



PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES

TRABAJO FIN DE PRÁCTICAS (TFP) **PROYECTO DE APLICACIÓN DE LA** **AGENDA URBANA**

IMPLANTACIÓN DE OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA

ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS TIERRA DE AGUAS

IRENE MANZANO PÉREZ
ASISTENCIA TÉCNICA: EMMA LUENGO LÓPEZ. ESTUDIO CIMMA

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 04
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 04
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 06
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 07
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 38
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 44
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 51
3.1	Denominación.	Pg 51
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 51
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 52
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 53
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 81
3.6	Fases para su implantación	Pg 83
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 84
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 85
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 87
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 89
3.11	Conclusiones.	Pg 90

4 Bibliografía.

Pg 93

Anexos

Anexo I. Presentación del proyecto en Power Point.

Anexo II. Estudio de viabilidad económico-financiera.

Anexo III. Modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en materia de gravámenes

Anexo IV. Modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en materia de bonificaciones.

Anexo V. Modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras en materia de bonificaciones.

Anexo VI. Hoja de ruta para un arrendamiento correcto.

Anexo VII. Modelo de contrato de arrendamiento y su importancia.

Anexo VIII. Encuesta de participación ciudadana en Chimeneas

Anexo IX. Encuesta de participación ciudadana en Alhama de Granada.

Anexo X. Modelo de convenio de colaboración entre alojamientos y eventos deportivos.

Anexo XI. Dossier de conclusiones derivadas de las acciones de participación ciudadana en Alhama de Granada.

PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA (PAU)

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

El fin último de este proyecto es la implantación de una Oficina de Vivienda en Tierra de Aguas, que de servicios a todos los municipios de la asociación y que tenga un carácter itinerante entre los mismos; todo ello con la finalidad de conseguir los objetivos que a continuación se detallan.

Los objetivos estratégicos y específicos planteados en el proyecto de intervención en la Agenda Urbana de Tierra de Aguas, que se encuadra dentro de la Agenda Urbana 2030 para el Desarrollo Sostenible, y de los que deriva el proyecto son los siguientes:

- **Objetivo estratégico 1: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.** Objetivos específicos:
 - 1.1 Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno natural.

- **Objetivo estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.** Objetivos específicos:
 - 2.5 Impulsar la regeneración urbana
 - 2.6 Mejorar la calidad y la sostenibilidad de los edificios.

- **Objetivo estratégico 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.** Objetivos específicos:
 - 4.1 Ser más eficientes energéticamente y ahorrar energía.

- **Objetivo estratégico 5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.** Objetivos específicos:
 - 5.1 Favorecer la ciudad de proximidad.

- **Objetivo estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.** Objetivos específicos:
 - 6.1 Reducir el riesgo de pobreza y extrusión social en entornos urbanos desfavorecidos.
 - 6.2 Buscar la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad.

- **Objetivo estratégico 8: Garantizar el acceso a la vivienda.** Objetivos específicos:
 - 8.1 Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
 - 8.2 Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

- **Objetivo estratégico 10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.** Objetivos específicos:
 - 10.2 Asegurar la participación ciudadana, la transparencia y favorecer la gobernanza multinivel.
 - 10.3 Diseñar y poner en marcha campañas de formación y sensibilización en materia urbana, así como de intercambio y difusión de información.

De todos estos objetivos estratégicos podemos establecer los **objetivos específicos** que tratará de conseguir la Oficina de Vivienda:

- Atender y asesorar a la ciudadanía: brindar orientación legal, técnica y social sobre temas relacionados con la vivienda: alquileres, desahucios, ayudas, rehabilitación, entre otros.
- Facilitar el acceso a una vivienda digna, segura y asequible, especialmente a personas y familias en situación de vulnerabilidad o con bajos ingresos como son los trabajadores del campo inmigrantes
- Identificar y elaborar un censo de viviendas vacías o infrautilizadas en la comarca para promover su puesta a disposición.
- Elaborar una bolsa de vivienda puesta a disposición en el mercado del alquiler o compraventa y un registro de demandantes para facilitar el contacto entre arrendadores o vendedores y arrendatarios o compradores.

- Desarrollar un sistema de seguimiento de la situación habitacional en la comarca para ajustar las políticas y programas de vivienda a las necesidades cambiantes.
- Fomentar la rehabilitación de viviendas en mal estado y su incorporación en el mercado inmobiliario de viviendas vacías.
- Abordar el reto demográfico y fijar población joven al territorio favoreciendo el acceso a una vivienda digna y a precio asequible de familias.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

Tierra de Aguas es una asociación de ocho municipios incluidos en la comarca del Temple (Agrón, Escúzar, Chimeneas y Ventas de Huelma), Alhama de Granada y el entorno del pantano de los Bermejales (Fornes, Játar, Jayena), que se encuadran en torno a cuatro cauces hidrológicos tributarios del río Genil y que aúnan el criterio de oportunidad que supone la asociación estratégica para el abordaje de un futuro conjunto desde las capacidades territoriales, hacia desarrollos eficientes y armonizados. Tierra de Aguas se sitúa entre zonas con mayor dinamismo económico y demográfico en el ámbito provincial: la inmediata Área metropolitana de Granada (o comarca de la Vega de Granada) por el noreste; Tierras de Alhama por el noroeste; litoral malagueño y granadino por el sur (separado por las Sierras de Almijara, Alhama y Tejeda) y el Valle de Lecrín por el oeste. Pertenece al Grupo de Desarrollo Rural del Poniente Granadino (Játar, Fornes, Alhama de Granada y Jayena) y del Valle de Lecrín-Temple y Costa Interior (Agrón, Escúzar, Ventas de Huelma y Chimeneas)

Como principales fuentes de información de la situación socioeconómica, demográfica y urbanística de los municipios encontramos los **Planes Municipales de Vivienda y Suelo** de Agrón, Alhama de Granada, Chimeneas, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena y Ventas de Huelma.

