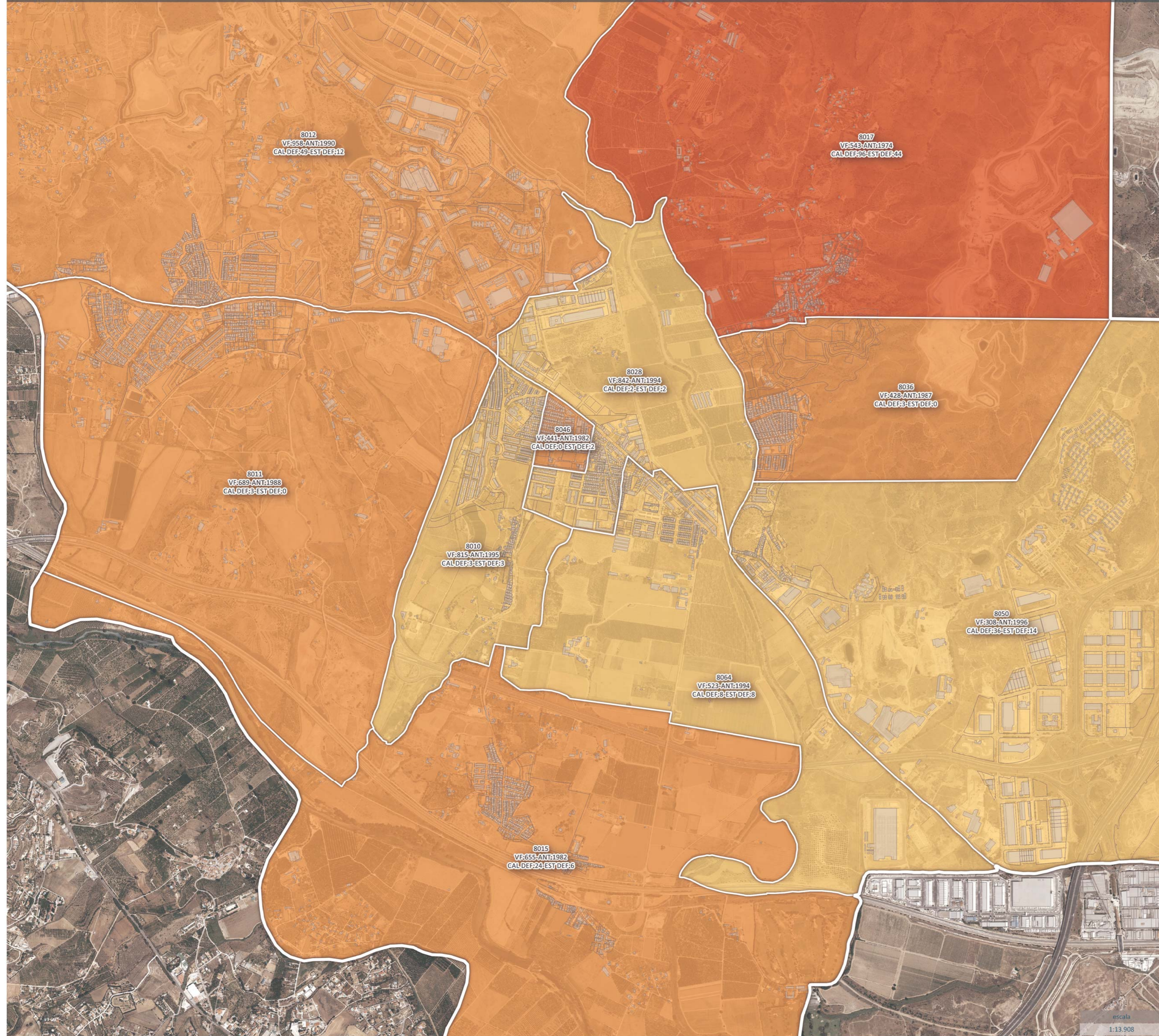
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
< NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
< CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
< EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26263	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:13.908

ANTIGÜEDAD MEDIA (SSCC)

- Anterior a 1970
- Entre 1970 - 1980
- Entre 1980 - 1990
- Entre 1990 - 2000
- Posterior a 2000

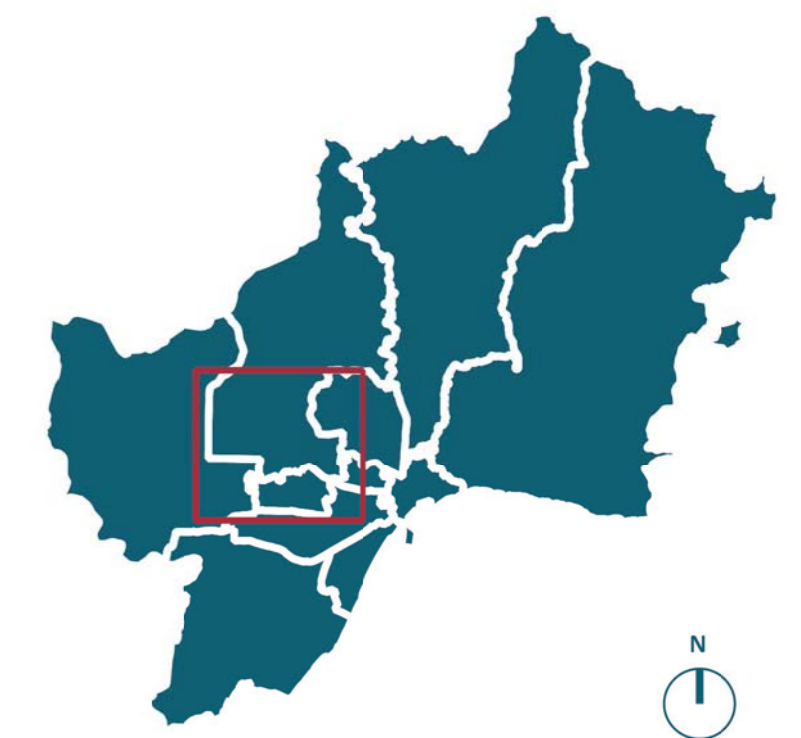
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA LA ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL DEL ÁMBITO CONSIDERADO (MEDIA DE LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL, CLAVE DE USO 'V') SOBRE EL AÑO DE FINALIZACIÓN DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL INMUEBLE, NO REFORMA, INSCRITA EN EL CATASTRO INMOBILIARIO.

**ETIQUETA (MAPA):**  
 < CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
 < NÚMERO DE VIVIENDAS FAMILIARES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VF) - ANTIGÜEDAD MEDIA DEL ÁMBITO (SECCIÓN CENSAL).  
 < NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE FIGURAN EN EL CATASTRO INMOBILIARIO CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (CAL DEF) - NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE EN EL CATASTRO INMOBILIARIO FIGURA QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (EST DEF).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
 < CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
 < VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
 < ANT: ANTIGÜEDAD MEDIA DEL PARQUE RESIDENCIAL.  
 < CAL DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' CON CALIDAD CONSTRUCTIVA INFERIOR A LA MEDIA (7, 8 Y 9) EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.  
 < EST DEF: NÚMERO DE INMUEBLES 'V' QUE PRECISAN REPARACIÓN IMPORTANTE O SON MANIFIESTAMENTE INHABITABLES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO.

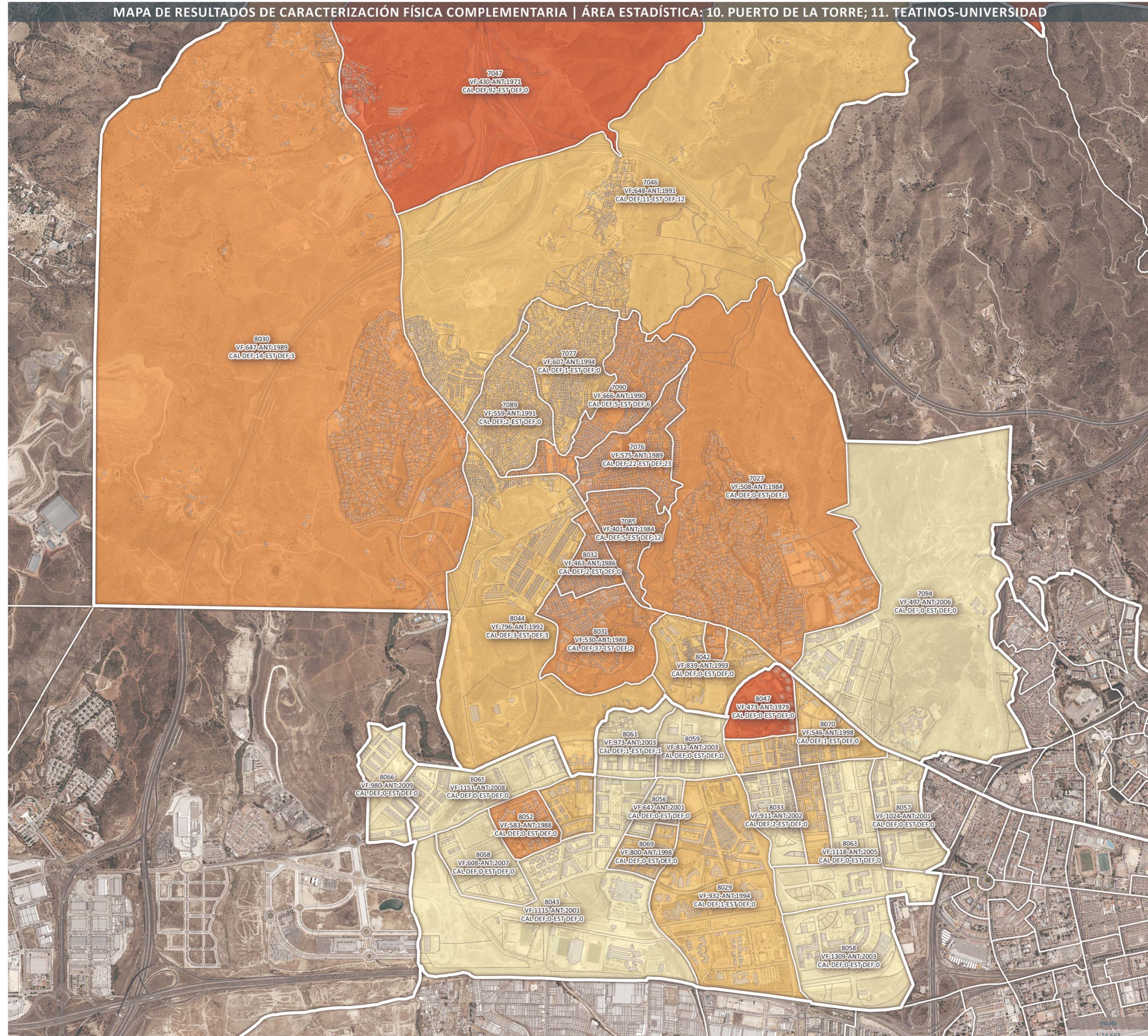
\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM, TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	ANT	CAL DEF	% CAL DEF	EST DEF	% EST DEF
1	43150	1975	420	1	693	2
2	23117	1980	1521	7	167	1
3	14930	1975	1613	11	64	0
4	26263	1977	32	0	59	0
5	11480	1981	4587	40	65	1
6	39760	1979	503	1	53	0
7	48837	1979	2092	4	92	0
8	9530	1990	191	2	10	0
9	6202	1988	224	4	91	1
10	9430	1992	194	2	62	1
11	14400	2000	29	0	29	0
TM	246944		11415		1385	



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



## 5 SOBRE LAS SITUACIONES ANÓMALAS DEL USO RESIDENCIAL

Entendemos por situación anómala del uso residencial el resultado del desarrollo de alguna actividad no prevista sobre la vivienda, esto es, el destino de determinada parte del parque de viviendas a un uso distinto al residencial.

