

ESTUDIO DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA EN EL VALLE DE AMÉSCOA

Autoras:

Lorena León Moreno, graduada en Sociología

Helen Briceño Calle, estudiante de Derecho

Fecha: Septiembre de 2025



JUNTA DEL MONTE
LIMITACIONES DE LAS AMESCOAS
-
AMESKOAKO LIMITACIONES
MENDIKO BATZORDEA

upna

Universidad Pública de Navarra
Nafarroako Unibertsitate Publikoa

AUTORAS

Lorena León Moreno

Redacción informe de investigación

Diseño metodológico

Cuestionario

Trabajo de campo

Análisis de datos

Conclusiones y propuestas

Helen Briceño Calle

Marco legal de la vivienda

Trabajo de campo

Índice

1. Presentación	4
2. Contextualización del estudio	4
2.1. Despoblación.....	4
2.2. Vivienda	6
3. Marco jurídico de la vivienda	7
3.1. Acceso a la vivienda en entornos rurales	7
3.1.1. Régimen jurídico de la propiedad y obstáculos estructurales	7
3.1.2. El derecho a la vivienda como derecho constitucional y su desarrollo normativo	7
3.1.3. Vivienda deshabitada: concepto legal y límites en el entorno rural.....	8
3.2. Instrumentos jurídicos disponibles para la activación de la vivienda vacía o infrautilizada	11
3.2.1. Registro de Vivienda Deshabitada.....	11
3.2.2. Impuesto sobre Vivienda Deshabitada (IVD)	12
3.2.3. Expropiación forzosa	13
4. Objetivos de la investigación y metodología	16
4.1. Objetivos específicos	16
4.2. Metodología.....	16
4.2.1. Cuestionario	17
5. Diagnóstico del parque de vivienda en Améscoa	18
6. Cuestionario. Análisis de resultados.....	21
7. Conclusiones y propuestas	26
7.1. Limitaciones del estudio.....	26
7.2. Discusión y propuestas.....	27
7.3. Identificación y descripción de inmuebles potencialmente rehabilitables	30
Bibliografía	32
Anexos	33
Cuestionario.....	34

1. Presentación

La despoblación rural se ha convertido en uno de los desafíos territoriales y sociales más relevantes de las últimas décadas, afectando gravemente a la sostenibilidad de numerosos municipios en Navarra. En este contexto, los ayuntamientos del valle de Amescoa han decidido coordinarse para hacer frente a esta creciente despoblación, promoviendo un plan de acción conjunto.

Se trata de un proyecto elaborado a petición de la Junta del Monte Limitaciones de las Améscoas bajo el programa de prácticas Raíces/Sustraiak de la Universidad Pública de Navarra, un programa en el que se pretende acercar a los jóvenes estudiantes a la ruralidad, fomentar el desarrollo local y cuyo cometido principal es aportar a la lucha contra la despoblación de los pueblos de Navarra.

La población objeto de estudio y el territorio sobre el que se trabaja en este proyecto es el delimitado bajo la administración de la Junta Limitaciones de las Améscoas, cuyo ámbito de actuación aglutina las localidades conformadas por los 7 concejos agrupados en Amescoa Baja (Artaza, Baríndano, Baquedano, Ecala, Gollano, San Martín y Zudaire) y Urra, que se trata de una entidad singular de población; y los tres ayuntamientos de Amescoa Alta (Aranarache, Eulate y Larraona). Toda la población del Valle suma alrededor de 1175 habitantes y se sitúa entre las sierras de Urbasa y Lóquiz.

La falta de opciones residenciales adecuadas y asequibles ha llevado a que tanto jóvenes del Valle como familias interesadas en establecerse en la zona se vean obligadas a renunciar a esa posibilidad. Partiendo de la realidad de que la vivienda es un eje articulador del desarrollo social y demográfico, este proyecto busca impulsar mecanismos que faciliten el acceso a inmuebles disponibles, revitalizando el territorio y promoviendo la llegada de nuevos habitantes que contribuyan a la sostenibilidad económica, cultural y comunitaria de Amescoa.

Este proyecto parte de la convicción de que el acceso a la vivienda no es solo una necesidad individual, sino una herramienta para garantizar la sostenibilidad demográfica, económica y cultural del territorio. Pese a su riqueza natural, paisajística y patrimonial, Amescoa no ha podido escapar de los efectos del envejecimiento de la población, la emigración de los jóvenes y la caída de la natalidad. El mantenimiento de viviendas cerradas o en desuso, muchas veces por razones sentimentales o por falta de información y confianza respecto a posibilidades legales y administrativas de activación, actúa como un factor que limita la llegada de nuevos residentes.

2. Contextualización del estudio

2.1. Despoblación

Dichos municipios, según la clasificación que establece las diferentes categorías desde el punto de vista del riesgo de despoblación, se encuentran entre los tipos 2, 3 y 4 de riesgo. La categoría 2 de riesgo intenso de despoblación en la que está concretamente el pueblo de Larraona,

supone una densidad de población igual o inferior a 12,5 hab/km² y superior a 8 hab/km². Para el tipo 3, entre los que se encuentran las localidades de Améscoa Baja y Aranarache, está estipulada una densidad igual o inferior a 25 hab/km² y superior a 12,5 hab/km² y con disminución de población en los treinta años comprendidos entre 1989 y 2019”. Por último, en lo que nos acontece, nos encontramos con Eulate en la categoría 4 o de declive intenso, es decir, una densidad de población superior a 25 hab/km² y una disminución de población igual o superior al 15% en los treinta años comprendidos entre 1989 y 2019 (Gobierno de Navarra, 2022).

Tras exponer los criterios establecidos hasta la actualidad para medir el riesgo de despoblación (Gobierno de Navarra, 2022), es necesario atender al nuevo indicador multifactorial que desde el propio marco de la Estrategia de Lucha Contra la Despoblación que lleva a cabo la Dirección General de Administración Local y Despoblación ha puesto en marcha en 2025. Se trata de una nueva herramienta con nuevos criterios de medición que logra una evaluación de la realidad rural respecto al despoblamiento mucho más precisa y completa que la anterior, puesto que trabaja con numerosas variables. La intención principal es fomentar y progresar en las políticas públicas que se elaboran para combatir la problemática de la despoblación en los pueblos navarros.

En concreto, esta estrategia incluye un mapa interactivo que muestra el riesgo de despoblación a partir de cuatro dimensiones: comunitaria, servicios básicos, economía y demografía (esta última era la única utilizada hasta ahora). El nivel de riesgo en la dimensión comunitaria se mide mediante indicadores como el porcentaje de hogares unipersonales o el número de bares, entre otros. La dimensión de servicios básicos incorpora variables como la cobertura 4G, los tiempos de acceso a colegios, centros de salud o farmacias, así como el porcentaje de viviendas principales y de aquellas en mal estado en cada municipio. La tercera dimensión, la económica, contempla indicadores como las tasas de paro y de actividad o el número de empresas. Finalmente, la dimensión demográfica mantiene las variables tradicionales, aunque ahora se amplía con nuevos datos, como la población menor de 16 años o el número de mujeres entre 20 y 40 años.

A continuación, presentamos de forma breve los niveles de riesgo contemplados para los pueblos que conforman Améscoa, con el fin de acercarnos a los datos disponibles sobre la situación actual. En el ámbito económico no se identifica riesgo en ninguna de las localidades, aunque, al tratarse de una herramienta de reciente implementación, algunos valores aún no están disponibles. El problema principal, más allá de la ya mencionada debilidad demográfica, se encuentra en los servicios básicos, cuyos indicadores señalan un riesgo moderado tanto en Améscoa Baja como en Améscoa Alta. Esto refleja que la mayoría de los amescoanos tienen mayores dificultades que la media navarra para acceder en tiempos razonables a farmacias, colegios y centros de salud.

Los indicadores de vivienda muestran que las peores cifras de viviendas en mal estado se registran en Eulate (26,1 % del total) y en Améscoa Baja (datos unificados), con un 22,2 %. En cuanto a las viviendas principales, Larraona y, especialmente, Améscoa Baja presentan valores bajos, lo que indica que muchas de las viviendas en estas zonas se destinan a un uso más

ocasional. Esta tendencia, de mantenerse, podría acelerar el proceso de despoblación. Localidades como Aranarache sin embargo muestran además riesgo comunitario, que puede reflejar, entre otros asuntos, que puedan faltar asociaciones y/o fundaciones que aporten cierto sentido de comunidad al pueblo.

Es importante resaltar que los datos de este indicador se encuentran en constante actualización, es posible que algunos datos actuales parezcan no encajar con la realidad de los pueblos y que sobre todo los habitantes perciban y contemplen debido al carácter más provisional que guardan por el momento.

2.2.Vivienda

El acceso a una vivienda digna se ha convertido en una problemática urgente también en Navarra, y de forma particularmente acuciante en la zona objeto de este estudio. Esta realidad, que ya ocupa un lugar central en el debate social y político de muchas regiones, no se limita únicamente a las grandes ciudades —como a menudo se ha planteado—, sino que se manifiesta de manera creciente en los entornos rurales. Tal como advierten numerosos organismos que tratan el tema y corroboran los datos recogidos en este trabajo, la configuración actual del mercado de la vivienda constituye un obstáculo de primer orden para la revitalización demográfica y el desarrollo económico de los pueblos de la comunidad, amenazando su sostenibilidad a medio y largo plazo.

Según el estudio exploratorio realizado por la UOC en colaboración con la iniciativa *HolaPueblo*, los factores que influyen en el mercado de la vivienda rural se pueden concentrar en las siguientes: la presión demográfica, la disponibilidad de suelo urbanizable, la fragmentación de la propiedad, la antigüedad y el mal estado del parque de viviendas, la expansión de alojamientos turísticos, resistencias culturales al alquiler, demanda de segundas residencias y ausencia de promoción público y privada (Universidad Oberta de Catalunya, 2024).

La realidad que analiza Teder para la población de Tierra Estella no es otra, puesto que concluyen también con una falta de acceso a la vivienda en términos de alquiler como de compra, así como de falta de facilidades para la rehabilitación de las mismas (TEDER, Estrategia de Desarrollo Local Participada 2023-2027 de Tierra Estella). A su vez, en su último documento de análisis DAFO de la Comarca catalogan la situación de la vivienda como alarmante, además de incidir en la cantidad de vivienda vacía que existe, entre ellas un número considerable de viviendas abandonadas y ruinosas en gran parte de los pueblos. Inciden en la cuestión general que atraviesan los jóvenes en Tierra Estella y que veremos para Améscoa: la dificultad de emancipación en la población juvenil que dificulta el quedarse en la comarca por falta de disponibilidad de vivienda tanto de alquiler accesible como de compra, por escasas opciones de ocio y actividades atractivas para la población joven y por la falta de oportunidades laborales para las personas jóvenes acorde con su cualificación (TEDER, Estrategia de Desarrollo Local Participada 2023-2027 de Tierra Estella).

Para la población tierraestellesa la problemática asciende en el sentido de que se identifica también una falta de planes urbanísticos y normativas que no se ajustan a las necesidades rurales a la hora, sobre todo, de que los jóvenes puedan acceder a la vivienda.

Se detecta así una retroalimentación entre los procesos de despoblación y falta de vivienda adecuada y accesible. La problemática de la vivienda, por tanto, no es solo un síntoma de la despoblación, sino uno de sus principales motores, lo que convierte su abordaje en una necesidad urgente para frenar la pérdida de población y garantizar la sostenibilidad social y económica del entorno rural.