También se ha consultado la **Agenda Urbana de Tierra de Aguas**, y para obtener datos relativos sobre la población de cada municipio se ha utilizado tanto el **Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)**, el **Instituto Nacional de Estadística** y el **Sistema Integrado de Datos Municipales**. Por último, se ha utilizado también el **Observatorio Provincial de Agendas Urbanas de Granada**.

Igualmente, se ha utilizado el Trabajo de Fin de Prácticas “Proyecto Fluye Empleo y Vivienda. Fase 2”, realizado por María José Campaña Jiménez en 2023, ya que realizó en él una campaña de participación ciudadana recopilando valiosos datos sobre la problemática de la vivienda en estos municipios. Por último, se han utilizado las páginas web de los proyectos alternativos de vivienda La Morada, Trabensol, Entrepatrios, Residencial Santa Clara y Abante Jubilar como ejemplos de buenas prácticas.

En relación a la perspectiva de género, se ha obtenido información del documento titulado *"El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo"*, elaborado por Jordi Bosch Meda en 2006 y publicado por la Fundación Alternativas; así como el artículo *"Envejecimiento y masculinización de la población rural Andaluza"* de Remedios Larrubia Vargas y Juan José Natera Rivas.

Además de las fuentes citadas, se han llevado a cabo una serie de reuniones en cada municipio con sus líderes políticos y diversos actores locales interesados. Estas reuniones han permitido obtener un conocimiento de primera mano acerca de la realidad existente en el territorio.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

En este subepígrafe haremos una revisión de los datos demográficos, económicos y sociológicos de todos los municipios, finalizando con unas conclusiones generales que extraemos del mencionado análisis.

A) AGRÓN

Lo primero que cabe destacar es que es el municipio con menor número de habitantes de Tierra de Aguas. Nos encontramos, como veremos en el resto de municipios, una población masculinizada y envejecida.

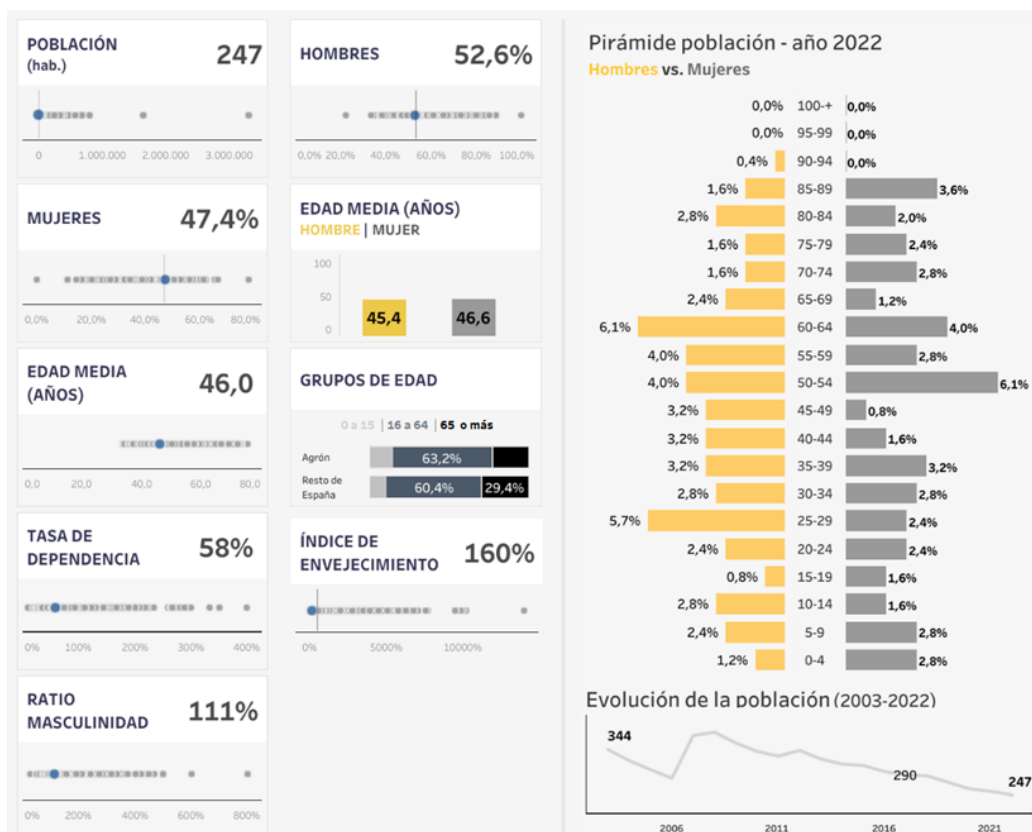


Imagen 1.1. Datos sociodemográficos Agrón . Sistema Integrado de Datos Municipales.