La detección de las situaciones anómalas de uso del parque de viviendas municipal está directamente relacionada con el la titularidad de los inmuebles con clave de uso 'V', y su territorialización será fundamental a efectos de determinar patologías urbanas propias de estas anomalías sobre ámbitos territoriales definidos a demanda.

Es por ello que se ha cualificado el parque residencial municipal a estos efectos, dado que es de interés diagnosticar de forma generalizada la totalidad del TM, si bien, la comprensión de la casuística asociada a estas situaciones anómalas merecerá la lectura inversa del proceso descrito, esto es, la cualificación desde el punto de vista de la titularidad asociada a un inmueble será de mayor utilidad cuando el mencionado inmueble residencial se encuentre afecto de alguna de las situaciones anómalas de uso que se indagan.

De entre las diferentes situaciones anómalas de uso del parque residencial que tienen que ver con la intensidad y la efectiva orientación del uso al originalmente previsto destacamos a este punto las siguientes:

- La Infravivienda, según se define en el PVRA, y el chabolismo analizados en el PVRS del TM Málaga actualmente vigente.
- El fenómeno de las viviendas orientadas a alquiler turístico de corta duración o con finalidad turística, cuyo diagnóstico no forma parte de los contenidos establecidos en el mencionado artículo 7 del PVRA, si bien se analizará sucintamente en este apartado por lo que tiene que ver con la clasificación de la vivienda por tipo (principal, secundaria y vacía).
- La deshabitación o fenómeno de la vivienda vacía, que es en el que nos centramos y desarrollamos a continuación, y que tiene que ver con la parte del parque residencial que, como veremos, no se destina a actividad alguna, esto es, está deshabitado.

Como hemos apuntado se cualifica el parque residencial desde el punto de vista de la titularidad y se define a continuación el proceso metodológico propuesto para la

definición, caracterización y representación geográfica de las viviendas susceptibles de ser consideradas deshabitadas en el TM según las fuentes de información disponibles y los conceptos y terminología descritos con anterioridad.

### 5.1 TITULARIDAD DEL PARQUE RESIDENCIAL

Se consideran únicamente los registros correspondientes a la clave de uso residencial 'V', y correspondientes a la titularidad del bien inmueble con derecho de Propiedad y Nuda Propiedad que recae en Personas Jurídicas, PJU.

Esta información ha sido generada y proporcionada con desagregación estadística a nivel de SSCC por la entidad municipal GESTRISAM. La obtención del número de inmuebles cuya titularidad recae en personas físicas, PFI, es inmediato como diferencia del número de viviendas de personas jurídicas en un ámbito considerado, PJU, sobre el total número de viviendas familiares disponibles en el mismo, VF.

Adicionalmente se ha calculado la proporción de cada tipología, PFI y PJU, sobre el total VF disponible en cada ámbito, % PFI y % PJU.

CAE	AAEE	VF	PFI	% PFI	PJU	% PJU
1	Centro	43.150	38.895	90	4.255	10
2	Málaga Este	23.117	22.038	95	1.079	5
3	Ciudad Jardín	14.930	14.541	97	389	3
4	Bailén-Miraflores	26.063	24.902	96	1.161	4
5	Palma-Palmilla	11.480	11.041	96	439	4
6	Cruz de Humilladero	39.760	38.859	98	901	2
7	Carretera de Cádiz	48.837	47.449	97	1.388	3
8	Churriana	9.530	9.193	96	337	4
9	Campanillas	6.202	5.970	96	232	4
10	Puerto de la Torre	9.430	9.031	96	399	4
11	Teatinos-Universidad	14.400	13.596	94	804	6
<b>TM</b>	<b>MÁLAGA</b>	<b>246.944</b>	<b>235.560</b>	<b>95</b>	<b>11.384</b>	<b>5</b>

## 5.2 CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO: PRINCIPAL SECUNDARIA Y DESHABITADA

Para clasificar la vivienda familiar, VF, en principal (VP), secundaria (VS) y deshabitada (VD) es necesario detectar en los registros del PMH aquellos correspondientes a las viviendas susceptibles de ser consideradas habitadas (principales, VP), mediante la agrupación de las inscripciones padronales en direcciones postales únicas. Sin embargo, excluiríamos aquellos registros del PMH que no se correspondan con la dirección postal de un inmueble residencial. Es decir, los empadronamientos en inmuebles no considerados como viviendas no podrán ser considerados como viviendas principales. Se excluirán con la consideración de “otros hogares”, OH.

El artículo 26 de la LFSV, como hemos avanzado, establece una serie de indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda como deshabitada y que son los siguientes:

### *Artículo 26 Indicios de no habitación*

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

*a. Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.*

*b. Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.*

*(...)*

En este caso emplearemos el primer criterio, los datos del padrón de habitantes, como suficientes para la consideración de que la vivienda se encuentra habitada.

Una vez detectadas las viviendas familiares, VF, y las viviendas principales, VP, estableceremos la relación, de ambos registros. Veremos a continuación como la parcela catastral, PC, será el contenedor mínimo sobre el que establecer dicha relación. Para ello asignaremos la RCP, a las viviendas principales a partir de la coincidencia de la dirección postal con las viviendas familiares. A continuación calcularemos el número de viviendas que, en cada parcela catastral, no aparezcan como residencia de los habitantes del padrón municipal. Éstas serán las viviendas no principales, viviendas secundarias, VS o deshabitadas, VD.

Superponiendo el atributo correspondiente a la carencia de suministro de servicios

básicos de vivienda o consumos anormalmente bajos, según el Art 26 b citado anteriormente, como criterio necesario para la consideración de su no ocupación, se detectan de entre ellas las viviendas deshabitadas, VD; y como diferencia entre las no principales y las VD se obtienen las viviendas secundarias, VS, con suministros y consumos derivados de un uso alternativo al de vivienda, estacional o intermitente.

## 5.3 METODOLOGÍA E IDENTIFICACIÓN DE LA DE LA VIVIENDA DESHABITADA

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 Málaga 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.

Según la explotación generada y proporcionada por la entidad municipal GESTRISAM se han excluido los registros que se corresponden con direcciones postales únicas unipersonales al objeto de mantener el secreto estadístico, y se han proporcionado agregados a nivel de SSCC para no contaminar los resultados a escalas superiores a la parcela catastral, PC.

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 deshabitadas, VSD**.

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, EMASA**, 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 deshabitadas, VD, por diferencia entre las VF computadas y las VP, siendo las viviendas principales, VP, iguales o superiores en número a aquellas con consumo normal, 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 deshabitadas, VD.**

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.**

#### 5.4 TABLA RESUMEN DE CLASIFICACIÓN DE LA VIVIENDA POR TIPO: VIVIENDA DESHABITADA

CAE	AAEE	VF	VP	% VP	VS	% VS	VD	% VD
1	Centro	43.150	32.848	76	7.752	18	2.550	6
2	Málaga Este	23.117	19.653	85	2.503	11	961	4
3	Ciudad Jardín	14.930	13.374	90	911	6	645	4
4	Bailén-Miraflores	26.063	22.472	86	2.470	9	1.121	4
5	Palma-Palmilla	11.480	10.359	90	473	4	648	6
6	Cruz de Humilladero	39.760	34.112	86	4.054	10	1.594	4
7	Carretera de Cádiz	48.837	41.756	86	5.485	11	1.596	3
8	Churriana	9.530	8.298	87	836	9	396	4
9	Campanillas	6.202	5.812	94	75	1	315	5
10	Puerto de la Torre	9.430	8.909	94	134	1	387	4
11	Teatinos-Universidad	14.400	11.797	82	2.053	14	550	4
<b>TM</b>	<b>MÁLAGA</b>	<b>246.944</b>	<b>209.390</b>	<b>85</b>	<b>26.746</b>	<b>11</b>	<b>10.770</b>	<b>4</b>



## 5.5 MAPAS DE RESULTADOS DE VIVIENDA DESHABITADA

Como en el caso anterior se ha reflejado la totalidad del parque residencial del TM Málaga y se emplea un barrido a modo de atlas con asignación de la doble información siguiente:

- La trama de color o coropletas representa el Índice de Deshabitación calculado como la proporción de viviendas deshabitadas, VD, respecto al total viviendas familiares del ámbito considerado, VF.
- La etiqueta empleada incluye la siguiente información:
  - Fila 1ª: Código de Sección Censal, SC.
  - Fila 2ª: número de viviendas principales existentes en el ámbito considerado (VP); y proporción de viviendas principales (%VP).
  - Fila 3ª: viviendas deshabitadas del ámbito considerado (VD) - e Índice de Deshabitación (%VD).

El resultado se extiende a todo el municipio mostrando un mapa por cada grupo de SSCC agrupadas en AAEE según el siguiente listado:

- 1. CENTRO.
- 2. MÁLAGA ESTE.
- 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA.
- 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ.
- 8. CHURRIANA.
- 9. CAMPANILLAS.
- 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD.

Se acompaña el mapa de tabla resumen con los siguientes datos referidos al total de AAEE del TM:

- CAE: código del área estadística.
- VF: viviendas familiares.

- V PFI: viviendas familiares cuya titularidad del pleno dominio corresponde a personas físicas.
- %PFI: porcentaje de viviendas de personas físicas.
- V PJU: viviendas familiares cuya titularidad del pleno dominio corresponde a personas jurídicas.
- %PJU: porcentaje de viviendas de personas jurídicas.
- VP: viviendas principales.
- %VP: porcentaje de viviendas principales.
- VS: viviendas secundarias.
- %VS: porcentaje de viviendas secundarias.
- VD: viviendas deshabitadas.
- %VD: porcentaje de viviendas deshabitadas (Índice de Deshabitación).