3. Marco jurídico de la vivienda

3.1. Acceso a la vivienda en entornos rurales

3.1.1. Régimen jurídico de la propiedad y obstáculos estructurales

La estructura de la propiedad es otro factor que dificulta el acceso a la vivienda en zonas rurales. En las visitas a los distintos concejos del Valle ha sido un denominador común encontrar:

- Copropiedades hereditarias, donde varios herederos (que a menudo residen fuera del valle) comparten titularidad de una vivienda cuyo uso o transmisión está paralizada por falta de consenso
- Viviendas sin registrar o con cargas jurídicas sin resolver, lo que impide su enajenación
- Uso informal del suelo y edificaciones antiguas sin licencia, especialmente en suelos rústicos no urbanizables que plantean problemas urbanísticos y de seguridad jurídica

Estos factores limitan gravemente las posibilidades de intervención pública y requieren una actuación proactiva de las administraciones locales, ya sea a través del acompañamiento jurídico a los propietarios, programas de mediación o procesos de regularización voluntaria.

3.1.2. El derecho a la vivienda como derecho constitucional y su desarrollo normativo

El acceso a la vivienda constituye uno de los derechos sociales reconocidos en el ordenamiento jurídico español, aunque con un grado limitado de exigibilidad directa. Su aplicación práctica en el medio rural se enfrenta, sin embargo, a obstáculos normativos, estructurales y culturales que dificultan su efectividad, especialmente en contextos como el del valle de Amescoa, donde predominan formas de tenencia hereditaria, copropiedades informales, una alta proporción de vivienda desocupada y una normativa urbanística y fiscal que no se adapta bien a las particularidades del entorno.

El art. 47 de la Constitución Española establece que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la promoción las condiciones necesarias y el establecimiento de las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, mediante la regulación del suelo para evitar la especulación.

Aunque este precepto no tiene carácter directamente justiciable, sirve de base para una interpretación pro-vivienda del resto del ordenamiento jurídico. Así, tanto el Estado como las Comunidades Autónomas han aprobado normas de desarrollo en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio.

En la Comunidad Foral de Navarra, la referencia normativa principal es la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda, que reconoce expresamente que toda persona tiene derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, en condiciones de igualdad y sin discriminación. Asimismo, esta ley establece la obligación de las Administraciones Públicas forales de adoptar medidas activas para garantizar este derecho, especialmente en contextos de vulnerabilidad o dificultad de acceso al mercado libre.

3.1.3. Vivienda deshabitada: concepto legal y límites en el entorno rural

· Una de las categorías jurídicas más relevantes para este estudio es la de “vivienda deshabitada”, definida en la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra en su art. 42 bis, como aquella que no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de 6 meses consecutivos en el curso de 1 año desde el último día de efectiva habitación.

No obstante, se excluyen de esta calificación la vivienda habitual del titular, la segunda residencia, las viviendas turísticas legales, las viviendas alquiladas por temporadas o con uso profesional, así como las situadas fuera de Navarra, por no ser susceptibles de aplicación de la normativa foral.

La identificación y gestión de las viviendas deshabitadas constituye una herramienta clave para las políticas públicas orientadas al acceso a la vivienda, especialmente en aquellos entornos rurales donde, a pesar de la existencia de un parque de viviendas potencialmente disponible, este permanece en desuso de forma prolongada. En este contexto, la Ley Foral de Derecho a la Vivienda de Navarra establece un marco jurídico detallado para definir, detectar y actuar sobre las viviendas deshabitadas, que resulta especialmente relevante para municipios afectados por la despoblación.

Conforme al artículo 42 bis de la citada Ley Foral, se entiende por vivienda toda edificación que cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o se encuentre

en situación de poder solicitarlas, y que esté destinada a uso residencial según el planeamiento urbanístico aplicable. Esta definición incluye tanto inmuebles plenamente terminados como aquellos que, por su grado de ejecución, ya son aptos para ser habitados legalmente, ubicados en suelo urbano o urbanizable.

Una vez determinado qué puede considerarse vivienda, la ley establece una presunción de deshabitación: se considera que una vivienda no está habitada cuando no ha sido efectivamente destinada a uso residencial durante más de seis meses consecutivos dentro de un año. En viviendas que nunca hayan sido habitadas, este plazo se computa desde el momento en que puedan solicitarse (o se hayan otorgado) las autorizaciones para su ocupación. En caso de que dichas autorizaciones hayan sido solicitadas, pero no concedidas todavía, el tiempo de tramitación se descuenta del cómputo.

La ley prevé también una serie de exclusiones, es decir, casos en los que una vivienda no puede ser calificada como deshabitada, aun cuando no esté habitada de forma permanente. Entre ellas, se incluyen las viviendas habituales, aquellas destinadas al esparcimiento o segunda residencia (una por persona o unidad familiar), las viviendas con uso turístico autorizado, las arrendadas de forma efectiva al menos treinta días al año, las radicadas fuera de Navarra, o las que estén fuera de ordenación urbanística y no tengan cédula de habitabilidad. · De especial relevancia es que, según el apartado 4 del artículo 42 bis Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, la potestad sancionadora derivada de esta calificación no se ejercerá sobre viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas, sino únicamente sobre aquellas cuyo titular sea una persona jurídica. Asimismo, se establece que la declaración de una vivienda como deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, garantizando el derecho de audiencia y la posibilidad de presentar alegaciones.

El artículo 42 ter Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra detalla los indicios objetivos que pueden servir de base para la consideración de una vivienda como deshabitada. Entre ellos se incluyen la carencia de empadronamiento, consumos inexistentes o anormalmente bajos de suministros básicos (agua, electricidad, gas), la recepción de correo en otros domicilios, o declaraciones del propio titular. La ley fija incluso unos umbrales mínimos de consumo (por ejemplo, menos de 0,21 m³ de agua al mes o 24 kWh de electricidad), cuya superación puede ser tenida como presunción de no habitación si no hay otros datos.

El artículo 42 quáter Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra regula las obligaciones de información por parte de personas físicas, jurídicas, Administraciones Públicas y empresas suministradoras, quienes deben colaborar con la Administración de la Comunidad Foral y con las entidades locales delegadas en la identificación de situaciones de deshabitación.

En cuanto al procedimiento para declarar una vivienda como deshabitada, el artículo 42 quinquies atribuye su tramitación y resolución al departamento competente en materia de vivienda, aunque esta potestad puede delegarse en los ayuntamientos que dispongan de medios

adecuados. El procedimiento se inicia de oficio y se tramita con el titular registral o catastral, previendo expresamente la audiencia del interesado. Si este no rompe la presunción de deshabitación, y no acepta las medidas de fomento que puedan ofrecerse (como el arrendamiento o la rehabilitación protegida), se dicta resolución declarando la vivienda como deshabitada e inscribiéndola en el Registro de Viviendas Deshabitadas. No obstante, si el titular se compromete a rehabilitar la vivienda o cederla a la Bolsa de Alquiler, el procedimiento puede ser suspendido temporalmente, siempre que se cumplan plazos y requisitos mínimos de efectiva habitación. Finalmente, el artículo 42 sexies Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra regula la creación del Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra, como instrumento administrativo para el control y seguimiento de estas situaciones. Su inscripción tiene efectos jurídicos relevantes: permite iniciar procedimientos sancionadores o expropiatorios cuando corresponda, integra a la vivienda en el censo municipal y sirve de base para estadísticas y políticas públicas. La cancelación de la inscripción exige acreditar la efectiva habitación durante seis meses ininterrumpidos, siendo responsabilidad del titular comunicar cualquier alteración de los datos registrados.

Este conjunto normativo permite a la Administración actuar sobre un parque de viviendas infrautilizado, facilitando su puesta en uso mediante medidas de fomento y, en su caso, sanción o intervención, contribuyendo a garantizar el derecho a una vivienda digna en entornos rurales afectados por procesos de despoblamiento.

Así mismo en la Ley Foral 17/2003, De 17 De Marzo, De Desarrollo Rural De Navarra recoge en su Artículo 4.5 los Objetivos sectoriales de la política de desarrollo rural y establece

La Administración Pública de la Comunidad Foral de Navarra, en el ámbito de sus competencias, desarrollará, de forma coordinada, las actividades necesarias tendentes a la potenciación y consolidación de las zonas rurales de nuestra Comunidad Foral, fijando para ello los siguientes objetivos sectoriales:

“En materia de vivienda.

a) Desarrollar una oferta de vivienda adaptada a las peculiaridades y oportunidades del medio rural, de calidad y baja densidad, que lo haga atractivo como lugar de residencia, evite la especulación y favorezca el acceso de los jóvenes del medio rural a la vivienda.

b) Mejorar la flexibilidad en materia de rehabilitación de vivienda, incluso anulando la medida de no admitir como rehabilitación aquellas obras que alteren la composición estructural de la vivienda o vacíen el edificio.

c) Completar la creación de las Oficinas de Rehabilitación de Viviendas (ORVE) en toda Navarra, facilitando la declaración de Áreas de Rehabilitación Preferente de núcleos rurales con cascos históricos con graves problemas de conservación, anulando la limitación de los 90 metros cuadrados, en ayudas a las creaciones de viviendas nuevas en zonas rurales, tanto en materia de VPO como de Rehabilitaciones.”

3.2. Instrumentos jurídicos disponibles para la activación de la vivienda vacía o infrautilizada

3.2.1. Registro de Vivienda Deshabitada

El ordenamiento jurídico prevé diversos instrumentos que permitan a las Administraciones Públicas actuar sobre el parque de viviendas deshabitadas, uno de ellos es el Registro de viviendas deshabitadas. Está previsto en el art.42 sexies de la Ley Foral de Vivienda 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y su creación y gestión corresponde al Gobierno de Navarra. Permite inscribir viviendas que cumplan con los requisitos legales para ser consideradas deshabitadas. Este registro se constituye como un instrumento público, de naturaleza administrativa, cuya función principal es identificar, declarar, controlar y hacer seguimiento de las viviendas que se encuentran desocupadas, facilitando la puesta en uso de las mismas y apoyando las políticas públicas de vivienda mediante los siguientes objetivos:

- Identificar viviendas con indicios de desocupación para ofrecer medidas de fomento que promuevan su efectiva habitación
- Servir como base para el control y seguimiento de viviendas deshabitadas
- Facilitar a los Ayuntamientos los datos necesarios para la potencial gestión del Impuesto sobre Viviendas Deshabitadas
- Centralizar la información sobre ocupación de viviendas para orientar las políticas públicas.

La inscripción de una vivienda en el Registro se produce por resolución del órgano competente, previa declaración voluntaria del titular, denuncia de un tercero o actuación de oficio conforme a la planificación establecida. El procedimiento incluye:

- Resolución de inicio con indicios de no habitación y apertura de un trámite de audiencia de 10 días hábiles para alegaciones
- En caso de personas jurídicas, se tramita según lo dispuesto en el art. 42 quinquies de la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra
- En caso de personas físicas, si no se desvirtúan los indicios, se continúa el procedimiento y puede derivar en la declaración de vivienda deshabitada
- La inscripción es única e indefinida mientras persistan las condiciones que la motivaron y tiene los siguientes efectos:
- Comunicación al Ayuntamiento para el devengo del impuesto correspondiente
- Posibilidad de iniciar expedientes sancionadores o expropiatorios
- Uso de la información para fines estadísticos y de planificación de vivienda

La cancelación de la inscripción requiere que se acredite la efectiva habitación durante al menos 6 meses ininterrumpidos. De lo contrario, se mantiene la inscripción.