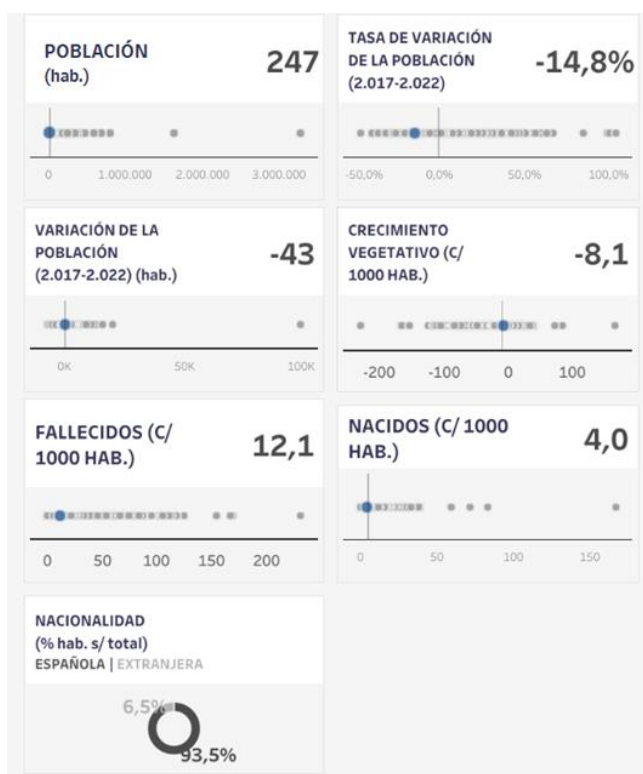


Imagen 1.2. Datos sociodemográficos Agrón. Sistema Integrado de Datos Municipales.

Es el municipio con menor número de habitantes y la tendencia que sigue es hacia la despoblación, derivada en parte por el crecimiento vegetativo negativo y por otra parte por la salida de población hacia otros municipios.

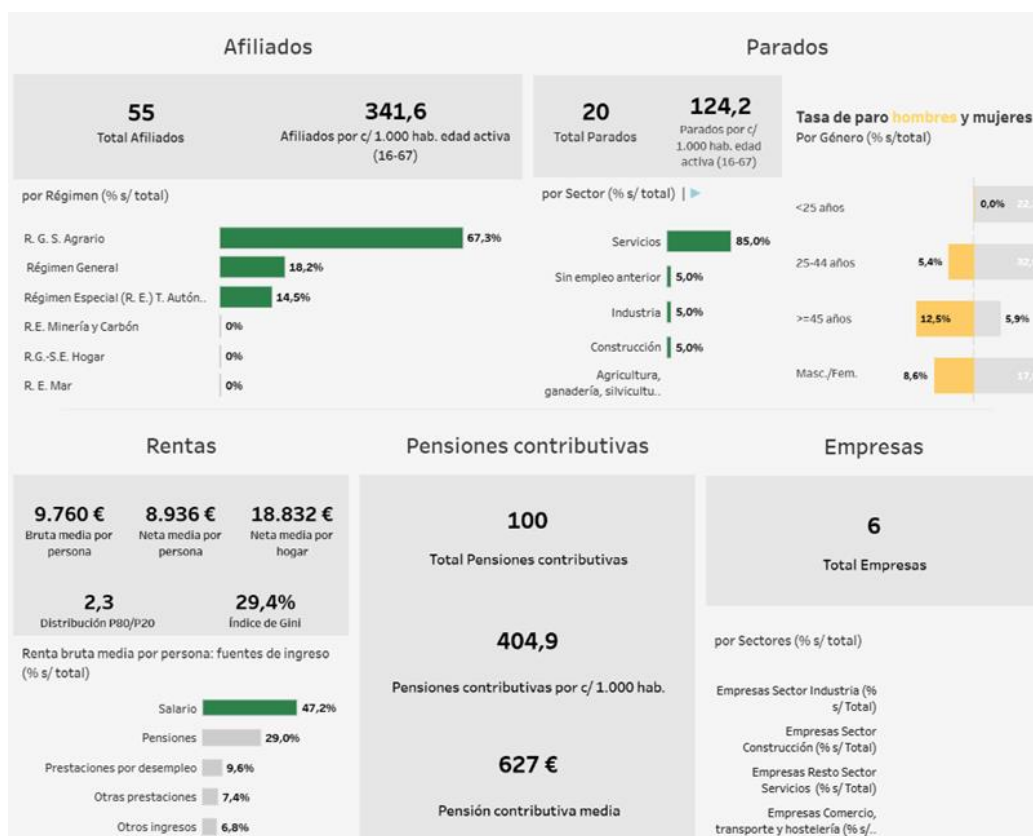


Imagen 2. Datos socioeconómicos Agrón. Sistema Integrado de Datos Municipales.

Como podemos observar se trata de un municipio con un tejido empresarial débil, cuyos habitantes se dedican principalmente al sector agrario. En cuanto a la tasa de paro cabe destacar que la franja de edad más afectada es la de mayores de 45 años, destacando también la diferencia entre el 8,6% de desempleo masculino y el 17,6% femenino.

B) ALHAMA DE GRANADA

Alhama, por el contrario, es el municipio con mayor población de Tierra de Aguas.