Finalmente un croquis con la ubicación de la vista del mapa principal, a modo de navegador, ubica a este dentro del TM Málaga.

MAPA DE RESULTADOS DE LA VIVIENDA DESHABITADA | ÁREA ESTADÍSTICA: 1. CENTRO



LEYENDA DE VIVIENDA DESHABITADA

DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

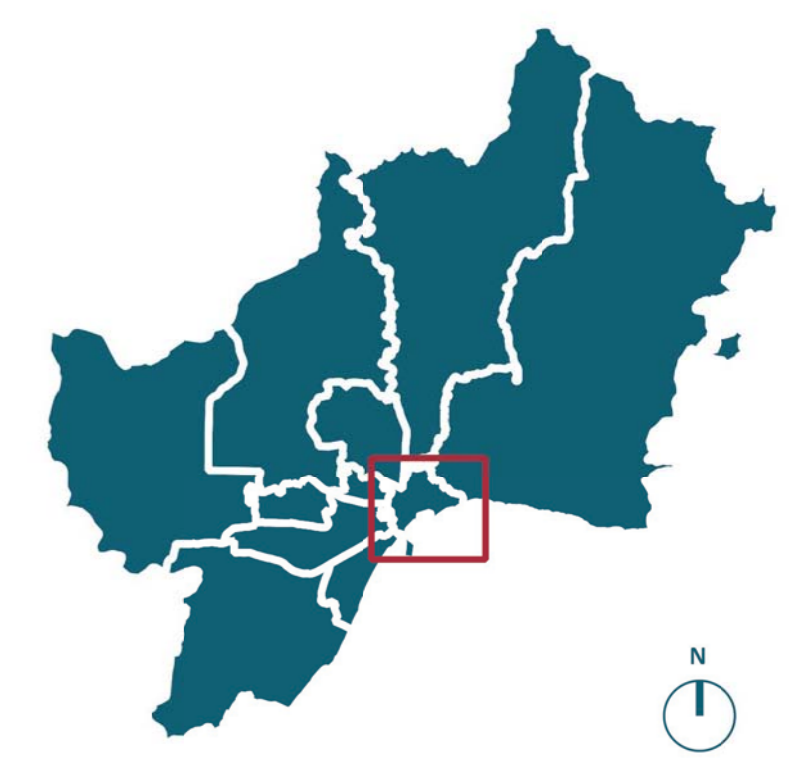
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:9.988

DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

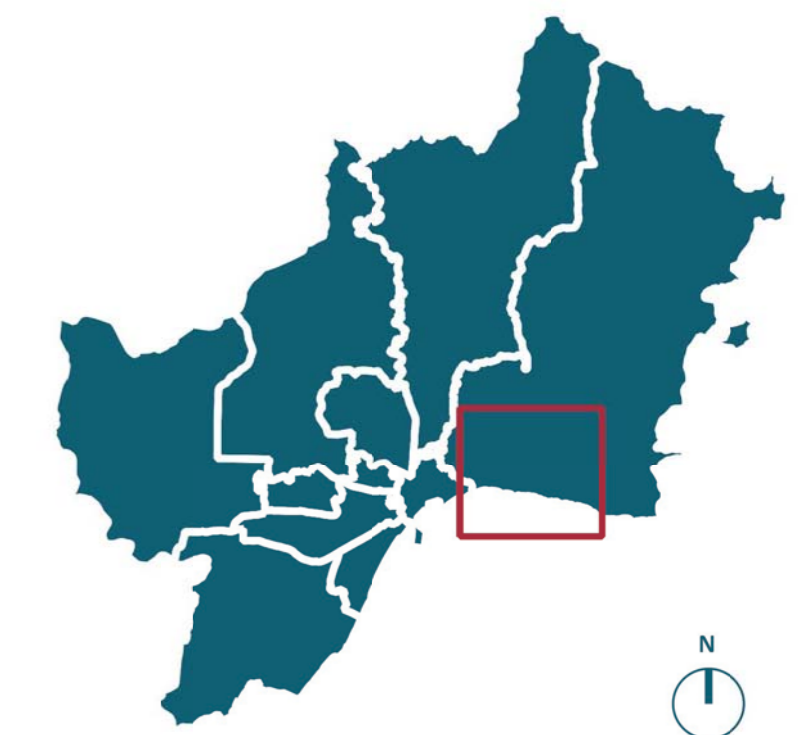
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

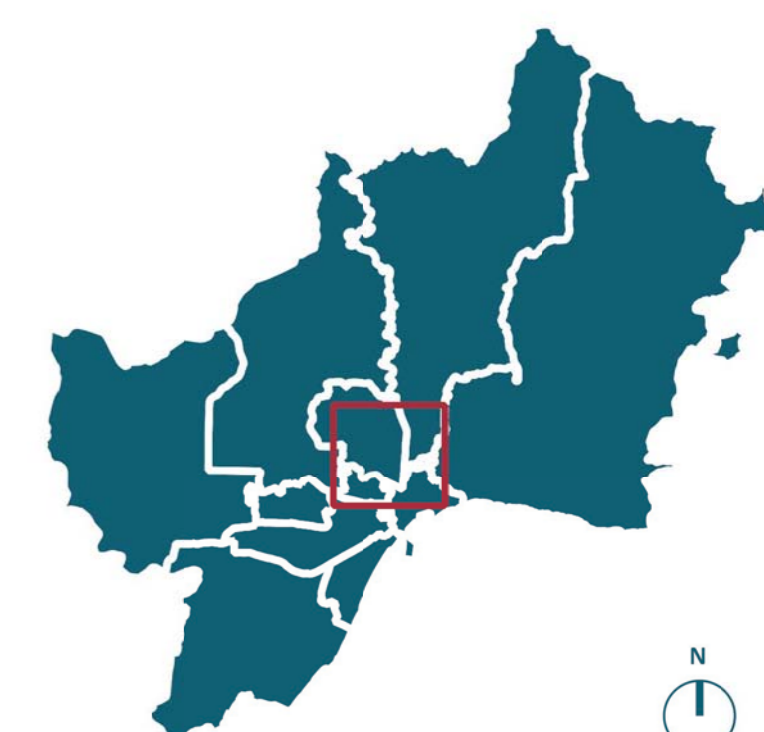
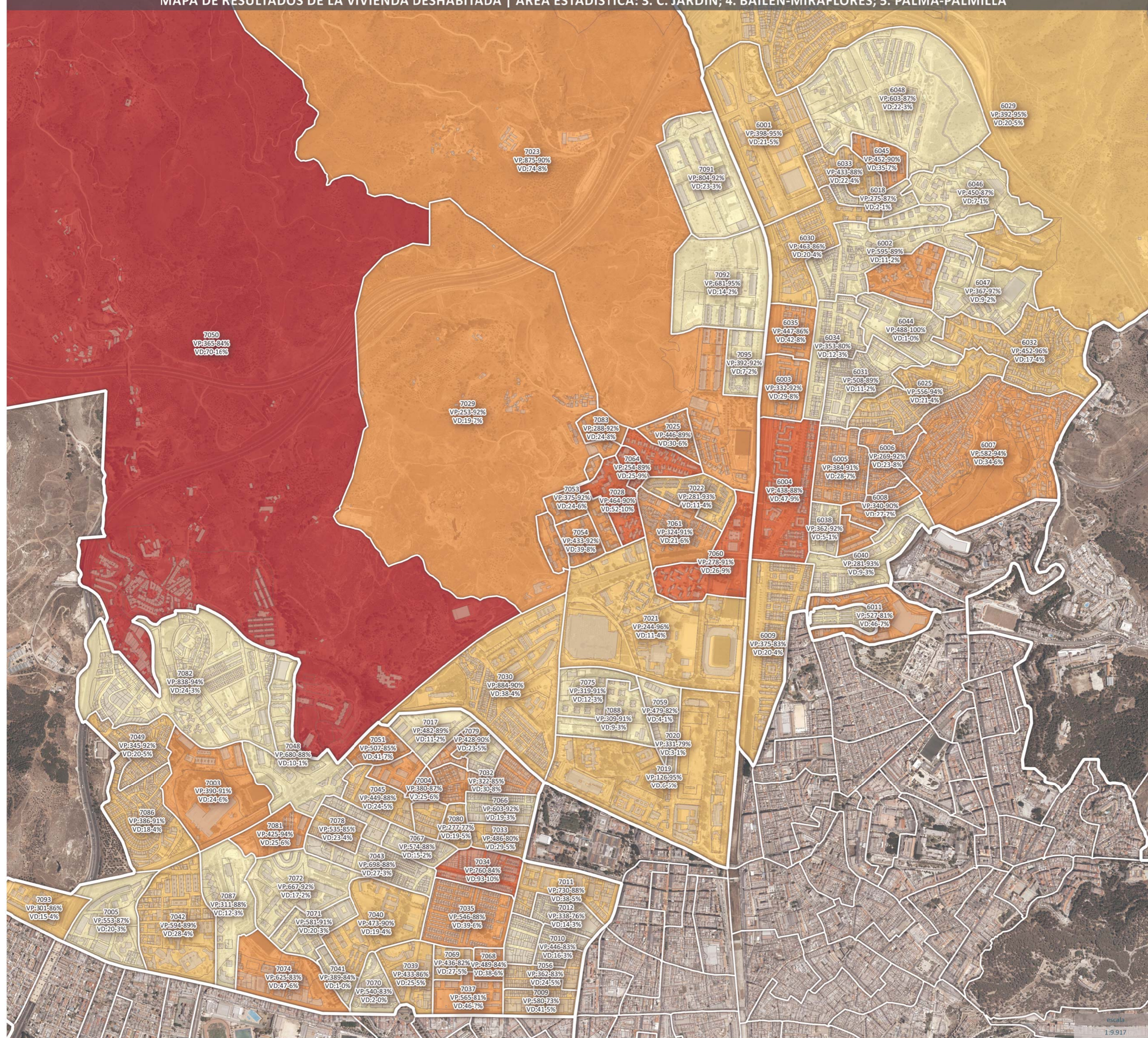
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