Los ayuntamientos deben velar por la conservación y actualización de los datos y facilitar la información.

3.2.2. Impuesto sobre Vivienda Deshabitada (IVD)

En el marco de las políticas públicas de vivienda desarrolladas por la Comunidad Foral de Navarra, el Impuesto sobre Viviendas Deshabitadas (IVD) constituye uno de los mecanismos legales más relevantes para intervenir sobre el parque de vivienda vacía, incentivando su retorno al mercado residencial, ya sea mediante la venta, el alquiler o la cesión para uso público.

Este impuesto se encuentra regulado en la normativa tributaria municipal navarra, en relación directa con la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, norma que establece el Registro de Viviendas Deshabitadas como instrumento jurídico central para la aplicación de medidas específicas sobre los inmuebles que permanecen vacíos de forma injustificada.

El IVD tiene una finalidad marcadamente extrafiscal, es decir, no busca tanto la recaudación como el cumplimiento de un objetivo de interés general: estimular la utilización efectiva de las viviendas que, pudiendo estar habitadas, permanecen vacías sin causa justificada. La aplicación de este impuesto persigue corregir situaciones de ineficiencia del mercado inmobiliario, especialmente en contextos de demanda insatisfecha o despoblación, como ocurre en muchos entornos rurales.

El instrumento parte de una presunción de ineficiencia social del uso del bien inmueble cuando este permanece desocupado, por lo que se establece una carga fiscal creciente que penaliza la persistencia en dicha situación.

Para entender su funcionamiento, debe entenderse que el IVD se articula a través de los siguientes elementos esenciales:

- El hecho imponible, constituido por la mera titularidad de una vivienda que figure en el Registro de Viviendas Deshabitadas del Gobierno de Navarra (art. 184). No se exige ninguna actividad adicional: basta con que la vivienda esté deshabitada y así declarada formalmente.
- Los sujetos pasivos, responsables del pago, pueden ser los propietarios de las viviendas o, en su caso, aquellos que ostenten derechos de goce sobre las mismas (art. 185). Esto incluye, además de personas físicas y jurídicas, a comunidades de bienes, herencias yacentes, o cualquier otra entidad sin personalidad jurídica que ejerza control económico sobre el inmueble. Sin embargo, la norma contempla una serie de exenciones justificadas, entre ellas, los casos en que los titulares sean funcionarios desplazados, trabajadores en movilidad geográfica o aquellas viviendas que hayan sido puestas a disposición de la Administración Pública para su uso como alquiler social (art. 186). La exención, no obstante, se limita a una sola vivienda por sujeto pasivo, evitando así usos abusivos de esta prerrogativa.
- La base imponible del IVD se corresponde con el valor catastral que sirve de referencia para la contribución territorial (art. 187). La cuota del impuesto se calcula mediante la aplicación de un tipo de gravamen progresivo, que se incrementa con el transcurso del tiempo: entre un 0,25% y un 0,50% en el primer año de inclusión en el Registro; entre un

0,50% y un 1% en el segundo año; y un 1,5% a partir del tercer año (art. 188). Esta progresividad tiene un carácter marcadamente coercitivo, premiando la activación rápida de la vivienda e incrementando la carga fiscal para quienes mantengan la situación de desocupación.

El impuesto se devenga por primera vez en el momento en que se dicta la resolución administrativa que declara la vivienda como deshabitada. A partir de ese momento, el devengo es anual, con cuotas semestrales (art. 189). La normativa contempla la posibilidad de devolución parcial de la cuota en caso de que la vivienda sea efectivamente habitada durante el semestre, previa tramitación administrativa.

La ley establece que corresponde a los Ayuntamientos la creación y mantenimiento de un censo propio de viviendas deshabitadas (art. 190). Este censo se alimenta a partir de las altas y bajas comunicadas por el Registro Foral, y es la base sobre la que se practican las liquidaciones. La gestión del IVD se rige por las mismas normas que la contribución territorial (art. 191), de modo que su aplicación resulta técnica y administrativamente viable para los consistorios.

En municipios de tamaño reducido, como los que conforman el Valle de Améscoa, la aplicación del IVD presenta un potencial disuasorio y recaudatorio, siempre que se implementen correctamente los mecanismos previos: identificación de viviendas vacías, formalización del censo municipal y activación de procedimientos administrativos de notificación. No obstante, es importante tener en cuenta que la capacidad técnica y financiera de los pequeños ayuntamientos puede constituir una limitación práctica para la gestión del impuesto, especialmente si no existe apoyo por parte del Gobierno de Navarra.

Pese a ello, el IVD podría jugar un papel estratégico en la articulación de políticas de reactivación del parque de vivienda, bien como herramienta fiscal directa o como incentivo para la cesión voluntaria de inmuebles a programas de alquiler social, rehabilitación o venta asequible. Su mera existencia contribuiría a generar un cambio de comportamiento en los propietarios, que pueden verse motivados a rentabilizar el uso de un inmueble.

Por tanto, el IVD no debe entenderse como un mecanismo aislado, sino como una herramienta complementaria a otros instrumentos de intervención pública, como las ayudas a la rehabilitación, los programas de vivienda asequible, o los acuerdos de cesión de uso. Su incorporación efectiva en el contexto de Améscoa requeriría una mínima infraestructura administrativa local, así como una voluntad política expresa de activar esta medida con una visión de medio plazo.

3.2.3. Expropiación forzosa

La estructura de la propiedad es otro factor que dificulta el acceso a la vivienda en zonas rurales. Es muy común encontrar:

- Copropiedades hereditarias, donde varios herederos (que a menudo residen fuera del valle) comparten titularidad de una vivienda cuyo uso o transmisión está paralizada por falta de consenso
- Viviendas sin registrar o con cargas jurídicas sin resolver, lo que impide su enajenación
- Uso informal del suelo y edificaciones antiguas sin licencia, especialmente en suelos rústicos no urbanizables que plantean problemas urbanísticos y de seguridad jurídica.

Estos factores limitan gravemente las posibilidades de intervención pública y requieren una actuación proactiva de las administraciones locales, ya sea a través del acompañamiento jurídico a los propietarios, programas de mediación o procesos de regularización voluntaria.

La expropiación forzosa de una vivienda por la Administración Pública de Navarra sigue el procedimiento establecido por la Ley de Expropiación Forzosa (LEF) española. Se trata de un procedimiento excepcional mediante el cual una administración pública puede obligar a un ciudadano a transferirle la propiedad de un bien, en este caso una vivienda, para satisfacer un interés general o público. Se realiza para fines de utilidad pública o interés social, previstos en el planeamiento urbanístico y que no pueden ser satisfechos de otra manera.

El procedimiento expropiatorio exige, como presupuesto esencial, la declaración previa de utilidad pública o interés social del fin al que se va a destinar el bien objeto de la expropiación. Así lo establece el art. 9 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF), configurando esta declaración como condición habilitante sin la cual no puede iniciarse válidamente ningún proceso de privación forzosa de derechos o bienes. En otras palabras, la Administración no puede proceder a una expropiación si antes no ha acreditado formalmente que el objetivo que se persigue reviste una utilidad colectiva o responde al interés general mediante un plan de vivienda rural o un proyecto de regeneración territorial, por ejemplo.

Ahora bien, esta declaración no siempre requiere una tramitación específica, pues en algunos supuestos se entiende implícitamente contenida en ciertos instrumentos o planes públicos. El art. 10 recoge precisamente este matiz, estableciendo que, en el ámbito de los planes de obras y servicios del Estado, las provincias y los municipios —como pueden ser, por ejemplo, proyectos urbanísticos, infraestructuras viarias o equipamientos públicos— la utilidad pública se presume sin necesidad de declaración adicional. Por tanto, la aprobación de estos planes lleva aparejada automáticamente la habilitación para la expropiación, al considerar que el interés público ya ha sido valorado en su tramitación. En cambio, para otros supuestos en los que la Ley haya declarado de forma genérica la utilidad pública (por ejemplo, para la protección del patrimonio, o actuaciones ambientales), se requiere una resolución específica del Consejo de Ministros que reconozca tal utilidad en el caso concreto, salvo que una Ley especial disponga que puede actuar otra autoridad.

En aquellos casos residuales en los que no opere ninguna de estas presunciones —esto es, cuando no se trate de planes oficiales ni exista una declaración genérica previa de utilidad pública—, la ley exige una declaración expresa mediante norma con rango de ley aprobada por las Cortes Generales. Así lo recoge el art. 11, que actúa como cláusula de cierre: si no concurren las circunstancias previstas en el art. 10, y se pretende expropiar un bien inmueble, será necesaria una ley singular que justifique el interés público en ese supuesto concreto. Este requisito confiere al procedimiento una garantía reforzada, al someterlo al escrutinio del legislador.

La expropiación forzosa exige siempre, como requisito previo, la declaración de utilidad pública o interés social del fin al que se destinarán los bienes. Según el artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF), esta declaración constituye la autorización que habilita a la Administración para privar de bienes o derechos a los particulares, pudiendo ser expresa o entenderse implícita en determinados supuestos. Respecto de los bienes inmuebles, la regla general es que la declaración de utilidad pública se haga mediante Ley aprobada en Cortes, aunque puede entenderse implícita cuando se trate de obras o servicios incluidos en planes estatales, provinciales o municipales debidamente aprobados, o cuando ya exista una ley que haya declarado de manera genérica la utilidad pública de determinadas categorías de bienes, bastando en ese caso un decreto del Consejo de ministros. Para los bienes muebles, la declaración debe ser siempre expresa y singular mediante Ley, salvo que exista habilitación legal previa para la categoría afectada. En cuanto al interés social, el artículo 13 LEF remite al mismo régimen, requiriéndose también una declaración expresa en cada caso, salvo previsión legal especial.

Superado este requisito, se abre el procedimiento ordinario, que consta de tres fases principales. La primera es el acuerdo de necesidad de ocupación, por el cual la Administración concreta qué bienes o derechos resultan indispensables para la finalidad

de la expropiación. Este acuerdo se publica en el BOE, en el boletín de la provincia y en prensa de la zona, con un plazo de quince días para alegaciones de los interesados, quienes pueden cuestionar la procedencia de la ocupación o rectificar errores en la relación de bienes. Tras resolver las alegaciones y previo informe de la Abogacía del Estado, el Delegado del Gobierno dicta resolución detallando los bienes y titulares afectados. Esta resolución inicia formalmente el expediente expropiatorio y es recurrible en alzada, con efectos suspensivos. Cabe incluso que, si solo se expropia parte de una finca y ello hace antieconómica la conservación de la parte restante, el propietario solicite la expropiación total, recibiendo en caso de rechazo la indemnización correspondiente por perjuicios.

La segunda fase es la determinación del justo precio, que puede alcanzarse por acuerdo amistoso entre Administración y propietario, lo que pone fin al expediente, o bien, en ausencia de acuerdo, mediante expediente de justiprecio. En este caso, el expropiado debe presentar en veinte días su hoja de aprecio con la valoración del bien; la Administración puede aceptarla o rechazarla y formular la suya. Si persiste la discrepancia, el expediente se eleva al Jurado Provincial de Expropiación, integrado por un magistrado presidente, un abogado del Estado, dos técnicos de Hacienda, un notario, un interventor y representantes sectoriales según el tipo de bien, que resuelve motivadamente y de forma ejecutiva sobre el valor. La indemnización debe calcularse conforme al valor del bien en la fecha de inicio del expediente, sin considerar plusvalías derivadas del proyecto expropiatorio, e incluye además un premio de afección del 5% como compensación adicional al propietario. Se contemplan también indemnizaciones específicas, por ejemplo, para arrendatarios o por cosechas pendientes.