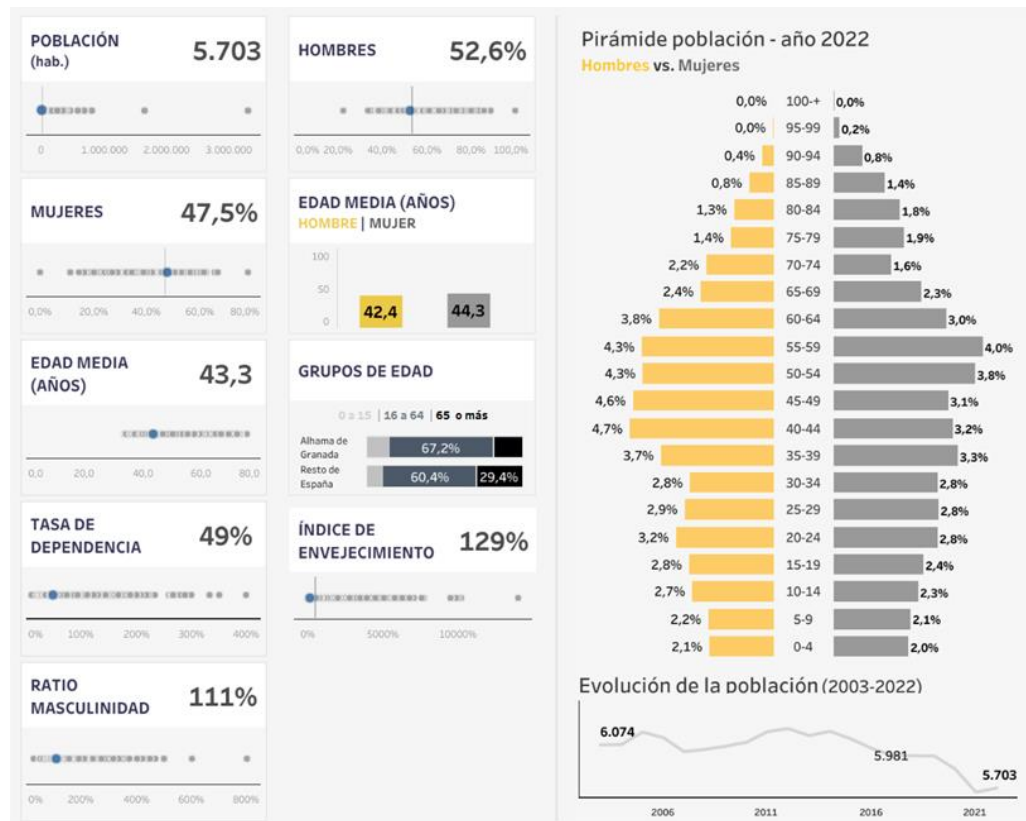


Imagen 3.1. Datos sociodemográficos de Alhama de Granada. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En este caso también nos encontramos una población masculinizada y envejecida.

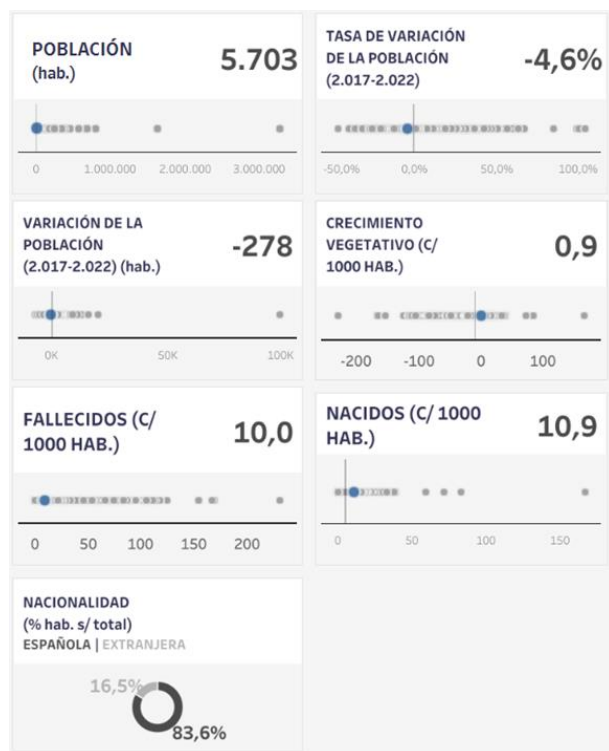


Imagen 3.2. Datos sociodemográficos de Alhama de Granada. Sistema Integrado de Datos Municipales.

La tasa de variación de la población es negativa, lo cual nos indica una tendencia a la despoblación, que en este caso no se deriva del crecimiento vegetativo (por ser este positivo) sino de la salida de población a otros municipios.