MAPA DE RESULTADOS DE LA VIVIENDA DESHABITADA | ÁREA ESTADÍSTICA: 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ



LEYENDA DE VIVIENDA DESHABITADA

DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

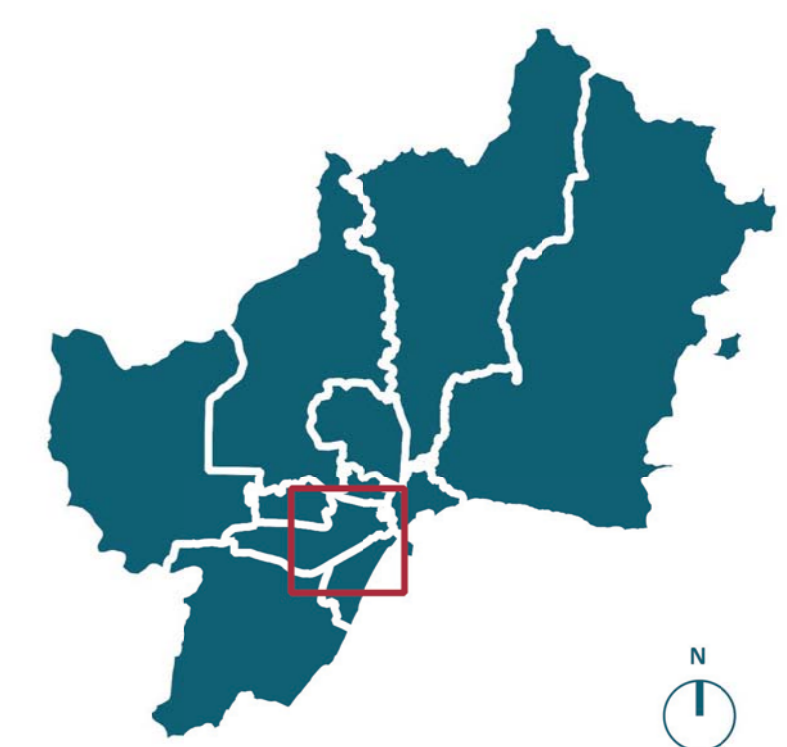
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:10.092

DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

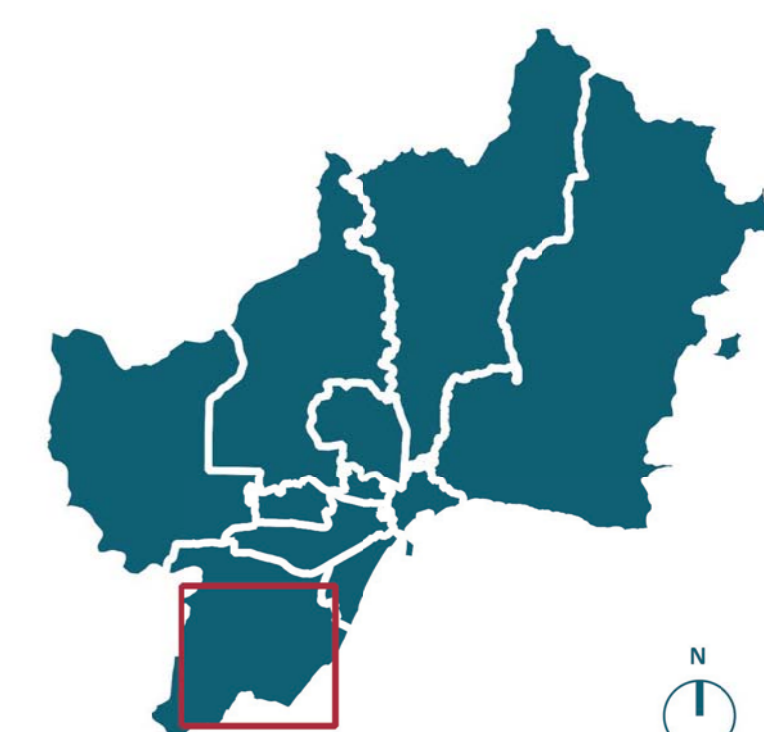
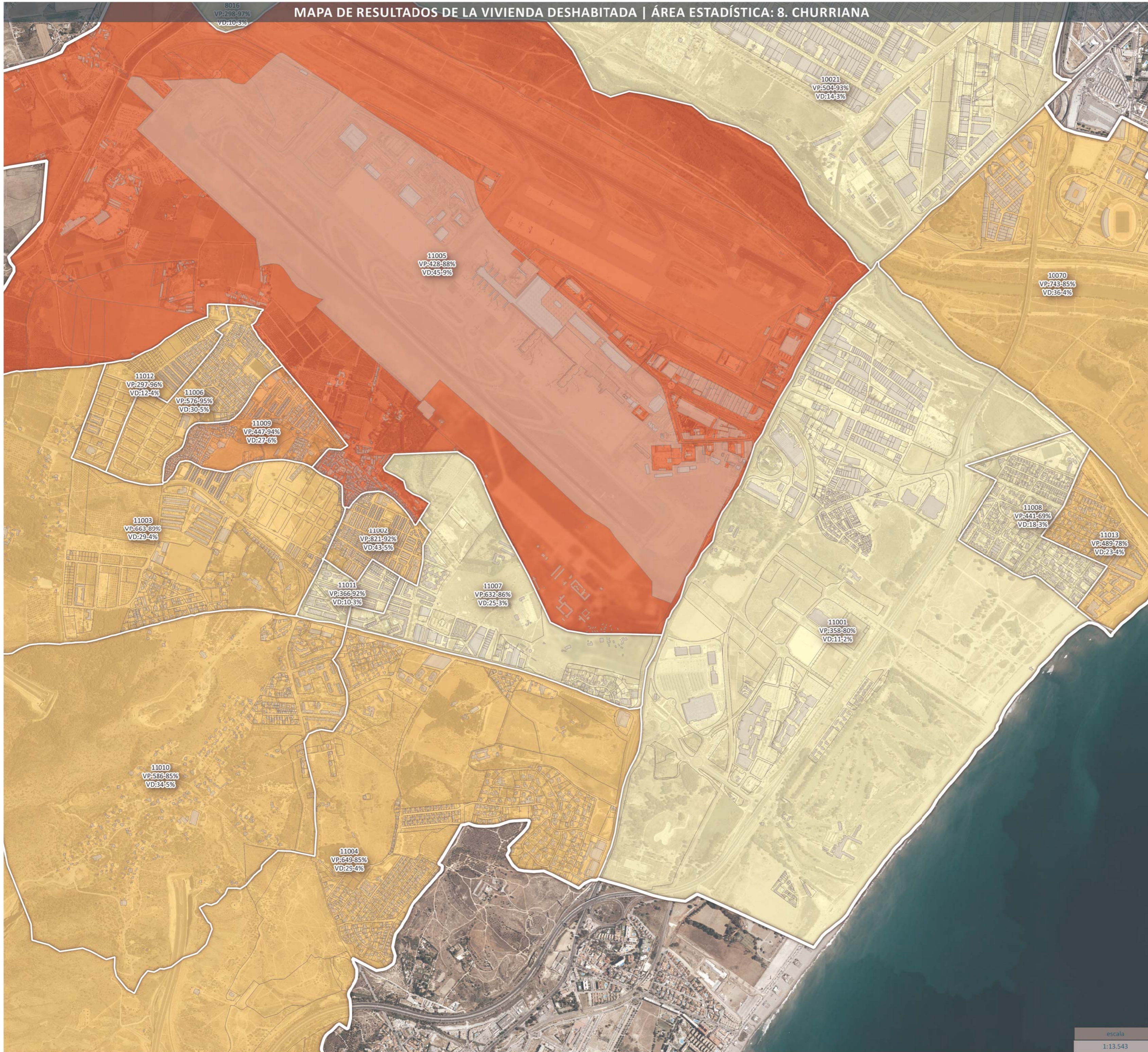
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:13.543

DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

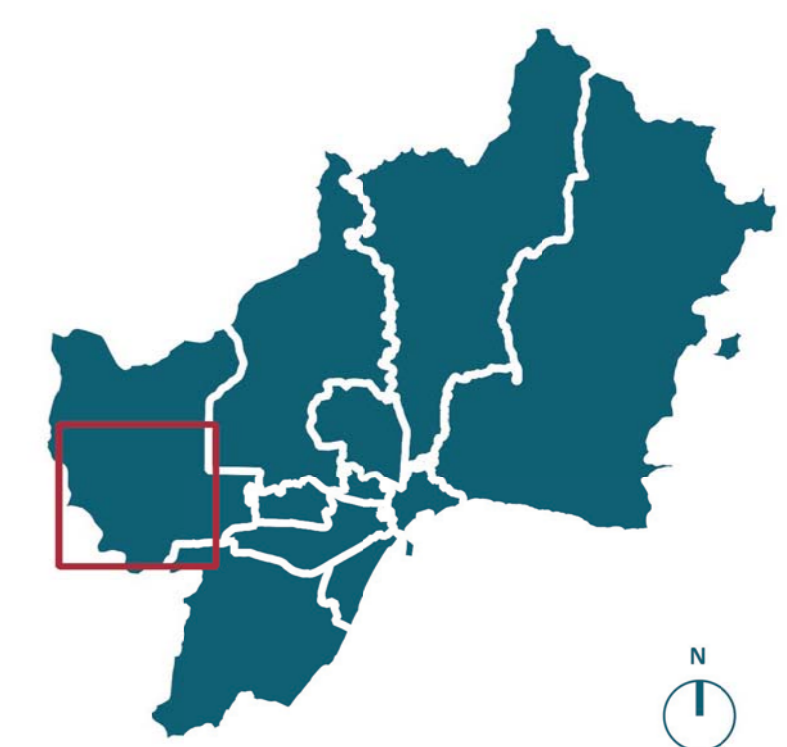
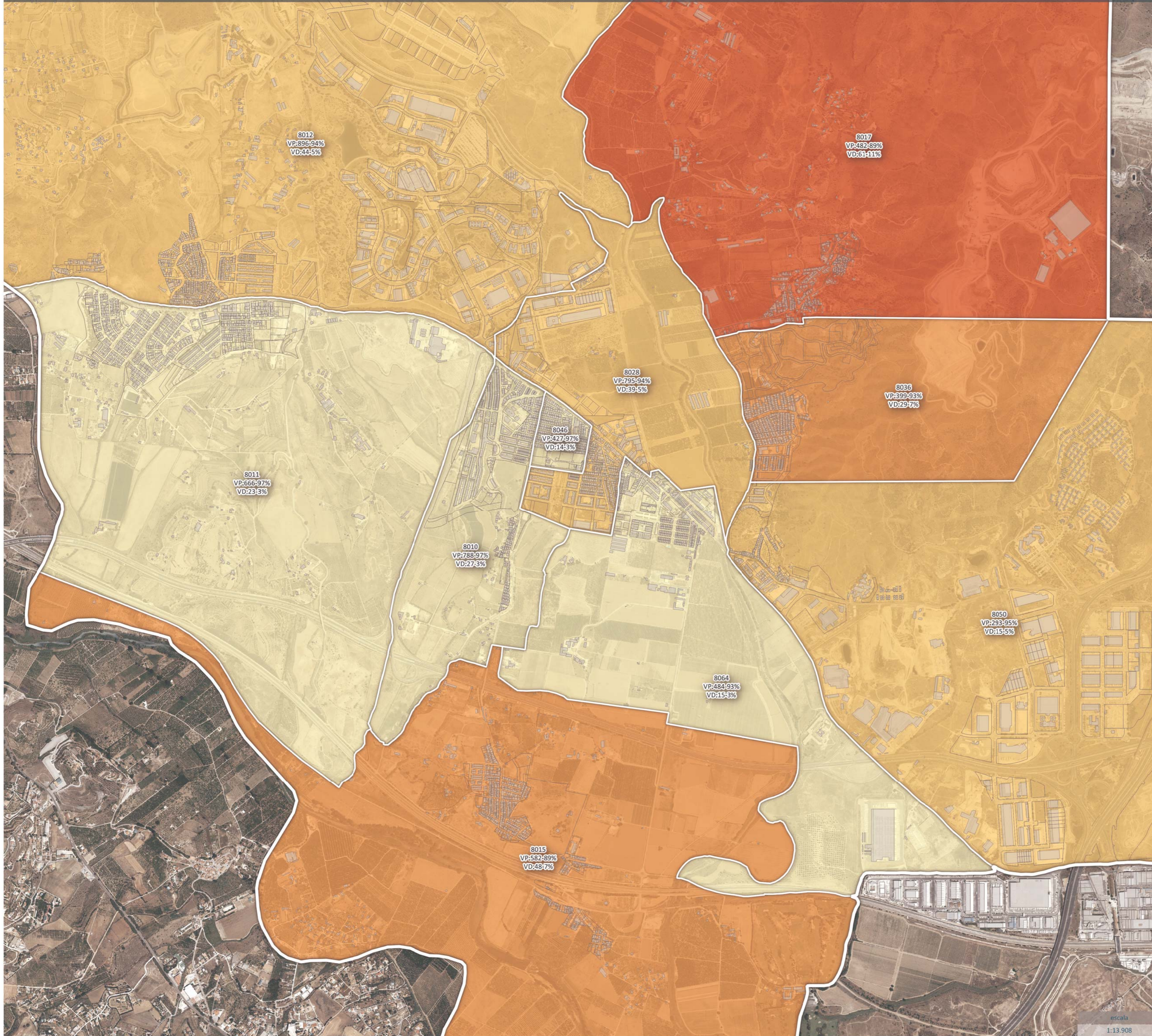
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018