Finalmente, la tercera fase corresponde al pago y toma de posesión. La Administración debe abonar el justiprecio en un plazo máximo de seis meses mediante transferencia o talón nominativo. Una vez efectuado el pago, se levanta el acta de ocupación y se procede a la toma de posesión administrativa, incluso con auxilio de la fuerza pública si fuera necesario. De manera excepcional, el artículo 52 LEF prevé un procedimiento de urgencia, que permite al Consejo de ministros autorizar la ocupación inmediata de los bienes, previa consignación de una cantidad a

cuenta y de las indemnizaciones por los perjuicios que ocasione la rapidez, tramitándose posteriormente el expediente de justiprecio.

En definitiva, la expropiación forzosa no puede iniciarse sin la previa declaración de utilidad pública o interés social y se articula en un procedimiento garantista que combina la salvaguarda del interés general con la protección de los derechos del expropiado, asegurando siempre la fijación de un precio justo, el pago previo a la ocupación y la posibilidad de impugnación administrativa y judicial.

4. Objetivos de la investigación y metodología

Diagnosticar el estado del parque de viviendas en Améscoa y analizar las demandas y necesidades habitacionales de la población del Valle, con el objetivo de formular propuestas viables que contribuyan a resolver las problemáticas detectadas y a mitigar la amenaza de despoblación en la zona.

4.1. Objetivos específicos

- Analizar el mercado de la vivienda en Améscoa, incluyendo la oferta, la demanda, el acceso y las tendencias actuales.
- Identificar y caracterizar las viviendas deshabitadas o infrautilizadas en el Valle.
- Analizar las distintas demandas habitacionales existentes entre los diversos grupos poblacionales y su opinión sobre la problemática presente.
- Elaborar recomendaciones que sirvan de base para el diseño e implementación de políticas públicas de vivienda adaptadas al contexto local y orientadas a frenar la despoblación.

4.2. Metodología

Para la obtención de los datos necesarios para este estudio se emplearán técnicas de carácter cuantitativo con un enfoque explicativo, dado que, en primer lugar, se procederá a establecer un itinerario de vivienda en Améscoa y, posteriormente, mediante la aplicación de cuestionarios, se identificarán las necesidades de la población en materia habitacional. El análisis de los datos recopilados se realiza habiendo establecido previamente el marco jurídico de la vivienda para nuestra comunidad autónoma que se ha presentado anteriormente en este trabajo. El objetivo final es disponer de una base sólida que permita diseñar estrategias orientadas a dar respuesta a dichas demandas.

La primera fase del proyecto corresponde al diagnóstico del parque de vivienda, el cual se lleva a cabo a través de la recopilación de información procedente de diversas fuentes (entidades locales, catastro, portales inmobiliarios, entre otras) y de datos propios obtenidos mediante observación directa no participante y trabajo de campo en el área objeto de estudio. Se trata, por tanto, de una metodología de carácter mixto, que combina la observación directa en los pueblos con entrevistas a diferentes vecinos y miembros de los diferentes concejos.

La observación tiene como sentido elaborar un inventario sobre la vivienda disponible en las localidades amescoanas y se realiza en forma de recorridos por cada uno de los pueblos dirigidos por un miembro de la Junta que acude en representación de cada población en cuestión. En estos recorridos se recopilan y mapean datos sobre las viviendas potencialmente disponibles, —ya sean deshabitadas, en venta, u otra situación—, así como datos relativos a su estado físico, régimen de titularidad (pública o privada), existencia de régimen de alquileres, presencia de viviendas de uso turístico, terrenos disponibles o edificables, entre otros aspectos.

Con el fin de contribuir a un futuro censo de vivienda deshabitada, dicha observación y mapeo tiene como finalidad principal identificar las viviendas vacías con potencial para convertirse en nuevos hogares especialmente a través de la implementación de políticas públicas orientadas a impulsar el acceso a la vivienda en el medio rural de Améscoa.

4.2.1. Cuestionario

La población objeto estudio, consta, según el censo de población establecido, de un total de 1187 habitantes distribuidos por los 10 pueblos reunidos en las dos Améscoas.

Se ha agrupado el padrón de las diferentes localidades de las Améscoas en 5 grupos de edad con el objetivo de distinguir las posibles etapas vitales según la pertenencia a un hogar y la capacidad económica entre otras variables.

- Infantil: 0-17 años, es el tiempo en el que por norma general se vive en el domicilio de los padres hasta lograr la mayoría de edad, no tienen aún independencia para conformar nuevos hogares por lo que se excluyen de la muestra para el cuestionario.
- Juvenil: 18-30 años, la edad donde comienza la emancipación de los jóvenes.
- Juvenil adulto: 31-45 años, edades en las que se emancipan y se forman nuevos núcleos familiares.
- Adultos: 46-69 años, mayor capacidad económica, hogares asentados
- Tercera edad: mayores de 70, envejecimiento, posible dependencia, viviendas con mayor riesgo de quedar vacías a corto plazo.

Para la selección de la muestra que determine la cantidad de encuestas que se realizan para el estudio se recurre a la fórmula general para extraer el tamaño de la muestra.

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot p \cdot (1 - p)}{e^2 \cdot (N - 1) + Z^2 \cdot p \cdot (1 - p)}$$

Figura 1: Fórmula para calcular el tamaño de muestra en poblaciones finitas para estudios estadísticos.

Tras escoger un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 8% —debido a las limitaciones materiales y temporales del estudio— finalmente se selecciona una muestra de 133

encuestas. Como se trata de un muestreo probabilístico estratificado, esas 133 encuestas se distribuyen en grupos de edad, sexo y zona geográfica (los 10 municipios y concejos del Valle de Améscoa) para que cada sector esté representado. Cabe destacar, que como es de gran interés hacer hincapié y conocer con más detalle la opinión de los jóvenes puestos que son el principal grupo afectado en el tema de la vivienda, se ha buscado intencionadamente sobrerrepresentarles en la muestra. Esta intención pretende contrarrestar el hecho de que sea el grupo minoritario (mucha menos población joven que adulta en la mayoría de los pueblos).

Esas 133 encuestas se han distribuido de manera proporcional según el censo de cada localidad, de modo que en cada una de ellas se realizan el número de encuestas a proporción de su población para lograr la mayor representatividad de la muestra.

5. Diagnóstico del parque de vivienda en Améscoa

Como hemos indicado, primero se realiza una búsqueda a modo de contacto con la situación de vivienda en Améscoa en internet a través de las principales páginas webs de alquiler y venta para conocer la oferta para esta zona. Tras reunir la información recopilada en Idealista y Fotocasa nos encontramos con una escasez de oferta muy acusada, pues respecto a la venta nos encontramos que hay disponibilidad de compra exclusivamente para las localidades de Aranarache, Eulate, Artaza, Baquedano y Larraona. En total suman diez casas en venta más otros dos inmuebles sin posesión de cédula de habitabilidad. Para las búsquedas de alquiler por la zona nos encontramos con el hecho de que no exista ninguna oferta al respecto, lo cual, como veremos a continuación, contrasta en cierto sentido con la experiencia obtenida en las entrevistas.

El objetivo del trabajo de campo realizado directamente en los pueblos es el de identificar el parque de viviendas disponibles que no aparece en los canales formales de venta o alquiler. Se detecta, en este sentido, una notable discrepancia entre la oferta registrada en las vías oficiales y la que circula en el ámbito local a través de mecanismos informales de transmisión de información, como el boca a boca entre los propios vecinos.

De hecho, gracias al trabajo de campo se constata que la movilidad real del mercado de la vivienda es mayor de la que reflejan los canales oficiales, ya que, con frecuencia, son los propios habitantes quienes gestionan de manera informal operaciones de compraventa de viviendas y terrenos, así como acuerdos de alquiler.

Los resultados del trabajo de campo realizado mediante la observación del parque de viviendas en las Améscoas permiten dibujar un panorama general relativamente homogéneo entre los distintos pueblos, en el que se identifican tanto debilidades como fortalezas. En términos generales, se constata una escasa oferta de vivienda, una ausencia casi total de alquiler, la existencia de numerosas segundas residencias y una proporción relevante de viviendas que requieren rehabilitación o reforma significativa. A ello se suma la presencia de inmuebles deshabitados, cuya magnitud varía entre localidades, sin embargo, la explicación es común: el envejecimiento de la población conduce a que muchas personas mayores se trasladen a residencias o fallezcan dejando sus viviendas vacías y, en la mayoría de los casos, fuera del mercado inmobiliario.

Este escenario local coincide con el diagnóstico más amplio sobre la vivienda rural en Navarra y en el conjunto del país, caracterizado por la abundancia de casas deshabitadas —en diferente estado de conservación— y por un marcado inactividad de los propietarios a la hora de incorporarlas al mercado.

El problema radica, en muchos casos, en las elevadas necesidades de rehabilitación que presentan numerosos inmuebles, lo que se traduce en costes de reforma a menudo inasumibles para la población local.

No se trata únicamente del encarecimiento de los materiales de construcción, como señalan los propios vecinos, sino también de las características estructurales de las viviendas rurales: su gran tamaño, la antigüedad de las edificaciones y la necesidad de adaptarlas a las normativas actuales de habitabilidad y eficiencia energética incrementan notablemente el presupuesto necesario para su recuperación.

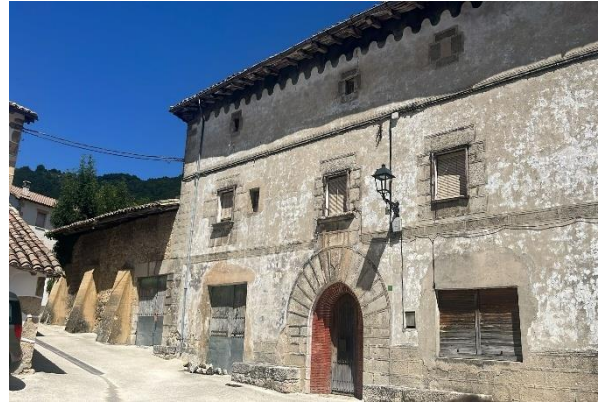


Figura 2. Casa deshabitada San Martín.

Esta realidad desincentiva tanto a propietarios como a potenciales compradores, perpetuando el abandono de un parque inmobiliario que, pese a su abundancia, sigue siendo inaccesible para quienes desearían asentarse en estos pueblos.



Figura 3. Vivienda en ruinas en Eulate.

Muchas de las viviendas hoy se encuentran en estado de ruina debido a la falta de uso y mantenimiento. Al permanecer vacías durante largos periodos ya que sus propietarios o vecinos no las han puesto en circulación (venta, alquiler o rehabilitación), ha favorecido el deterioro progresivo de las estructuras, precisando así en muchas de ellas grandes necesidades para rehabilitar, incluso algunas siendo prácticamente inviable su recuperación.