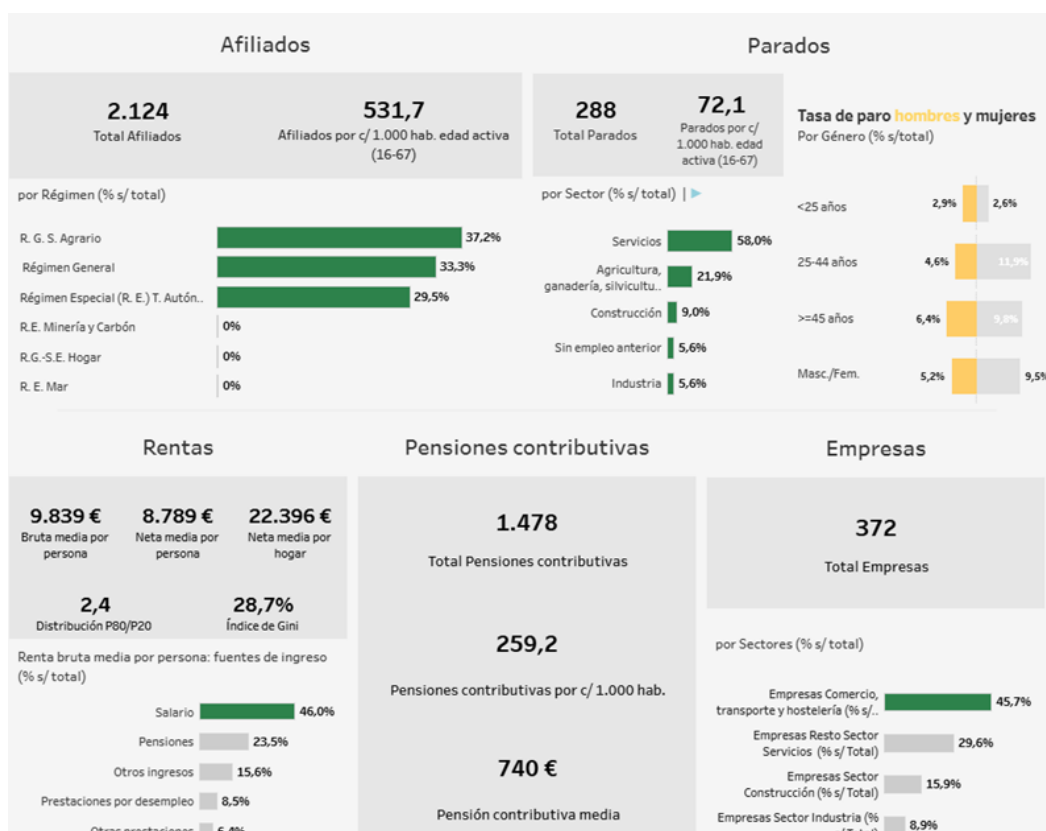


Imagen 4. Datos socioeconómicos de Alhama de Granada. Sistema Integrado de Datos Municipales.

El sector agrario sigue siendo el mayoritario en Alhama; sin embargo, en este caso el sector del transporte y la hostelería le siguen de cerca. Esto puede deberse al mayor empuje turístico de Alhama con respecto a los demás municipios. Vemos también como la tasa de paro se reparte más entre las diferentes edades, y que la diferencia entre los hombres y las mujeres no es tan acentuada como en Agrón. La tasa de paro es también más baja.

Datos demográficos de Chimeneas:

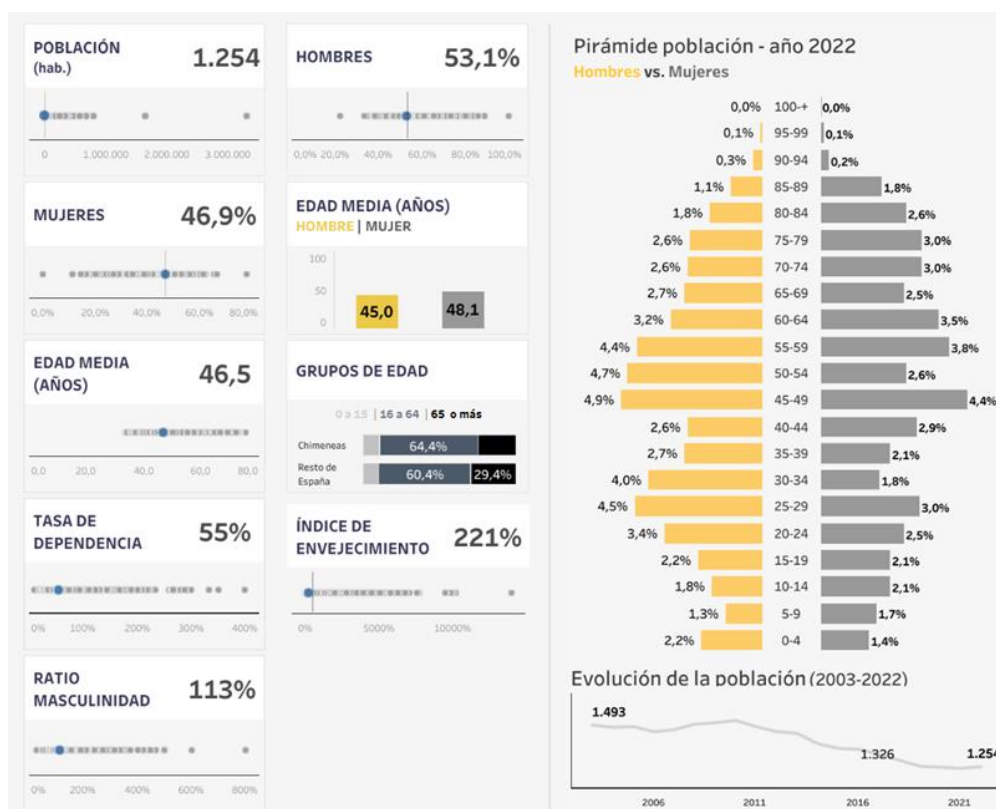


Imagen 4.1. Datos sociodemográficos de Chimeneas. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Chimeneas nos encontramos una población masculinizada y muy envejecida. La media de edad de la población es superior a la andaluza y a la española.