escala  
1:13.908

DESHABITACIÓN (SSCC)

- Inferior al 3 %
- Entre 3 - 5 %
- Entre 5 - 8 %
- Entre 8 - 15 %
- Superior al 15 %

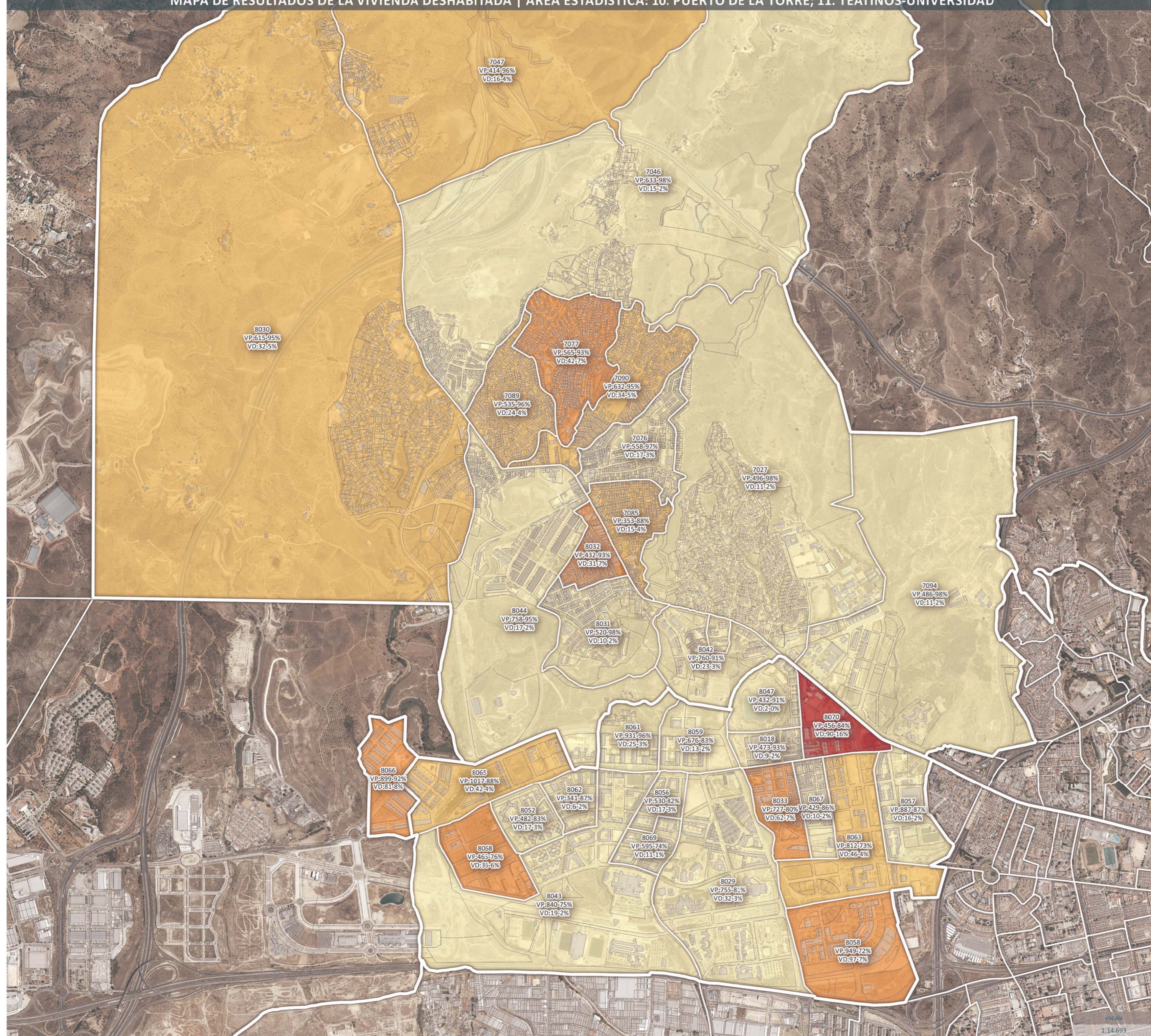
**TRAMA (MAPA):**  
LA TRAMA DE COLOR REPRESENTA EL ÍNDICE DE DESHABITACIÓN CALCULADO COMO LA PROPORCIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS RESPECTO AL TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES DEL ÁMBITO CONSIDERADO

**ETIQUETA (MAPA):**  
< CÓDIGO DE SECCIÓN CENSAL.  
< NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES EXISTENTES EN EL ÁMBITO CONSIDERADO (VP) - PROPORCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES (%VP).  
< VIVIENDAS DESHABITADAS DEL ÁMBITO CONSIDERADO (VD) - ÍNDICE DE DESHABITACIÓN (%VD).

**TABLA RESUMEN DE ÁREAS ESTADÍSTICAS\* (ADJUNTA INFERIOR):**  
< CAE: CÓDIGO DEL ÁREA ESTADÍSTICA.  
< VF: VIVIENDAS FAMILIARES.  
< V PFI: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS FÍSICAS.  
< %PFI: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS FÍSICAS.  
< V PJU: VIVIENDAS FAMILIARES CUYA TITULARIDAD DEL PLENO DOMINIO CORRESPONDE A PERSONAS JURÍDICAS.  
< %PJU: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE PERSONAS JURÍDICAS.  
< VP: VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< %VP: PORCENTAJE DE VIVIENDAS PRINCIPALES.  
< VS: VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< %VS: PORCENTAJE DE VIVIENDAS SECUNDARIAS.  
< VD: VIVIENDAS DESHABITADAS.  
< %VD: PORCENTAJE DE VIVIENDAS DESHABITADAS (ÍNDICE DE DESHABITACIÓN).

\* (ÁREAS ESTADÍSTICAS: 1. CENTRO; 2. MÁLAGA ESTE; 3. CIUDAD JARDÍN; 4. BAILÉN-MIRAFLORES; 5. PALMA-PALMILLA; 6. CRUZ DE HUMILLADERO; 7. CARRETERA DE CÁDIZ; 8. CHURRIANA; 9. CAMPANILLAS; 10. PUERTO DE LA TORRE; 11. TEATINOS-UNIVERSIDAD; TM. TOTAL TM MÁLAGA).

CAE	VF	V PFI	%PFI	V PJU	%PJU	VP	%VP	VS	%VS	VD	%VD
1	43150	38895	90	4255	10	32848	76	7752	18	2550	6
2	23117	22038	95	1079	5	19653	85	2503	11	961	4
3	14930	14541	97	389	3	13374	90	911	6	645	4
4	26063	24902	96	1161	4	22472	86	2470	9	1121	4
5	11480	11041	96	439	4	10359	90	473	4	648	6
6	39760	38859	98	901	2	34112	86	4054	10	1594	4
7	48837	47449	97	1388	3	41756	86	5485	11	1596	3
8	9530	9193	96	337	4	8298	87	836	9	396	4
9	6202	5970	96	232	4	5812	94	75	1	315	5
10	9430	9031	96	399	4	8909	94	134	1	387	4
11	14400	13596	94	804	6	11797	82	2053	14	550	4
TM	246944	235560	95	11384	5	209390	85	26746	11	10770	4



MAPA DE LA VIVIENDA DESHABITADA  
TM MÁLAGA

PROMOTOR: INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
EQUIPO REDACTOR: ESPACIO COMÚN S. COOP. AND. | JUNIO 2018





## 6 PRINCIPALES CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

De las 247.000 VF del TM Málaga unas 11.000, el 4%, han sido identificadas como deshabitadas.

La distribución territorial, que ha sido expuesta con anterioridad, pone de manifiesto que no existen desigualdades considerables en cuanto a este indicador en la ciudad, oscilando entre el 3 y el 6% entre los extremos de las áreas estadísticas consideradas a modo de Distritos municipales.