En lo que respecta a la oferta pública de vivienda, la mayoría de los pueblos del Valle cuentan al menos con algún proyecto de alquiler gestionado por los concejos o ayuntamientos, y en algunos casos también con terrenos en venta. Varios municipios han utilizado la casa concejil para habilitar o proyectar uno o varios pisos destinados al alquiler, como ocurre en Zudaire, Baquedano, Larraona y Eulate; mientras que Zudaire y Eulate disponen además de terrenos en

venta. En San Martín y Gollano se plantea una idea similar, aunque por el momento se encuentran a la espera de obtener subvención para rehabilitar la casa concejil y destinarla posteriormente a su arrendamiento.

No obstante, la oferta de vivienda pública sigue siendo insuficiente y no llega a cubrir las necesidades de la población. Las principales dificultades se relacionan, por un lado, con la excesiva burocratización y los prolongados plazos administrativos que retrasan la efectividad de los proyectos y, por otro, con unos precios poco asequibles para la población local, lo que impide que la oferta llegue a dinamizarse en el mercado.

En relación con la vivienda de uso turístico, se ha identificado al menos un inmueble destinado a este fin en todas las localidades que conforman las Améscoas. El número varía entre uno y dos por municipio, aunque en algunos casos se prevé que estas cifras se incrementen debido a proyectos actualmente en desarrollo. La mayoría corresponden a casas rurales, distribuidas de manera bastante homogénea, con ejemplos en localidades como Larraona, San Martín, Eulate, y Aranarache, donde suelen localizarse en una proporción cercana a dos por pueblo. Otros como Gollano, Baríndano, Zudaire o Ecala tienen un edificio turístico, con el caso especial de que los dos últimos tienen un hotel rural/hostal. Artaza y Baquedano son los pueblos con más usos turísticos ya que posee por el momento más de dos casas rurales incluso un camping en el caso de Artaza. El término de Urra también posee dos alojamientos turísticos.

Cabe destacar que en muchos de los pueblos del Valle el fenómeno de las ventas de casas se ha visto notoriamente incrementado en los últimos años, incluso en el mismo lapso de realización de este estudio se han vendido varias viviendas, la última en Ecala. Nos habla de que a pesar del panorama poco favorable que se encuentra, existe una tendencia desde hace unos años que está movilizandando la vivienda, ya sea de primera o de segunda residencia, y que parece que va a seguir al alza en adelante.

Si bien es cierto, se puede explicar cómo la pandemia motivó en nuestro país las búsquedas de viviendas rurales e incluso muchos pueblos, también en el Valle, se beneficiaron de estas migraciones del entorno urbano, tal y como señalan Recaño y Marbán (2024):

“Durante la pandemia, los municipios rurales y de espacios intermedios dejaron de enviar sus jóvenes a los espacios urbanos, mientras el mantenimiento de las salidas de las ciudades favoreció la ilusión de un éxodo urbano basado en el incremento del saldo migratorio negativo interno. Este mecanismo se modula progresivamente, pero no desaparece del todo en 2022. Las ciudades vuelven a ser atractivas para los jóvenes rurales, especialmente las mujeres y, sobre todo, los migrantes internacionales” (p. 21).

Como vemos, la problemática del fenómeno de la vivienda en el medio rural no está vinculada a una falta de demanda, sino a la escasa y limitada oferta de inmuebles en condiciones adecuadas de habitabilidad. De hecho, las pocas viviendas que salen al mercado en un estado aceptable suelen venderse con relativa rapidez, lo que demuestra que sí existe interés por residir en estos pueblos. El problema radica en que gran parte del parque inmobiliario permanece vacío,

en muchos casos por encontrarse en estado de abandono o ruina, o bien por situaciones de herencias, desuso o precios poco realistas que dificultan su puesta en el mercado.

6. Cuestionario. Análisis de resultados.

El perfil predominante entre los participantes se caracteriza por hombres y mujeres de entre 18 y 45 años, residentes en Améscoa, con empleo por cuenta ajena y que desarrollan su actividad laboral en el propio Valle o en Estella/alrededores.

En cuanto a su situación residencial, el 42% convive con miembros de su familia, mientras que un 15% reside en régimen de alquiler, lo que implica que no dispone de vivienda en propiedad. Asimismo, el 55,9% de las personas encuestadas manifestó la necesidad de modificar su situación habitacional actual, ya sea mediante emancipación, reforma o cambio de vivienda. Más de un 18% de los habitantes que participan reconocen concretamente la necesidad de independencia de sus padres, de los cuales más de la mitad son hombres (58,8%). Cabe destacar que la mayoría de las personas que desean la emancipación tiene entre 18 a 30 años.

El 31% de las personas encuestadas manifiesta necesitar o desear comprar una vivienda, mientras que un 13% expresa su preferencia por el alquiler y cerca de un 11% indica su interés en adquirir un terreno para edificar una nueva vivienda. El número de améscoanos que desea adquirir un alquiler está representado por la misma cantidad de mujeres que de hombres.

En relación con el alquiler, más de la mitad de los participantes lo conciben como una medida urgente y temporal, destinada a cubrir sus necesidades habitacionales hasta poder acceder a una vivienda en propiedad. Sin embargo, alrededor de un tercio de quienes optan por el alquiler reconocen no disponer de ingresos suficientes o estables para afrontar dicha adquisición, aunque también valoran positivamente que este tipo de solución les ofrece mayor flexibilidad y movilidad.

En las dos gráficas que se presentan a continuación, podemos observar la comparación de las siguientes situaciones: la primera gráfica (Figura 4) muestra el número de personas que conviven actualmente en los hogares de los entrevistados, mientras que la segunda (Figura 5) refleja el número de personas previsto para la nueva situación de vivienda, es decir, el tamaño del hogar que se espera formar. Casi la mitad de las personas encuestadas que buscan una nueva vivienda (46,5%) lo hacen con el objetivo de un hogar de dos miembros, mientras que aproximadamente el 19% lo hace para un solo miembro. La tendencia claramente observable es como el número de personas por hogar disminuye considerablemente formando núcleos familiares de menor cifra.



Figura 4. N.º de personas que conviven en el hogar.

¿Para cuántas personas necesitaría que sea la vivienda que busca?

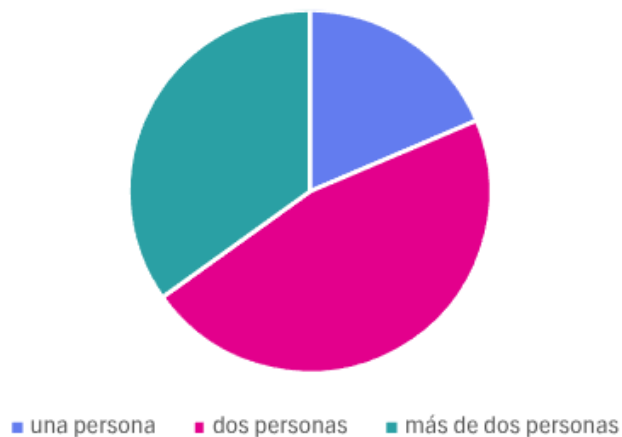


Figura 5. N.º de personas para las que busca la nueva vivienda.

Estos datos reflejan la tendencia ya constatada en el ámbito nacional hacia la transformación del modelo familiar tradicional, caracterizado por hogares numerosos, frente a la actual reducción en el tamaño medio de los hogares. En España, este promedio se sitúa en 2,5 personas por hogar, concentrándose más de la mitad de ellos (57%) en unidades de uno o dos miembros (RTVE, 2025).

Históricamente, los hogares tradicionales no solo reunían a un mayor número de personas, sino que además disponían de mayor superficie, ya que solían reservar espacios anexos para animales, como corrales o establos en la planta baja de la vivienda. El desafío actual radica en que la oferta de vivienda disponible en el territorio está constituida mayoritariamente por casas grandes, cuyos elevados costes de mantenimiento y de rehabilitación dificultan el acceso tanto a personas solas como a parejas jóvenes, generando un desajuste entre la tipología de la vivienda existente y las necesidades reales de la población.

Como vemos en el siguiente gráfico (Figura 6), la encuesta revela que la falta de oferta de viviendas es, con diferencia, el principal obstáculo para alquilar o comprar, seguida del mal estado de los inmuebles y del precio elevado. En menor medida, los participantes mencionan la escasez de ayudas públicas, la falta de recursos económicos y la dificultad para acceder a hipotecas, mientras que otras trabas como la inestabilidad laboral aparecen como menos determinantes.



Figura 6. *¿Qué dificultades cree que puede haber para las personas que buscan alquilar o comprar vivienda en su pueblo?*

Tras consultar con los amescoanos y amescoanas sobre la vivienda vacía, se observa consenso en que la principal causa es el desinterés de los propietarios, seguido de herencias sin resolver y el fuerte apego emocional a las viviendas, que dificulta su movilización.

La figura 7 nos muestra las principales soluciones que proponen los habitantes para movilizar dicha vivienda vacía. Consideran que los incentivos económicos al alquiler y a la venta son la mejor opción. Casi la mitad valora como útil el asesoramiento legal y fiscal gratuito, mientras que un tercio apoya la implantación del Impuesto a la Vivienda Deshabitada (IVD) y el programa de cesión de vivienda del Gobierno de Navarra.

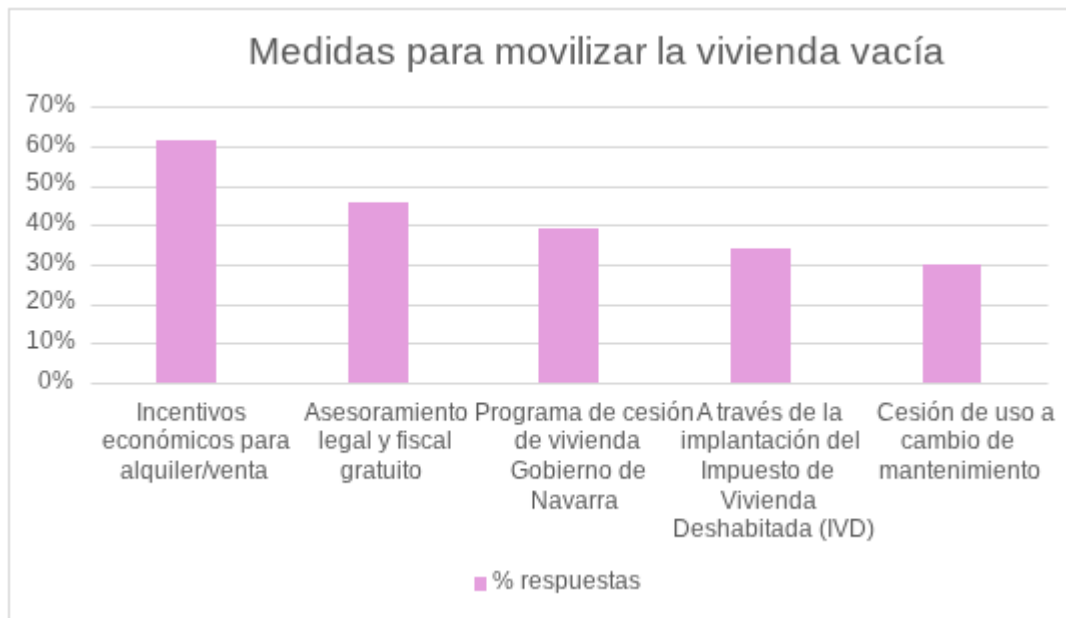


Figura 7. *¿Cómo cree que podría mobilizarse la vivienda vacía que no está ni en venta ni alquilada existente en el pueblo?*

Los habitantes del Valle que atienden esta encuesta parecen estar muy de acuerdo con que la Junta destine más presupuesto a políticas públicas de vivienda.