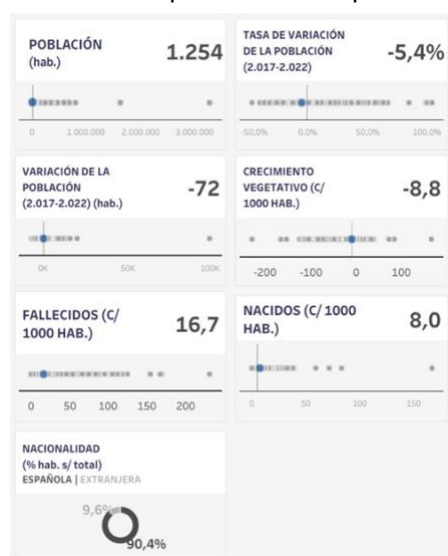


Imagen 4.2. Datos sociodemográficos de Chimeneas. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En este caso se observa una tendencia a la pérdida de población ocasionada por un crecimiento vegetativo elevado.



Imagen 5. Datos socioeconómicos de Chimeneas. Sistema Integrado de Datos Municipales.

De nuevo en este municipio el mayor motor de la economía lo encontramos en el sector agrario; sin embargo, vemos como la tasa de paro cobran un mayor porcentaje en las personas menores de 25 años y entre 25 y 44 años. De igual manera, las mujeres siguen teniendo una mayor tasa de paro. La gran mayoría de los contratos que se realizan son del sector agrario, seguido de la construcción y los servicios, y más del doble son de hombres.

D) ESCÚZAR

Demografía en Escúzar:

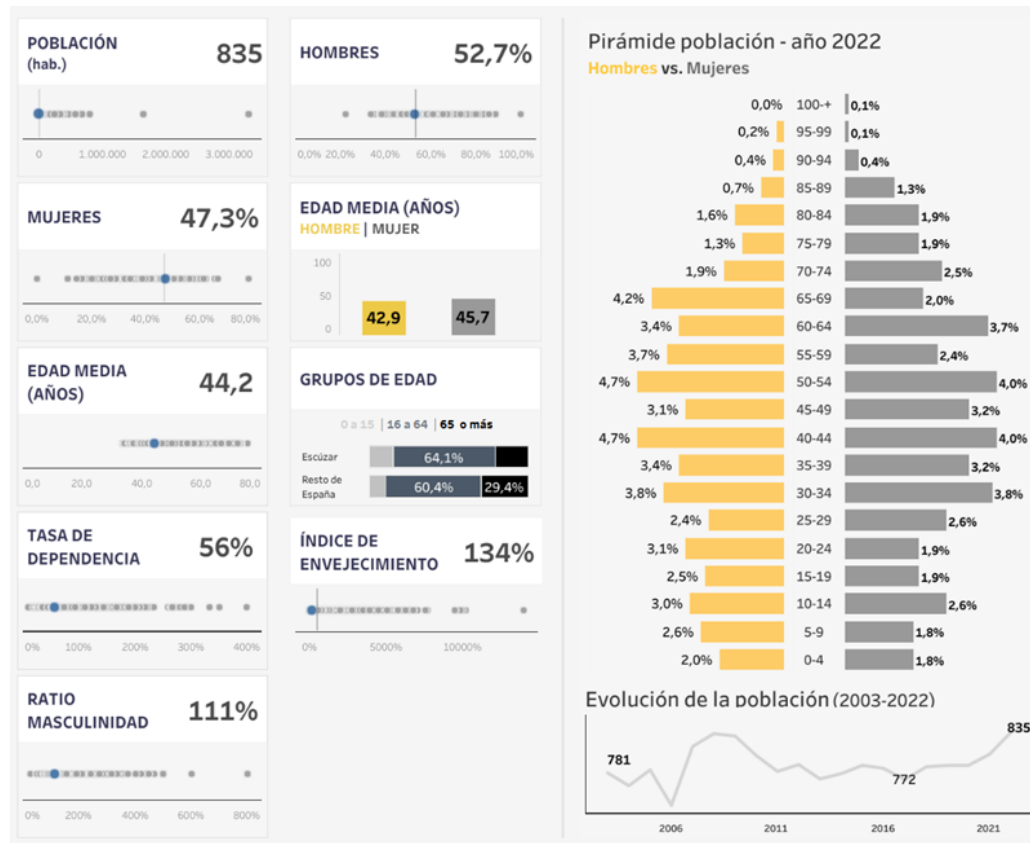


Imagen 6.1. Datos sociodemográficos de Escúzar. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Escúzar la población también está masculinizada y envejecida.



Imagen 6.2. Datos sociodemográficos de Escúzar. Sistema Integrado de Datos Municipales.

La tasa de variación de la población es positiva, por lo que el número de habitantes se ha incrementado, esto no se debe a nuevos nacimientos en el municipio ya que el crecimiento vegetativo es negativo, sino a la entrada de nuevos ciudadanos en Escúzar.