Haciendo un comparativo con los datos disponibles con anterioridad a la realización del presente estudio, esto es los del CPV 2011, estamos en condiciones de realizar las consideraciones que se incluyen a continuación de la tabla que se adjunta:

Viviendas principales		Viviendas no principales (CPV2011-2017)			
		Viviendas secundarias		Viviendas vacías	
CPV 2011	2018	CPV 2011	2018	CPV 2011	2018
83%	85%	6%	11%	11%	4%

Desde 2011 hasta 2018 ha habido un descenso en el número de inmuebles que integran el parque residencial deshabitado de la ciudad de Málaga en torno al 7% (unas 17.000 viviendas); este traspaso del parque deshabitado se ha realizado hacia la vivienda principal en torno al 2% (unas 4.900 viviendas) y hacia vivienda secundaria en torno al 5% (casi 12.000 viviendas).

Podemos hacer, de este modo, la siguiente lectura partiendo de la base, según hemos comentado con anterioridad, de la necesidad inherente al mercado inmobiliario de disponer de un stock técnico de vivienda deshabitada, o en rotación, en torno al 4-5% para el óptimo funcionamiento del mismo:

1. **El índice de Deshabitación del TM de Málaga (4%) no es en la actualidad una patología urbana reseñable** desde el punto de vista de la planificación en materia de vivienda.

Más aún al contrario, si la tendencia de absorción de vivienda deshabitada continúa podemos alcanzar tensiones producto de la escasez de oferta de vivienda para cubrir las necesidades de la población residente.

2. Parte de la vivienda vacía (2%) se ha movilizad recientemente a vivienda

principal, esto es, **parte del stock de vivienda deshabitada se absorbe por hogares de residentes de la ciudad de Málaga.**

3. **Otra parte, más importante (5%), se ha movilizad a vivienda secundaria, donde es necesario destacar que se incluye la mayor parte de vivienda con finalidad turística,** una de las situaciones que definimos anteriormente como anómala del uso residencial.

En este sentido es necesario destacar a este punto que de conformidad con el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística, considerándose como tales, entre otros, los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento. La norma establece por tanto una presunción basada en la promoción y anuncio en los canales de oferta turística en plataformas digitales.

A pesar de que existe la obligación de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, es evidente que muchas viviendas están siendo utilizadas para esta finalidad de forma no registrada en toda Andalucía, y entendemos que Málaga no será una excepción en este sentido. En cualquier caso, y para acercarnos sucintamente a esa realidad, podemos acudir a dichos canales para comprobar la oferta de este tipo de viviendas independientemente de su inscripción o no en el mencionado registro atendiendo antes a su presunción que al cumplimiento de su obligación.

En este sentido en la actualidad (julio de 2018) y en la ciudad de Málaga se han detectado 12.500 (5% del parque residencial) anuncios inscritos en el principal canal de oferta turística, Airbnb, de los que sólo permanecen activos unos 5.300 (algo más del 2% del parque). De entre ellos sólo 4.300 se ofertan como casa/apartamento completo (80%), y los 1.000 restantes (20%) como habitación privada, y compatible por tanto con el uso principal o de residencia habitual.

Estas consideraciones se aportan para que puedan ser tenidas en cuenta a efectos de la cualificación de la vivienda secundaria detectada en el diagnóstico complementario que nos ocupa.

## IV. ANEXOS

## 1 SECCIONADO CENSAL (DERA 2017) Y ÁREAS ESTADÍSTICAS

SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE
2906701001	1	1	1	2906702031	2	31	2	2906704013	4	13	1	2906706030	6	30	3	2906707017	7	17	5
2906701002	1	2	1	2906702032	2	32	2	2906704014	4	14	1	2906706031	6	31	3	2906707018	7	18	5
2906701003	1	3	1	2906702033	2	33	2	2906704015	4	15	1	2906706032	6	32	3	2906707019	7	19	10
2906701004	1	4	1	2906702034	2	34	1	2906705001	5	1	1	2906706033	6	33	3	2906707020	7	20	5
2906702001	2	1	1	2906702035	2	35	1	2906705002	5	2	1	2906706034	6	34	3	2906707021	7	21	5
2906702002	2	2	1	2906702036	2	36	2	2906705003	5	3	1	2906706035	6	35	1	2906707022	7	22	5
2906702003	2	3	2	2906702037	2	37	2	2906706001	6	1	3	2906706036	6	36	3	2906707023	7	23	4
2906702004	2	4	1	2906702038	2	38	2	2906706002	6	2	3	2906706037	6	37	1	2906707025	7	25	4
2906702005	2	5	1	2906702039	2	39	2	2906706003	6	3	3	2906706038	6	38	1	2906707026	7	26	4
2906702006	2	6	1	2906702040	2	40	2	2906706004	6	4	3	2906706039	6	39	3	2906707027	7	27	4
2906702007	2	7	1	2906702041	2	41	2	2906706005	6	5	3	2906706040	6	40	3	2906707028	7	28	4
2906702008	2	8	2	2906702042	2	42	2	2906706006	6	6	3	2906706041	6	41	3	2906707029	7	29	4
2906702009	2	9	2	2906702043	2	43	2	2906706007	6	7	3	2906706042	6	42	1	2906707030	7	30	4
2906702010	2	10	2	2906702044	2	44	2	2906706008	6	8	3	2906706043	6	43	4	2906707031	7	31	4
2906702011	2	11	2	2906702045	2	45	2	2906706009	6	9	3	2906706044	6	44	4	2906707032	7	32	4
2906702012	2	12	2	2906702046	2	46	2	2906706010	6	10	3	2906706045	6	45	4	2906707033	7	33	4
2906702013	2	13	2	2906702047	2	47	2	2906706011	6	11	1	2906706046	6	46	4	2906707034	7	34	4
2906702014	2	14	2	2906702048	2	48	2	2906706012	6	12	1	2906706047	6	47	1	2906707035	7	35	4
2906702015	2	15	2	2906702049	2	49	2	2906706013	6	13	1	2906706048	6	48	1	2906707037	7	37	4
2906702016	2	16	2	2906702050	2	50	2	2906706015	6	15	1	2906707001	7	1	4	2906707039	7	39	10
2906702017	2	17	2	2906702051	2	51	2	2906706016	6	16	1	2906707002	7	2	4	2906707040	7	40	10
2906702018	2	18	2	2906703001	3	1	1	2906706017	6	17	1	2906707003	7	3	4	2906707041	7	41	4
2906702019	2	19	2	2906703002	3	2	1	2906706018	6	18	1	2906707004	7	4	4	2906707042	7	42	4
2906702020	2	20	2	2906703003	3	3	1	2906706019	6	19	1	2906707005	7	5	1	2906707043	7	43	5
2906702021	2	21	2	2906704001	4	1	1	2906706020	6	20	1	2906707006	7	6	1	2906707044	7	44	4
2906702022	2	22	2	2906704003	4	3	1	2906706021	6	21	3	2906707008	7	8	1	2906707045	7	45	4
2906702023	2	23	2	2906704004	4	4	1	2906706022	6	22	1	2906707009	7	9	1	2906707046	7	46	5
2906702024	2	24	2	2906704006	4	6	1	2906706023	6	23	3	2906707010	7	10	4	2906707047	7	47	5
2906702025	2	25	2	2906704007	4	7	1	2906706024	6	24	1	2906707011	7	11	1	2906707048	7	48	5
2906702026	2	26	2	2906704008	4	8	1	2906706025	6	25	1	2906707012	7	12	5	2906707049	7	49	4
2906702027	2	27	2	2906704009	4	9	1	2906706026	6	26	1	2906707013	7	13	5	2906707050	7	50	4
2906702028	2	28	2	2906704010	4	10	1	2906706027	6	27	3	2906707014	7	14	5	2906707051	7	51	1
2906702029	2	29	2	2906704011	4	11	1	2906706028	6	28	3	2906707015	7	15	5	2906707052	7	52	5
2906702030	2	30	2	2906704012	4	12	1	2906706029	6	29	3	2906707016	7	16	5	2906707053	7	53	5

SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE
2906707054	7	54	5	2906707092	7	92	6	2906708033	8	33	6	2906708070	8	70	1	2906709037	9	37	6
2906707055	7	55	5	2906707093	7	93	6	2906708034	8	34	10	2906709001	9	1	7	2906709038	9	38	1
2906707056	7	56	5	2906707094	7	94	6	2906708035	8	35	11	2906709002	9	2	6	2906709039	9	39	6
2906707057	7	57	4	2906707095	7	95	6	2906708036	8	36	10	2906709003	9	3	7	2906709040	9	40	6
2906707058	7	58	4	2906708001	8	1	6	2906708037	8	37	6	2906709004	9	4	7	2906709041	9	41	6
2906707059	7	59	4	2906708002	8	2	6	2906708039	8	39	9	2906709005	9	5	7	2906709042	9	42	6
2906707060	7	60	4	2906708003	8	3	9	2906708040	8	40	11	2906709006	9	6	7	2906709043	9	43	6
2906707061	7	61	4	2906708004	8	4	9	2906708041	8	41	6	2906709007	9	7	7	2906709044	9	44	6
2906707062	7	62	4	2906708005	8	5	9	2906708042	8	42	6	2906709008	9	8	7	2906709045	9	45	7
2906707064	7	64	4	2906708006	8	6	6	2906708043	8	43	9	2906709009	9	9	7	2906709046	9	46	6
2906707065	7	65	4	2906708007	8	7	6	2906708044	8	44	10	2906709010	9	10	6	2906709047	9	47	7
2906707066	7	66	4	2906708008	8	8	9	2906708045	8	45	11	2906709011	9	11	7	2906709048	9	48	7
2906707067	7	67	4	2906708009	8	9	8	2906708046	8	46	6	2906709012	9	12	7	2906709049	9	49	7
2906707068	7	68	5	2906708010	8	10	9	2906708047	8	47	6	2906709013	9	13	7	2906709050	9	50	6
2906707069	7	69	10	2906708011	8	11	11	2906708048	8	48	6	2906709014	9	14	6	2906709051	9	51	6
2906707070	7	70	10	2906708012	8	12	6	2906708049	8	49	11	2906709015	9	15	6	2906709052	9	52	6
2906707071	7	71	4	2906708013	8	13	6	2906708050	8	50	11	2906709016	9	16	6	2906709053	9	53	6
2906707072	7	72	4	2906708014	8	14	6	2906708051	8	51	11	2906709017	9	17	6	2906709055	9	55	6
2906707073	7	73	4	2906708015	8	15	6	2906708052	8	52	11	2906709018	9	18	6	2906709056	9	56	1
2906707074	7	74	4	2906708016	8	16	6	2906708053	8	53	6	2906709019	9	19	6	2906709057	9	57	6
2906707075	7	75	4	2906708017	8	17	6	2906708054	8	54	11	2906709020	9	20	6	2906709058	9	58	7
2906707076	7	76	5	2906708018	8	18	6	2906708055	8	55	11	2906709021	9	21	6	2906709059	9	59	7
2906707077	7	77	10	2906708019	8	19	6	2906708056	8	56	11	2906709022	9	22	6	2906709062	9	62	1
2906707078	7	78	4	2906708020	8	20	6	2906708057	8	57	9	2906709023	9	23	6	2906709063	9	63	7
2906707079	7	79	4	2906708021	8	21	9	2906708058	8	58	11	2906709024	9	24	6	2906709064	9	64	6
2906707080	7	80	5	2906708022	8	22	11	2906708059	8	59	10	2906709025	9	25	6	2906709065	9	65	6
2906707081	7	81	10	2906708023	8	23	10	2906708060	8	60	11	2906709026	9	26	6	2906709067	9	67	6
2906707082	7	82	10	2906708024	8	24	10	2906708061	8	61	11	2906709027	9	27	6	2906709068	9	68	6
2906707083	7	83	5	2906708025	8	25	10	2906708062	8	62	11	2906709028	9	28	6	2906709070	9	70	7
2906707085	7	85	5	2906708026	8	26	11	2906708063	8	63	11	2906709029	9	29	6	2906709075	9	75	7
2906707086	7	86	4	2906708027	8	27	6	2906708064	8	64	1	2906709030	9	30	6	2906709076	9	76	7
2906707087	7	87	10	2906708028	8	28	6	2906708065	8	65	1	2906709031	9	31	6	2906709077	9	77	7
2906707088	7	88	5	2906708029	8	29	9	2906708066	8	66	6	2906709032	9	32	1	2906709078	9	78	7
2906707089	7	89	6	2906708030	8	30	6	2906708067	8	67	6	2906709033	9	33	1	2906709079	9	79	7
2906707090	7	90	6	2906708031	8	31	6	2906708068	8	68	1	2906709034	9	34	6	2906709080	9	80	7
2906707091	7	91	6	2906708032	8	32	6	2906708069	8	69	1	2906709036	9	36	6	2906709082	9	82	7

SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE	SEC CEN	DIS	SEC	AE
2906709083	9	83	7	2906710037	10	37	7	2906710073	10	73	7
2906710001	10	1	7	2906710038	10	38	7	2906710074	10	74	8
2906710002	10	2	7	2906710039	10	39	7	2906711001	11	1	8
2906710003	10	3	7	2906710040	10	40	7	2906711002	11	2	8
2906710004	10	4	7	2906710041	10	41	7	2906711003	11	3	3
2906710005	10	5	7	2906710042	10	42	7	2906711004	11	4	3
2906710006	10	6	7	2906710043	10	43	7	2906711005	11	5	3
2906710007	10	7	7	2906710044	10	44	7	2906711006	11	6	3
2906710008	10	8	7	2906710045	10	45	7	2906711007	11	7	3
2906710009	10	9	7	2906710046	10	46	7	2906711008	11	8	3
2906710010	10	10	7	2906710047	10	47	7	2906711009	11	9	8
2906710011	10	11	7	2906710048	10	48	7	2906711010	11	10	8
2906710012	10	12	7	2906710049	10	49	7	2906711011	11	11	8
2906710013	10	13	7	2906710050	10	50	7	2906711012	11	12	8
2906710014	10	14	8	2906710051	10	51	7	2906711013	11	13	8
2906710015	10	15	7	2906710052	10	52	7				
2906710016	10	16	7	2906710053	10	53	7				
2906710017	10	17	7	2906710054	10	54	7				
2906710018	10	18	7	2906710055	10	55	7				
2906710019	10	19	7	2906710056	10	56	7				
2906710020	10	20	7	2906710057	10	57	7				
2906710021	10	21	7	2906710058	10	58	7				
2906710022	10	22	7	2906710059	10	59	7				
2906710023	10	23	7	2906710060	10	60	7				
2906710024	10	24	7	2906710061	10	61	7				
2906710026	10	26	7	2906710062	10	62	8				
2906710027	10	27	7	2906710063	10	63	7				
2906710028	10	28	7	2906710064	10	64	7				
2906710029	10	29	7	2906710065	10	65	7				
2906710030	10	30	7	2906710066	10	66	8				
2906710031	10	31	7	2906710067	10	67	8				
2906710032	10	32	7	2906710068	10	68	8				
2906710033	10	33	7	2906710069	10	69	8				
2906710034	10	34	7	2906710070	10	70	8				
2906710035	10	35	7	2906710071	10	71	3				
2906710036	10	36	7	2906710072	10	72	7				

## 2 RELACIÓN DE BARRIOS Y DISTRITOS MUNICIPALES

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
1	51	LA CALETA
1	55	MONTE SANCHA
1	56	CAÑADA DE LOS INGLESES
1	57	VENTAJA ALTA
1	58	LA VICTORIA
1	59	CONDE DE UREÑA
1	61	BARCENILLAS
1	62	MONTE DE GIBRALFARO
1	63	CAMPOS ELISEOS
1	64	LA MALAGUETA
1	66	EL EJIDO
1	67	LAGUNILLAS
1	68	LA MERCED
1	69	LA GOLETA
1	70	CENTRO HISTORICO
1	71	PUERTO
1	72	ENSANCHE CENTRO
1	73	CAPUCHINOS
1	74	EL MOLINILLO
1	75	SAN FELIPE NERI
1	76	OLLETAS
1	78	SEGALERVA
1	80	PINARES DE OLLETAS
1	81	LOS ANTONIOS
1	82	SIERRA BLANQUILLA
1	83	SANTA AMALIA
1	90	SAN MIGUEL
1	122	LA TRINIDAD
1	153	PERCHEL SUR
1	155	PLAZA DE TOROS VIEJA
1	339	MARMOLES
1	340	PERCHEL NORTE
1	342	SEMINARIO
1	347	LA MANIA

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
1	517	CRISTO DE LA EPIDEMIA
2	1	LA ARAÑA
2	2	FABRICA CEMENTO
2	3	JARAZMIN
2	4	EL CANDADO
2	5	PLAYA VIRGINIA
2	6	EL CHANQUETE
2	7	FINCA EL CANDADO
2	8	CAMINO DE OLIAS
2	9	PODADERA
2	10	MIRAFLORES ALTO
2	11	VIRGEN DE LAS ANGUSTIAS
2	12	LA PELUSILLA
2	13	LA PELUSA
2	14	MIRAMAR DEL PALO
2	15	PLAYAS DEL PALO
2	16	EL PALO
2	17	LAS CUEVAS
2	18	MIRAFLORES DEL PALO
2	19	EL DRAGO
2	20	VILLA CRISTINA
2	21	ECHEVERRIA DEL PALO
2	22	SAN ISIDRO
2	23	SAN FRANCISCO
2	24	PINARES DE SAN ANTÓN
2	25	LA MOSCA
2	26	VALLE DE LOS GALANES
2	27	EL POLVORIN
2	28	PEDREGALEJO
2	29	LAS ACACIAS
2	30	PEDREGALEJO PLAYA
2	31	BAÑOS DEL CARMEN
2	32	TORRE DE SAN TELMO
2	33	LA VIÑA

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
2	34	HACIENDA PAREDES
2	35	CERRADO DE CALDERON
2	36	EL MORLACO
2	37	PARQUE DEL MORLACO
2	38	EL ROCIO
2	39	LA TORRECILLA
2	40	PARQUE CLAVERO
2	41	HACIENDA CLAVERO
2	42	LAS NIÑAS
2	43	EL MAYORAZGO
2	44	HACIENDA MIRAMAR
2	45	CLAVERO
2	46	SANTA PAULA MIRAMAR
2	47	CASTILLO SANTA CATALINA
2	48	BELLAVISTA
2	49	EL LIMONAR
2	52	LAS PALMERAS
2	53	LOS PINOS
2	54	LA VAGUADA
2	172	PEINADO GRANDE
2	343	OLIAS
2	345	COLINAS DEL LIMONAR
2	346	CAMINO DEL COLMENAR
2	348	EL LAGARILLO
2	369	LOMAS DE SAN ANTON
2	380	LA PLATERA
2	511	MIRAMAR
2	513	DSMO DM ESTE
2	523	TASARA
2	525	MIRAFLORES
2	528	ALTOS DE JABONEROS
2	533	VENTA EL DETALLE
3	60	LOS VIVEROS
3	79	LAS FLORES

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
3	84	LOS NARANJOS
3	85	PARQUE DEL SUR
3	86	CIUDAD JARDÍN
3	87	HERRERA ORIA
3	88	MANGAS VERDES
3	89	MONTE DORADO
3	91	LOS CASINIS
3	92	LOS CIPRESSES
3	93	CORTIJO BAZAN
3	94	SAGRADA FAMILIA
3	95	JARDIN VIRGINIA
3	96	HACIENDA LOS MONTES
3	97	JARDIN DE MALAGA
3	98	SAN JOSE
3	99	ALEGRIA DE LA HUERTA
3	100	HUERTA NUEVA
3	101	FINCA SAN JOSE
3	102	FINCA LA CONCEPCION
3	514	DSMO DM CIUDAD JARDIN
3	520	HAZA CARPINTERO
4	77	CARLOS HAYA
4	114	PARQUE VICTORIA EUGENIA
4	115	MIRAFLORES DE LOS ANGELES
4	116	PAVERO
4	117	SUAREZ
4	118	LA BRESCA
4	119	CAMINO DE SUAREZ
4	120	HAZA DEL CAMPILLO
4	121	GAMARRA
4	123	LOS CASTILLEJOS
4	124	PARQUE ARROYO DEL CUARTO
4	125	LA ENCARNACION
4	126	SAN MARTIN
4	127	LOS MILLONES
4	129	NUEVA MALAGA
4	160	LAS CHAPAS