Cabe destacar que más de la mitad de las personas entrevistadas reconocen no tener información suficiente respecto a las ayudas/subvenciones de acceso a la vivienda o rehabilitación y un 20% no sabe dónde informarse de estas. Se les pregunta también en qué nivel les parece fácil o difícil acceder a esta y la mayoría de las respuestas se encuentran en el rango de respuesta de difícil. Esto nos habla de que existe cierta desinformación generalizada en este ámbito entre los amescoanos.

Los habitantes del Valle muestran consenso en que la Junta debería destinar más recursos a políticas de vivienda, pues hablamos de que la mayoría de las respuestas son positivas hacia esta cuestión. Algunos simplemente ponen en duda que una entidad local pueda hacer frente lo suficiente a una demanda tan considerada y compleja como la que nos encontramos.

Respecto al riesgo de despoblación de los pueblos de la zona se han realizado varias preguntas, como es el grado de preocupación que puedan tener sus habitantes por este a través de una escala. La opción más votada es la puntuación máxima, es decir, muy preocupados, y la mitad de las respuestas se concentran entre los 3 niveles más altos de preocupación (entre el 7 y el 10 en la escala). Si bien sorprende que a pesar de esto las respuestas están dispersas a lo largo de toda la escala puesto que todos los números han tenido algún voto. Es más, el nivel de menor preocupación por la situación también ha sido votado. De esta forma, aunque exista una cierta tendencia hacia la preocupación de la población de Améscoa por la despoblación de su zona, el

miedo no está realmente generalizado y existen muchos habitantes que reconocen no estar afectados por dicha problemática.

Las medidas que los vecinos consideran más adecuadas para revertir este riesgo (Figura 8) se centran principalmente en la rehabilitación de viviendas vacías y su puesta en alquiler a precios asequibles, seguida del apoyo a negocios locales y al emprendimiento, así como la mejora de las ayudas o subvenciones a la vivienda.



Figura 8. Medidas para revertir el riesgo de despoblación para el Valle.

Mejorar los servicios básicos también es una opción que más de la mitad de los encuestados considera interesante y necesaria, a lo que se suman propuestas individuales como la creación de centros cívicos, bibliotecas o polideportivos. No obstante, respecto a la opción más votada, este gráfico de barras ya nos presenta de manera muy concisa la vía de actuación por la que los habitantes de Améscoa abogan.

Respecto al empleo, algunos consideran buena idea centrarse en programas de relevo empresarial y fomentar la economía circular. Otros plantean reformas en la normativa urbanística, ya que las reglas actuales dificultan excesivamente la construcción de nueva vivienda. Con más terreno edificable y a precios más asequibles, sería posible construir más viviendas y favorecer un mayor asentamiento de población en los pueblos.

Un tema controvertido es la llegada y el fomento de nuevos habitantes para el Valle, hecho que también se ha consultado. En este tema parece haber más consenso entre los habitantes, puesto que la mayoría están de acuerdo con la llegada de nuevos pobladores. Si bien es cierto, aunque estén de acuerdo con medidas de fomento para lograr nueva población, la mayoría inciden en que existen otras prioridades a atender antes, como es lograr asentar de forma contundente y definitiva la población del Valle que tiene dificultades de vivienda para la zona, como es el caso principal de los jóvenes. Otro asunto en el que también muchos han coincidido

es en que resulta más interesante de cara a la lucha contra la despoblación el hecho de que se intente de alguna manera priorizar los nuevos pobladores con intenciones de vivienda principal en detrimento de la segunda vivienda. Sigue suponiendo un problema que los nuevos habitantes no convivan en el pueblo si no que su vivienda sea de uso recreativo, ya que no aumenta realmente la población.

7. Conclusiones y propuestas

7.1. Limitaciones del estudio

Este estudio presenta diversas limitaciones derivadas tanto de enfoque metodológico adoptado como del contexto social, geográfico y administrativo en el que se desarrolla.

En primer lugar, debe señalarse que la ausencia de un registro oficial de viviendas deshabitadas ha obligado a adoptar una estrategia de trabajo basada en la observación directa sobre el terreno y en la recopilación de datos de carácter cualitativo a través de representantes de los distintos concejos del Valle. Si bien esta fuente de información resulta valiosa y en muchos casos precisa, también puede estar mediada por percepciones subjetivas, memoria incompleta o criterios no homogéneos entre concejos. Como ya se ha mencionado anteriormente, el Gobierno de Navarra y Nasuvinsa están en fase de elaboración del Censo de Vivienda Deshabitada por lo que es necesario estar atentos a dichos avances para poder colaborar con el registro en cuanto esté disponible.

Lo mismo sucede para otra serie de datos referentes al parque de vivienda, la falta de información a través de canales oficiales se hace evidente para conocer los alquileres existentes o incluso las ventas, ya que a menudo transcurren a través de vías más informales entre los propios vecinos de los pueblos.

Por otro lado, el acceso a datos objetivos de consumo (por ejemplo, de agua o electricidad) ha sido parcial y su interpretación no siempre permite establecer una conclusión inequívoca sobre el uso efectivo de las viviendas. Por ejemplo, algunas segundas residencias pueden presentar consumos muy bajos sin estar completamente deshabitadas, y algunas viviendas vacías pueden mantener cierto consumo residual. La intermitencia del uso residencial, propia de muchas zonas rurales, dificulta una clasificación tajante entre vivienda habitada o vacía.

Otro de los principales condicionantes metodológicos del estudio ha sido la imposibilidad de alcanzar el tamaño muestral inicialmente previsto de 133 encuestas, logrando finalmente la recopilación de 94 cuestionarios válidos. Esta diferencia se explica por la disponibilidad reducida de participantes en algunos segmentos de edad, las dificultades logísticas de acceso a determinadas localidades y las limitaciones temporales y de recursos humanos para prolongar el trabajo de campo.

Si bien esta circunstancia implica un incremento del margen de error respecto al calculado en el diseño inicial, se mantuvo el criterio de muestreo estratificado especialmente por

localidad, garantizando la representatividad de las distintas zonas objeto estudio. En consecuencia, los resultados deben interpretarse con cautela, pero conservan un elevado valor analítico y una pertinencia suficiente para orientar la reflexión sobre la problemática de la vivienda en Améscoa.

A todo ello se suma el desarrollo del estudio en un contexto de dispersión geográfica, con múltiples núcleos de población distribuidos por un territorio extenso y montañoso. Esta dispersión, unida a la escasa digitalización catastral y a la inexistencia de un inventario sistematizado a escala local, ha requerido una labor intensiva de reconstrucción caso a caso, lo que ha limitado el alcance cuantitativo del estudio en esta primera fase. Muchos de los proyectos existentes sobre la materia realizados en otros territorios están realizados en un solo pueblo, lo cual facilita la recogida de datos, mientras que en este caso hablamos de un territorio que suma un total de 52,1 km².

Finalmente, es preciso mencionar que la participación vecinal ha sido desigual entre pueblos: mientras que en algunos concejos la información ha fluido con relativa facilidad, en otros ha sido más difícil acceder a interlocutores locales disponibles o dispuestos a colaborar, lo cual ha afectado a la completitud de los datos recogidos. Se ha intentado contactar también con propietarios de vivienda vacía en el Valle para proporcionarles una pequeña encuesta y conocer sus datos sin éxito, impidiendo por completo el desarrollo de dicha parte en la presente investigación. Este hecho ratifica la inmovilidad a la que se atiene la vivienda en la zona, no sólo no se pone en venta ni en alquiler numerosa vivienda deshabitada sino que además muchos de los poseedores se encuentran o bien ilocalizables o no tienen interés alguno en participar en dichos temas.

En todo caso, el presente estudio debe entenderse como una base inicial sobre la que continuar trabajando, abierta a ser ampliada, corregida y actualizada conforme se disponga de nuevas fuentes, registros o colaboraciones.

7.2. Discusión y propuestas

El presente diagnóstico confirma que la vivienda constituye un eje central en la sostenibilidad social, demográfica y económica de Améscoa. Se constata ferreamente que la problemática no va de la mano de falta de demanda, puesto que encontramos una considerable cifra de vecinos que se quieren quedar en el Valle y adquirir vivienda en él. Por lo tanto, es la falta de opciones residenciales adecuadas y asequibles la que se manifiesta como un obstáculo decisivo tanto para la permanencia de la población joven como para la atracción de nuevos residentes. Este reto se ve acentuado por dinámicas estructurales como el envejecimiento, la reducción de la natalidad y el progresivo abandono o infrautilización de parte del parque residencial existente. La dinamización de la vivienda por lo tanto es un cuestión compleja y multifactorial por lo que las medidas a adoptar deben estar dirigidas al medio-largo plazo y con una firme colaboración público-privada.

Las nuevas estrategias de vivienda rural que se están desarrollando recientemente en otras zonas ya proponen incluir lo que han llamado *ruinastro*, a priori una herramienta integral de registro de vivienda en ruinas propuesta por HabitaRural y que recoge, a modo de guía, ayuda en el proceso desde la identificación y evaluación de inmuebles hasta su rehabilitación o demolición, ofreciendo soluciones que promuevan la sostenibilidad y el desarrollo de los entornos rurales. Resulta fundamental, lo primero, categorizar los inmuebles vacíos según su prioridad para poder trazar así un itinerario de actuación, dado que unos conviene atender más urgentemente que otros.

Para atajar la problemática de la vivienda se puede y se debe acudir tanto a recursos ya existentes, como es la Bolsa de alquiler de Nasuvinsa, como diseñar y crear los propios a través de la elaboración de una bolsa de vivienda propia para Améscoa coordinada por la Junta. Estas dos vías de actuación no son excluyentes, se precisa de un diseño que pueda aglutinar ambas opciones y que ofrezca así una ayuda más completa en el asunto que se atiende.

El servicio de la Bolsa de alquiler de Nasuvinsa, gestionada por la sociedad pública Navarra de Suelo y Vivienda S.A., permite que los propietarios particulares cedan sus viviendas vacías para su arrendamiento con plenas garantías y asesoramiento gratuito, integrando así viviendas actualmente inactivas en el mercado inmobiliario y favoreciendo el acceso a un alquiler asequible para la población. De este modo, el programa cumple un doble objetivo: por un lado, proporcionar seguridad y ventajas económicas a los propietarios que ponen sus inmuebles en alquiler, y por otro, crear un parque público de vivienda en régimen de alquiler asequible, destinado a personas inscritas en el Censo de solicitantes de vivienda protegida, y garantizar que las viviendas incorporadas cumplen unas condiciones de habitabilidad y eficiencia energética mínimas.

En este caso, la función de la Junta y los ayuntamientos es informar y promocionar dicho servicio, servir de enlace entre los interesados y la realización del trámite, aprovechando y dinamizando en la zona un recurso ya existente y que puede resultar útil para movilizar la vivienda.

Tal y como han hecho otras localidades de Navarra sería interesante complementar dicho recurso con la creación de una bolsa de vivienda para alquiler y compra propia que se gestionase desde la Junta y los ayuntamientos y que se pueda acceder desde la página web. Para ello se puede utilizar como modelo los ejemplos que ya están en marcha en otras localidades y mancomunidades de Navarra, como es el caso de la Mancomunidad de Andia que se expone a continuación.