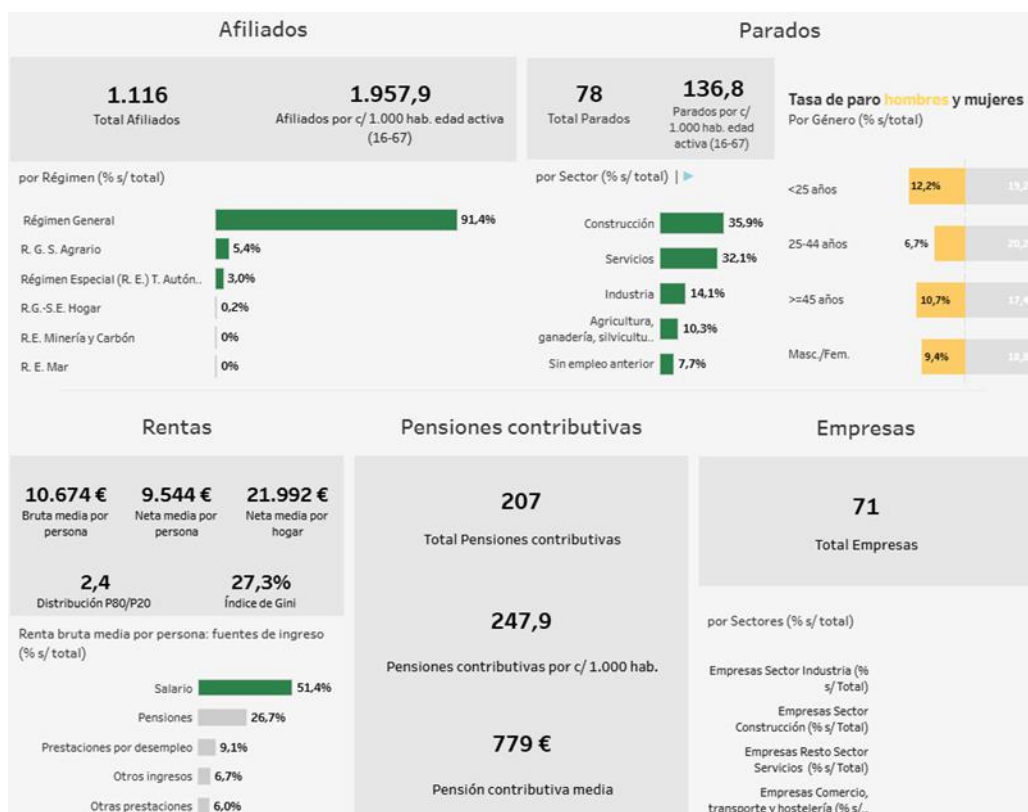


Imagen 7. Datos socioeconómicos de Escúzar. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En el caso de Escúzar los trabajadores en régimen general de la Seguridad Social superan a los del régimen especial del sector agrario. A pesar del repunte de población que viene teniendo este municipio, la tasa de desempleo es de las más elevadas de los municipios, centrándose en las personas menores de 25 años y con una gran diferencia entre hombres y mujeres.

E) FORNES

Datos demográficos de Fornes, principal sede de la Oficina de Vivienda:

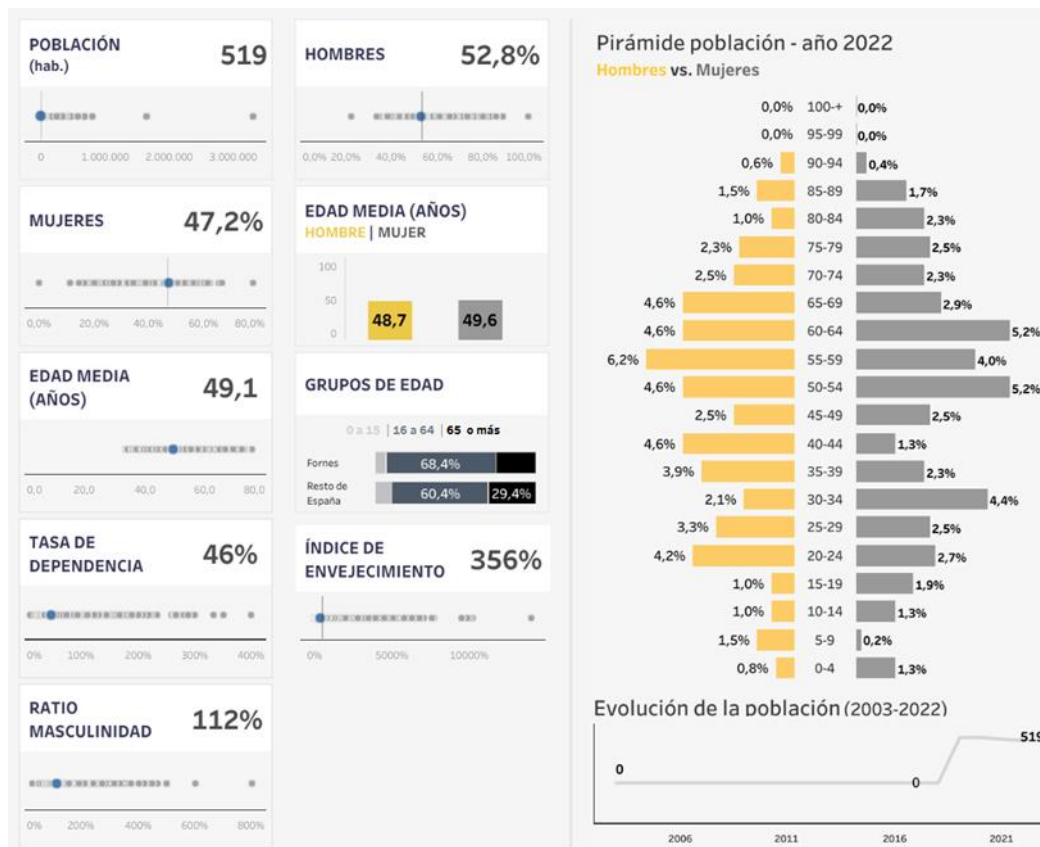


Imagen 8.1. Datos sociodemográficos de Fornes. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Fornes nos encontramos una población masculinizada y muy envejecida, siendo el municipio con el mayor índice de envejecimiento.