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
4	268	LA ALCUBILLA
4	269	GRANJA SUAREZ
4	270	CARLINDA
4	271	SAN ALBERTO
4	272	LA CORTA
4	273	FLORISOL
4	274	TEJAR DE SALYT
4	341	LA FLORIDA
4	374	NUESTRA SEÑORA DE FATIMA
4	500	IND SAN ALBERTO
4	518	VICTORIA EUGENIA
4	527	IND SAN ALBERTO II
5	103	LAS VIRREINAS
5	104	VIRREINA
5	105	VIRREINA ALTA
5	106	26 DE FEBRERO
5	107	LA PALMILLA
5	108	LA PALMA
5	109	LA ROSALEDA
5	110	LA ROCA
5	111	MARTIRICOS
5	112	ARROYO DE LOS ANGELES
5	349	PARQUE LAS VIRREINAS
5	378	503 VIVIENDAS
5	379	720 VIVIENDAS
5	385	LAS ERIZAS
5	524	DSMO DM PALMA-PALMILLA
5	529	LOS GÁMEZ-ZAPATERO
6	113	ARROYO DEL CUARTO
6	128	HAZA CUEVAS
6	130	CAMINO DE ANTEQUERA
6	131	PORTADA ALTA
6	132	CARRANQUE
6	133	POL ALAMEDA
6	134	LOS TILOS
6	135	CRUZ DEL HUMILLADERO

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
6	136	4 DE DICIEMBRE
6	137	NUCLEO GRAL FRANCO
6	138	TIRO DE PICHON
6	139	SANTA JULIA
6	140	SANTA MARTA
6	141	LA UNION
6	142	R.E.N.F.E.
6	144	NTRA SRA DEL CARMEN
6	145	LA ASUNCION
6	146	POL IND RONDA EXTERIOR
6	147	SAN RAFAEL
6	148	SANTA CRISTINA
6	149	CEMENTERIO SAN RAFAEL
6	150	LA BARRIGUILLA
6	151	POL CTRA DE CARTAMA
6	152	LA AURORA
6	154	EXPLANADA DE LA ESTACIÓN
6	203	EL DUENDE
6	204	CORTIJO DE TORRES
6	206	PARQ EMP ALAMEDA
6	207	PARQ EMP EL VISO
6	209	SAN JOSE DEL VISO
6	210	INTELHORCE
6	211	SANCHEZ BLANCA
6	212	PARQ EMP SAN LUIS
6	213	PARQ EMP LA ESTRELLA
6	214	PARQ EMP PEREZ TEXEIRA
6	215	LA ESTACION
6	216	LOS PRADOS
6	217	ESTACIÓN LOS PRADOS
6	354	HACIENDA SANCHEZ BLANCA
6	501	IND ALCALDE DIAZ ZAFRA
6	509	IND SIEMENS
6	512	RECINTO FERIAL CORTIJO TORRES
7	143	LA PRINCESA
7	156	EL BULTO

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
7	157	PARQUE AYALA
7	158	JARDIN DE LA ABADIA
7	159	HUELIN
7	161	ALASKA
7	162	25 AÑOS DE PAZ
7	163	REGIO
7	164	SAN CARLOS CONDOTE
7	165	GIRON
7	166	TORRES DE LA SERNA
7	167	DOS HERMANAS
7	168	HAZA DE LA PESEBRERA
7	169	NUEVO SAN ANDRES 1
7	170	EL TORCAL
7	171	HAZA ONDA
7	173	VISTAFRANCA
7	174	CORTIJO VALLEJO
7	175	LAS DELICIAS
7	176	AVE MARIA
7	177	PACIFICO
7	178	ARDIRA
7	179	LA LUZ
7	180	SIXTO
7	181	PARQUE MEDITERRANEO
7	182	SAN ANDRES
7	183	LOS GIRASOLES
7	184	VIRGEN DE BELEN
7	185	LA PAZ
7	186	POL IND LOS GUINDOS
7	187	SANTA ISABEL
7	188	SANTA PAULA
7	189	SAN CARLOS
7	190	PARQ EMP SANTA BARBARA
7	191	LOS GUINDOS
7	192	PUERTA BLANCA
7	193	GUADALJAIRE
7	194	POL IND GUADALJAIRE

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
7	195	POL IND CARRANZA
7	196	POL COM VALDICIO
7	198	ALMUDENA
7	199	TORRE DEL RIO
7	200	MAINAKE
7	201	PALACIO DEPORTES
7	202	NUEVO SAN ANDRES 2
7	229	POL IND HAZA DE LA CRUZ
7	230	LA AZUCARERA
7	231	PARQUE EMPRESARIAL AZUCARERA
7	232	MINERVA
7	233	SACABA BEACH
7	234	BUTANO
7	235	PARQUE DEL GUADALHORCE
7	334	BARCELO
7	338	TABACALERA
7	360	MALAGA 2000
7	361	FINCA EL PATO
7	363	EL HIGUERAL
7	372	POL IND ORDOÑEZ
7	373	POL IND HAZA ANGOSTA
7	502	IND NUEVO SAN ANDRES
7	503	IND LA PELUSA
7	504	IND LA TERMICA
7	507	POL COM PACIFICO
8	218	PARQ EMP GUADALHORCE
8	219	PARQ EMP SANTA CRUZ
8	220	PARQ EMP SANTA TERESA
8	221	POL IND EL TARAJAL
8	296	CAMPO DE GOLF
8	297	VEGA DE ORO
8	298	CAMPAMENTO BENITEZ
8	299	EL OLIVAR
8	300	LOS PASEROS
8	301	LA CASITA DE MADERA
8	302	POL IND EL ALAMO

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
8	303	LOURDES
8	304	FINCA MONSALVEZ
8	305	SAN JERONIMO
8	306	ROJAS
8	307	CAÑADA DE CEUTA
8	308	SAN FERNANDO
8	309	CORTIJO DE MAZA
8	310	HELIOMAR
8	311	HACIENDA PLATERO
8	312	CHURRIANA
8	313	LOS PAREDONES
8	314	CEMENTERIO CHURRIANA
8	315	LA NORIA
8	316	PIZARRILLO
8	317	LAS PEDRIZAS
8	318	LOS JAZMINES
8	319	EL CUARTON
8	320	FINCA LA HACIENDA
8	321	SAN JUAN-EL ALBARICOCAL
8	323	PARQ EMP VILLA ROSA
8	324	POL IND MI MALAGA
8	325	SAN JULIAN
8	326	GUADALMAR
8	327	ARRAIJANAL
8	328	PARQ EMP AEROPUERTO
8	330	MAKRO
8	331	AEROPUERTO BASE AEREA
8	335	BUENAVISTA
8	336	CORTIJO SAN JULIAN
8	337	LA CIZAÑA
8	350	EL RETIRO
8	351	LOS CHOCHALES
8	352	SANTA TECLA
8	353	DEPURADORA GUADALHORCE
8	358	LOS ROSALES
8	366	LOS MANANTIALES



COD DIS	COD BAR	NOM BAR
8	367	CENTRO DE OCIO
8	368	LAS ESPEÑUELAS
8	376	COMERCIAL VILLAROSA
8	377	WITTEMBERG
8	381	EL CORONEL
8	382	LA CONSULA
8	384	LA LOMA
8	388	CARAMBUCO
8	390	IND SAN MIGUEL
8	510	LA TOSCA
8	516	DSMO DM CHURRIANA
9	222	EL TARAJAL
9	223	PARQ EMP LA HUERTECILLA
9	224	MERCAMALAGA
9	225	AMONIACO
9	275	LOS CHOPOS
9	276	ESTACION DE CAMPANILLAS
9	277	SANTA AGUEDA
9	278	CASTAÑETAS
9	279	VALLEJO
9	280	PILAR DEL PRADO
9	281	OLIVEROS
9	282	HUERTECILLAS MAÑAS
9	283	COLMENAREJO
9	284	EL PRADO
9	285	EL BRILLANTE
9	286	SEGOVIA
9	287	CAMPANILLAS
9	288	ROQUERO
9	289	LOS MANCERAS
9	290	PARQUE TECNOLÓGICO
9	291	MAQUEDA
9	292	MIRANDA
9	293	LA FABRICA
9	294	SANTA ROSALIA
9	295	LOMA DEL CAMPO

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
9	356	LOS ASPERONES 2
9	357	PARQUE CEMENTERIO
9	387	SUP-T.8 UNIVERSIDAD
9	389	POL IND CARAMBUCO
9	505	IND PILAR DEL PRADO
9	508	IND INTELHORCE
9	515	DSMO DM CAMPANILLAS
9	519	C.T.MERCANCIAS
9	521	PARQ EMP TREVENEZ
9	531	EL MALLORQUIN
9	532	CATERPILLAR
9	535	LOS CANTOS
10	197	LOS MORALES
10	247	LOS RAMOS
10	248	VIRGEN DEL CARMEN
10	249	EL TOMILLAR
10	250	CAÑAVERAL
10	251	LOS ALMENDROS
10	252	LOS TOMILLARES
10	253	TORREMAR
10	254	EL ATABAL
10	255	EL CHAPARRAL
10	256	LAS MORILLAS PTO TORRE
10	257	SANTA ISABEL PTO TORRE
10	258	PUERTOSOL
10	259	EL LIMONERO
10	260	SALINAS
10	261	LOS MORALES 1
10	262	FUENTE ALEGRE
10	263	HUERTA NUEVA-PTO TORRE
10	264	OROZCO
10	265	ARROYO ESPAÑA
10	266	HACIENDA CABELLO
10	332	UNIVERSIDAD LABORAL
10	333	LOS MORALES 2
10	344	EL CORTIJUELO JUNTA CAMINOS

COD DIS	COD BAR	NOM BAR
10	355	LOS ASPERONES 1 Y 3
10	365	LAS MORILLAS II
10	371	SOLIVA ESTE
10	375	ATABAL ESTE
10	386	HACIENDA ALTAMIRA
10	522	DISEMINADO DM P DE LA TORRE
10	526	PERI-PT4 LOS ALMENDROS
10	530	CORTIJO VALLEJO
10	534	NUCLEO LOS HERRERA
11	205	CORTIJO ALTO
11	227	HACIENDA BIZCOCHERO
11	228	CIUDAD UNIVERSITARIA
11	236	EL CONSUL
11	237	EL ROMERAL
11	238	FINCA LA PALMA
11	239	LAS MORILLAS
11	240	HACIENDA CAPITAN
11	241	HACIENDA ROLDAN
11	242	CIUDAD SANTA INES
11	243	QUINTA ALEGRE
11	244	COLONIA SANTA INES
11	245	TORRE ATALAYA
11	246	LOS MOLINOS
11	267	TEATINOS
11	359	EL TEJAR
11	364	EL CONSUL-II
11	370	CAÑADA DE LOS CARDOS

---

<sup>i</sup> [El fenómeno de la Vivienda Desocupada](#). Julio Vinuesa Angulo, 2011. Consultar apartado '1 Objetivos y planteamiento' en alusión a informe de Analistas Financieros Internacionales (AFI) sobre informe de demanda de vivienda en España 2003-2008 para la asociación de constructores y promotores [APCE](#).

<sup>ii</sup> [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.

<sup>iii</sup> [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.

<sup>iv</sup> 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 Estadística](#)