Este proyecto plasmado en su página web posee un portal con un apartado en el que se puede inscribir para ofrecer su propiedad, ya sea para alquilar o vender y otro apartado para inscribirse como demandante de vivienda en la zona. Cabe destacar que en el mismo portal de la bolsa también incluye información y enlaces con las ayudas a la vivienda y de rehabilitación existentes. En este caso la Mancomunidad se encarga del contacto y del asesoramiento de las dos partes.

Existen otros ejemplos en los que el proyecto se presenta de una forma más “autogestionada” en el que las propias partes interesadas se ponen de acuerdo, resulta más parecido a un portal de anuncios. Es el caso de Gu Pirineoa, que ofrece en su página web lo que han llamado Portal de Vivienda y consta de un apartado en el que el propietario puede publicar un anuncio con el inmueble o propiedad para la venta o el alquiler y que los interesados lo encuentren y le contacten, y un apartado en el cual los demandantes de vivienda publican un anuncio con su solicitud. Además, tienen otro apartado de coliving, en el que se puede inscribir para demandar simplemente una habitación por un tiempo limitado y en el que aparecen las ofertas de vivienda compartida que tienen disponibles. Otro modelo muy similar es el del Ayuntamiento de Bargota y su Oficina de Ayuda al Alquiler.

El propósito es el de establecer un canal online que a la vez que permita registrar las demandas y ofertas de vivienda en el Valle ofrezca también una vía de información sobre las opciones disponibles en cuanto al tema de vivienda. Dado que es un hecho constatado la falta de información en materia de ayudas y subvenciones a la vivienda y su rehabilitación de la población amescoana, sería interesante aprovechar esta misma vía para ofrecer desde los ayuntamientos y/o desde la Junta un sistema de citas para asesoramiento en dicha materia al que se pueda acoger cualquier habitante. Resulta interesante que el resultado sea un servicio de asesoramiento fiscal, tal y como piden los habitantes de Améscoa, que informe no sólo de ayudas y subvenciones sino de procedimientos legales relativos a herencias, cesiones, etc. De esta forma se pueden atajar al mismo tiempo estos dos frentes, por un lado, ayudar a paliar la posible desinformación que pueda afectar a los vecinos y por otro lado se dinamiza la propia vivienda y sus demandas a través de que cualquiera de las dos entidades, ya sea los ayuntamientos o Nasuvinsa, lo pongan en conocimiento y su gestión. Cabe destacar que también existe un organismo del Gobierno de Navarra al que se puede recurrir que proporciona información y asesoramiento gratuito sobre este tema, este es la ORVE (Oficina de Rehabilitación de Viviendas y Edificios).

Dada la desconfianza y el apego que caracterizan al propietario amescoano de la vivienda se trata de una solución que le aportará mayor seguridad y garantías que la idea de hacerlo por otro canal más “lejano” y quizás “incierto” que proporcionan las plataformas webs de inmobiliarias y que a menudo han estado intensificando dichas conductas de inactividad de la vivienda en el territorio.

Igualmente, para que la bolsa de alquiler/venta y el sistema de asesoramiento puedan tener efectos prácticos reales es indispensable realizar junto con su puesta en marcha una campaña de sensibilización dirigida directamente a la población de las Améscoas que apele emocionalmente al sentido de comunidad para impulsar principalmente a los propietarios a mover sus viviendas. Para ello se pueden utilizar carteles, redes sociales (Instagram, canales de difusión de WhatsApp) y charlas informativas, a modo de intentar llegar a la máxima población posible. En esta misma vía están avanzando otras muchas entidades públicas como es el caso de HabitaRural y su Plan de fomento de alquiler rural, que traza pasos similares a los que desde los concejos y ayuntamientos se están llevando a cabo y se proponen (HabitaRural, 2025). El factor emocional resulta fundamental en la lucha contra la despoblación, hasta el punto de que la mayoría de los proyectos impulsados en nuestro país incorporan campañas de sensibilización. Un ejemplo de ello es *Pueblos Vivos Aragón* y su iniciativa “Tu pueblo te llama” que además tiene puesta en marcha una página web dónde presentan la información y dónde las personas interesadas en

volver a vivir a su pueblo se pueden registrar y recibirán un asesoramiento integral sobre el proceso.

En relación con la medida más aceptada por los amescoanos según los resultados del cuestionario, otra opción a considerar es la puesta en marcha de un programa de incentivos fiscales locales para la vivienda. Estos incentivos se dirigirían principalmente a los propietarios, con el objetivo de animarles a movilizar los inmuebles vacíos mediante compensaciones económicas. Dichas compensaciones pueden ir desde bonificaciones en el IBI o en el ICIO en casos de rehabilitación o reforma (como se recoge en el decálogo de medidas de HabitaRural), hasta la creación de nuevas subvenciones. Un ejemplo de este último caso se observa en el Ayuntamiento de Lezaun, que ha puesto en marcha una ayuda de 50 euros al mes durante seis meses para los propietarios que alquilen su vivienda.

7.3. Identificación y descripción de inmuebles potencialmente rehabilitables

En este apartado se presentan algunas ideas preliminares de proyectos de rehabilitación de viviendas en las localidades de Améscoa, con el objetivo de servir como referencia orientativa para la institución pública encargada, la Junta. Se trata de una aproximación inicial que identifica determinados inmuebles que podrían ser objeto de intervención; no constituye un plan definitivo ni una hoja de ruta exhaustiva, sino un conjunto de sugerencias basadas en la observación y el análisis de la situación actual.

Se han elaborado propuestas para alguna de las localidades debido al interés de ambos inmuebles en específico que destacan por su potencial de rehabilitación y que podrían servir como casos piloto o referencias para futuras actuaciones, sumándose así a los proyectos iniciados que ya existen en varios de los pueblos del Valle. En concreto, tanto San Martín como Artaza carecen aún de oferta de alquiler público, por lo que se pretende avanzar progresivamente hacia la implantación de este tipo de vivienda en cada núcleo.

Las ideas que se presentan a continuación buscan ofrecer criterios y líneas de actuación posibles, facilitando la planificación y la toma de decisiones en proyectos de rehabilitación sin comprometer la flexibilidad de las intervenciones futuras.

Cabe señalar, en primer lugar, que los inmuebles identificados son de titularidad privada. En consecuencia, cualquier estrategia orientada a su incorporación al mercado de la vivienda deberá contemplar necesariamente una fase previa de negociación y acuerdo con los propietarios.

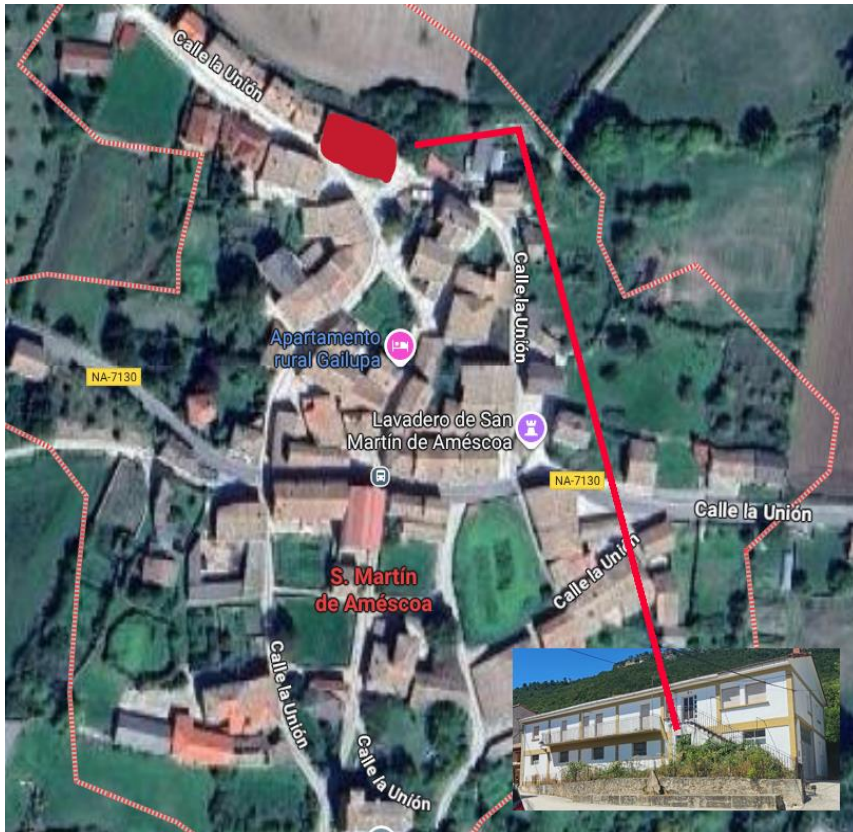


Figura 9: Inmueble vacío en San Martin.

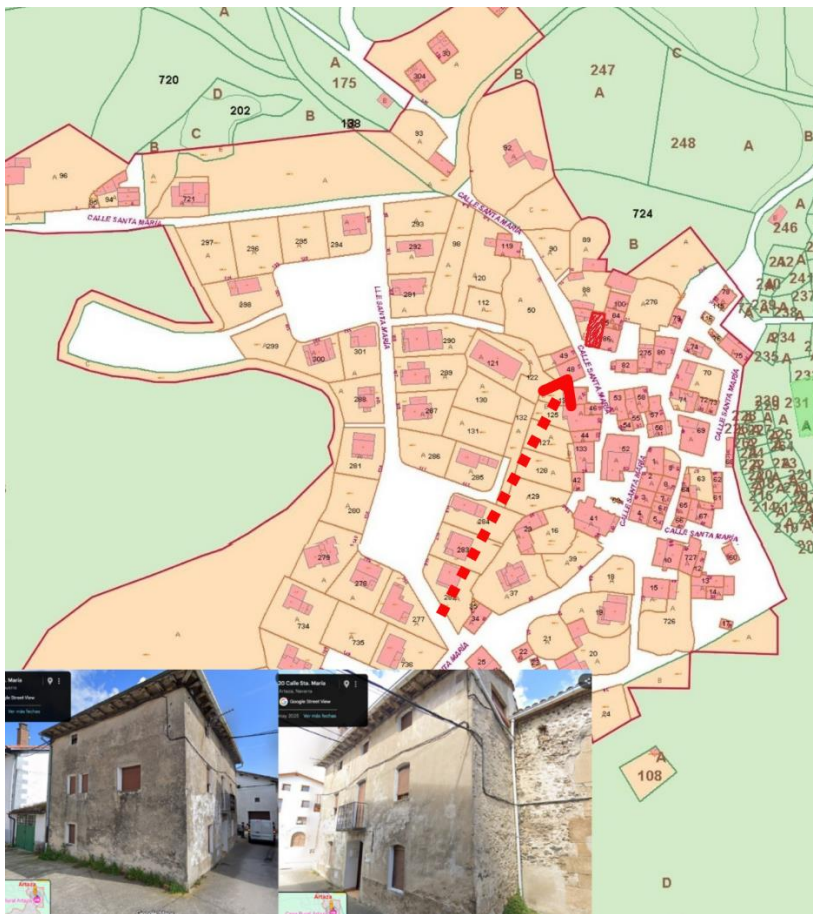


Figura 10: Mapa y vivienda vacía rehabilitable en Artaza.

Las dimensiones de ambas casas hacen posible la construcción de varias viviendas en el mismo edificio para enfrentar a más de un núcleo familiar ya que, como nos encontramos en las encuestas, muchas de las personas que precisan una vivienda la necesitan tan solo para una o dos personas. Es fundamental adaptar las estructuras y adecuar los espacios a las nuevas necesidades de la población para garantizar de esta forma que se pueda habitar de manera funcional y confortable, optimizando el uso del inmueble y promoviendo soluciones sostenibles que respondan a la demanda actual.

Asimismo, el análisis realizado pone de relieve que la disponibilidad de inmuebles potencialmente rehabilitables abre una vía de actuación concreta y viable para revertir estas tendencias de la problemática presentada en este estudio. La activación de dicho patrimonio construido, en combinación con políticas de apoyo institucional y con la implicación vecinal, constituye una oportunidad para avanzar hacia un modelo de desarrollo más equilibrado y sostenible y que enfrente el reto de la despoblación en Améscoa.

En suma, los resultados del estudio no solo evidencian los retos de acceso a la vivienda en la comarca, sino que también ofrecen un marco claro para orientar propuestas y líneas de acción que permitan transformar estas limitaciones en oportunidades de revitalización del territorio.

Como se ha señalado anteriormente, y a modo de cierre del presente informe, es fundamental destacar que los datos recogidos en este estudio representan una fotografía de la situación actual del Valle de Améscoa. Por ello, resulta necesario su constante actualización y ampliación, ya que constituyen únicamente un punto de partida para abordar la problemática de la vivienda en la zona.

Bibliografía

Gobierno de Navarra (2021). *Estrategia de Lucha contra la Despoblación. Mapa de zonas y municipios en riesgo de despoblación en Navarra: zonificación y categorización de la despoblación por municipios* [PDF]. Departamento de Cohesión Territorial. <https://administracionlocal.navarra.es/areas/Despoblacion-MapaNavarra/>

Gobierno de Navarra. (2023). *Estrategia de lucha contra la despoblación de Navarra* [PDF]. <https://administracionlocal.navarra.es/areas/Despoblacion-EstrategialuchaDespoblacion/SiteAssets/default/ESTRATEGIA%20DESPOBLACION%20DEF%20aprobada.pdf>

Gobierno de Navarra. (s.f.). *Multidimensión - Despoblación* <https://despoblacion.navarra.es/es/multidimensi%C3%B3n>

Joaquín Recaño Valverde y Laura Marbán Martínez, “¿Éxodo urbano y renacimiento rural? Las migraciones de las ciudades y el mundo rural durante la pandemia de Covid-19 en

España,” Estudios Geográficos 85, no. 296 (2024): e1216, <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202465.1216>.

HabitaRural (22 de abril, 2025) *La vivienda en el medio rural. La palanca de la repoblación*.

https://redpac.gob.es/sites/default/files/documents/8_Presentacio%CC%81n%20HabitaRural_Subgrupo%20LEADER_Asturias.pdf

TEDER, DAFO EDLP 23 – 27 *Documento resultante del diagnóstico de la comarca y de las aportaciones realizadas en los talleres territoriales y temáticos* [DAFOs.pdf](#)

Universidad Oberta de Catalunya. (2024). *La cuestión de la vivienda en las ruralidades contemporáneas. Un estudio exploratorio*.

Prensa

RTVE.es. (2025, 26 de agosto). *Los hogares unipersonales, cerca de superar a los de dos miembros y convertirse en los más comunes de España*. RTVE. <https://www.rtve.es/noticias/20250826/hogares-unipersonales-cerca-superar-a-dos-miembros-convertirse-mas-comunes-espana/16707087.shtml>

Enlaces de interés

Pueblos Vivos Aragón, “tu pueblo te llama” <https://pueblosvivosaragon.com/tu-pueblo-te-llama/>

Mancomunidad de Andía, <https://andiamank.com/proyecto/bancos-de-propiedad/>

Ayuntamiento de Barga, Oficina de Ayuda al Alquiler <https://bargota.es/oficina-alquiler/>

Gu Pirineoa, Portal de Vivienda <https://www.gupirinioa.eus/es/ofertas>

Anexos

Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra. Disponible en <https://www.lexnavarra.navarra.es/detalle.asp?r=29980>

Ley Foral 17/2003, De 17 De Marzo, De Desarrollo Rural De Navarra. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2003/BOE-A-2003-8525-consolidado.pdf>

Borrador Decreto Foral por el que se regula el Registro de Viviendas Deshabitadas de Navarra y el procedimiento para su declaración. Disponible en [BORRADOR PROYECTO DE Viviendas Deshabitadas 20 abril](#)

Cuestionario

1. Nombre (puede ser un seudónimo, tiene una función meramente de * recopilación de datos).

2. Edad (años) *

18-30

31-45

46-69

+70

3. Sexo *

Mujer

Hombre

NS/ NC

4. Localidad *

Arandarache

Eulate

Larraona

Artaza

Baríndano

Baquedano

Ecala

Gollano

San Martin

Zudaire

5. Lugar habitual de residencia * *Marca solo un óvalo.*

- Améscoa Alta/Baja
- Estella y alrededores
- Pamplona
- Álava
- Otro:

6. Situación laboral *

- Empleado/a por cuenta ajena
- Autónomo/a
- Desempleado/a
- Estudiante
- Jubilado/a

7. Lugar actual de trabajo o del último trabajo *

- Améscoa
- Estella y alrededores
- Pamplona
- Álava
- Otro:

Necesidades y uso de vivienda

8. Seleccione su situación actual de vivienda *

- Vivienda en propiedad
- Vivo alquilado/a
- Vivienda cedida (familiares, institución, etc)
- Convivo con miembros de mi familia que tienen la propiedad
- Otro:

9. ¿Cuántas personas en total contando con usted viven en su vivienda? *

- Solo yo
- Dos personas
- Tres personas
- Cuatro o más personas

10. ¿Necesita modificar su situación actual en relación a la vivienda? *

- Necesita cambiar de vivienda
- Necesito emanciparme de mis progenitores
- Necesita rehabilitar su vivienda actual
- No necesito cambiar

11. ¿Tiene necesidad de alquilar o comprar una vivienda en el corto plazo? *

- Necesito o me gustaría comprar una vivienda
- Necesito o me gustaría adquirir terreno para construir una vivienda
- Necesito o me gustaría alquilar una vivienda
- No tengo necesidades de otra vivienda

12. Responder sólo si tiene necesidad de alquiler. ¿Cuál es el motivo por el que quiere alquilar? (Puede marcar múltiples opciones)

Selecciona todos los que correspondan.

- No tienen ingresos o rentas suficientes o estables para comprar una vivienda
- No quieren tener que hipotecarse con un crédito
- Una vivienda alquilada permite más movilidad
- Es una solución temporal hasta poder comprar

13. Si ha respondido que tiene necesidades de otra vivienda, ¿cuál es el motivo? (Responder solo si tiene necesidades de otra vivienda).

Selecciona todos los que correspondan.

- Cambio de situación familiar (pareja, hijos, dependencia o emancipación, etc.)
- La vivienda actual está en mal estado
- Quiero mudarme a otro pueblo
- Quiero mudarme a la ciudad
- Otro:

14. Si ha respondido que tiene necesidades de otra vivienda, ¿para cuantas personas necesitaría que sea la vivienda que busca? (Responder sólo si tiene necesidades).

- Solo para mí
- Dos personas
- Más de dos personas

15. Estaría dispuesto/a si le surge la oportunidad de comprar o alquilar vivienda en * otro pueblo del Valle?

- Sí
- No
- Tal vez

16. Si ha respondido que sí, ¿en qué otro pueblo del Valle lo haría?

Percepción de la población del Valle

17. ¿Considera que dispone de suficiente información sobre las ayudas o subvenciones existentes para acceder a una vivienda o rehabilitarla?

- Sí, conozco bastante bien las ayudas disponibles
- Conozco algunas ayudas, pero no en profundidad
- He oído hablar de ellas, pero no sé dónde informarme
- No, no tengo información sobre este tema
- No me interesa el tema

18. ¿Qué tan fácil o difícil le resulta encontrar información clara y accesible sobre ayudas o subvenciones relacionadas con la vivienda? *

1 2 3 4 5

Muy Muy fácil

19. ¿Qué dificultades cree que puede haber para las personas que buscan alquilar o comprar vivienda en su pueblo? (Puede marcar múltiples opciones)

Selecciona todos los que correspondan.

- Precio elevado
- Falta de oferta
- Mal estado de las viviendas disponibles
- Dificultad para obtener hipoteca o aval
- Falta de contratos legales en alquiler
- Las viviendas disponibles son de tamaño excesivo
- Falta de ayudas o subvenciones para costearla
- Inestabilidad laboral
- Falta de recursos económicos suficientes

20. En su opinión, ¿cuáles son los principales motivos por los que muchas viviendas vacías en su pueblo no se ponen en venta ni en alquiler?

Selecciona todos los que correspondan.

- Desinterés de los propietarios
- Herencias sin resolver o disputas familiares
- Apego emocional a la casa familiar
- Gastos elevados derivados de la venta (impuestos, agencias, intermediarios, etc)
- Desinformación de los procedimientos
- Miedo al impago del alquiler
- Gastos derivados del alquiler (impuestos, mantenimiento de la vivienda, etc)
- Otro:

21. De acuerdo al Impuesto de Vivienda Deshabitada que se regula en la Ley * Foral 31/2013 cuya competencia de aplicación corresponde a los Ayuntamientos, ¿estaría usted a favor o en contra de que se implante en los pueblos de Améscoa?

- A favor
- En contra
- No conozco esta medida / No tengo opinión

22. ¿Cómo cree que podría mobilizarse la vivienda vacía que no está ni en venta * ni alquilada existente en el pueblo?

Selecciona todos los que correspondan.

- A través de la implantación del Impuesto a la Vivienda Deshabitada (IVD)
- Incentivos económicos para alquiler o venta
- Asesoramiento legal y fiscal gratuito sobre herencias, cesiones, alquiler, venta etc
- Programa de cesión de vivienda para alquiler del Gobierno de Navarra (se garantiza por el gobierno el pago de las rentas del alquiler)
- Cesión de uso a cambio de mantenimiento/arreglos de la vivienda u otros acuerdos

Otro:

23. ¿Estaría de acuerdo que la Junta destinara más presupuesto a políticas públicas para la vivienda?

- Sí
- No
- No estoy seguro/a
- Otro:

Preguntas sobre riesgo de despoblación en Améscoa

24. En una escala del 1 al 10, ¿en qué medida está de acuerdo con la posible * llegada de nuevos habitantes a su pueblo de fuera del Valle?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Muy Totalmente de acuerdo

25. ¿Está a favor de que se fomenten medidas para atraer a nueva población al Valle? *

- Sí
- No estoy seguro/a
- No

26. Desarrolle o justifique su respuesta anterior (opcional):

27. En una escala del 1 al 10, ¿Cuál es el grado de preocupación que tiene usted por la amenaza de despoblación de su pueblo?

Marca solo un óvalo.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Muy Muy preocupado/a

28. Seleccione las medidas con las que está más de acuerdo para revertir el * riesgo de despoblación para el Valle (Puede marcar múltiples opciones)

Selecciona todos los que correspondan.

- Rehabilitar viviendas vacías para ponerlas en alquiler a precio asequible
- Fomentar la llegada de nuevos vecinos/as
- Mejorar los servicios básicos (transporte, sanidad, educación...)
- Apoyo a negocios locales y emprendimiento
- Mejorar las ayudas o las subvenciones a la vivienda
- Mejora del acceso digital (fibra óptica, cobertura móvil, etc.)
- Políticas públicas para generar empleo de calidad

29. Si se le ocurren otras medidas para revertir la despoblación puede exponerlas aquí (opcional):