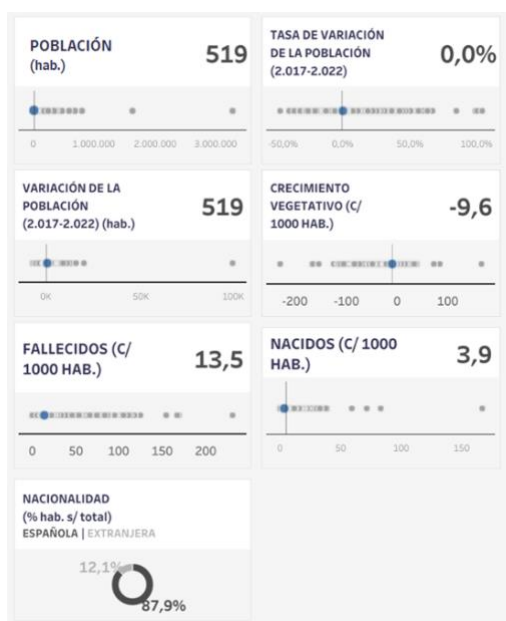


Imagen 8.2. Datos sociodemográficos de Fornes. Sistema Integrado de Datos Municipales.

El municipio de Fornes ha mantenido su población. Esto nos lleva a pensar que, habiendo tenido un crecimiento vegetativo negativo, se debe a la entrada de nuevos habitantes en el municipio.

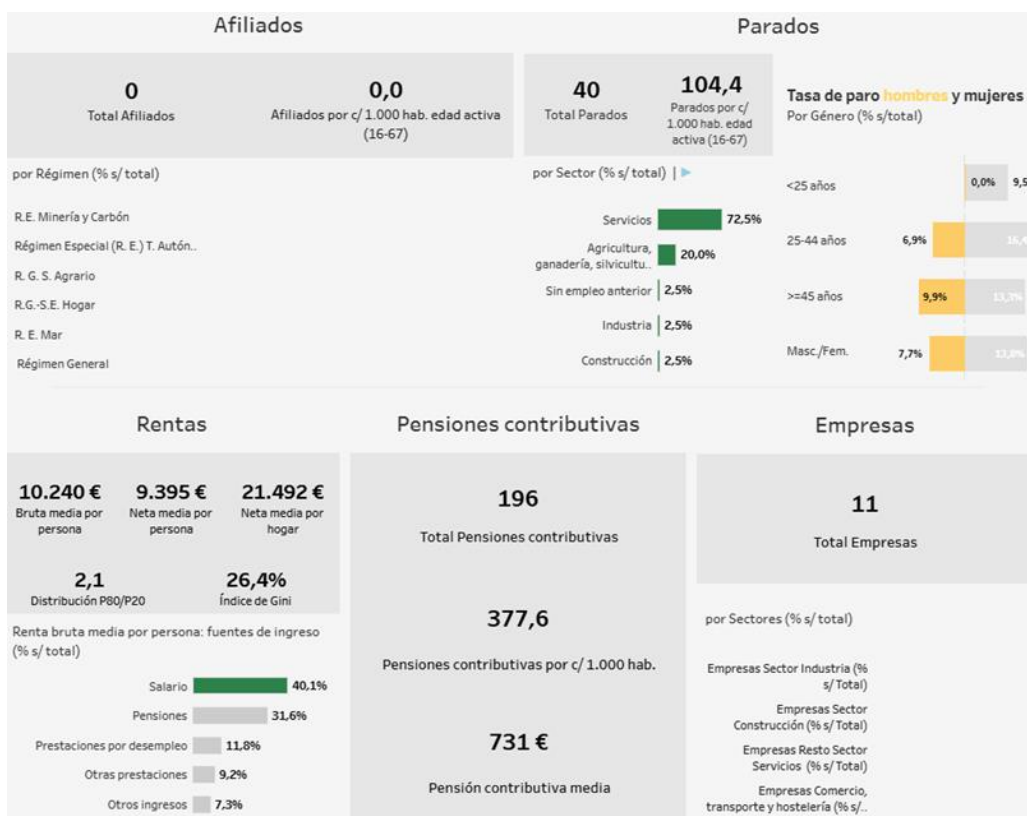


Imagen 9. Datos socioeconómicos de Fornes. Sistema Integrado de Datos Municipales.

Llama la atención la gran cantidad de pensionistas en comparación con su población, así como que no haya ninguna persona afiliada a la Seguridad Social. La tasa de paro se concentra en las personas mayores de 45 años y en las mujeres.

F) JÁJAR

Demografía en Játar:

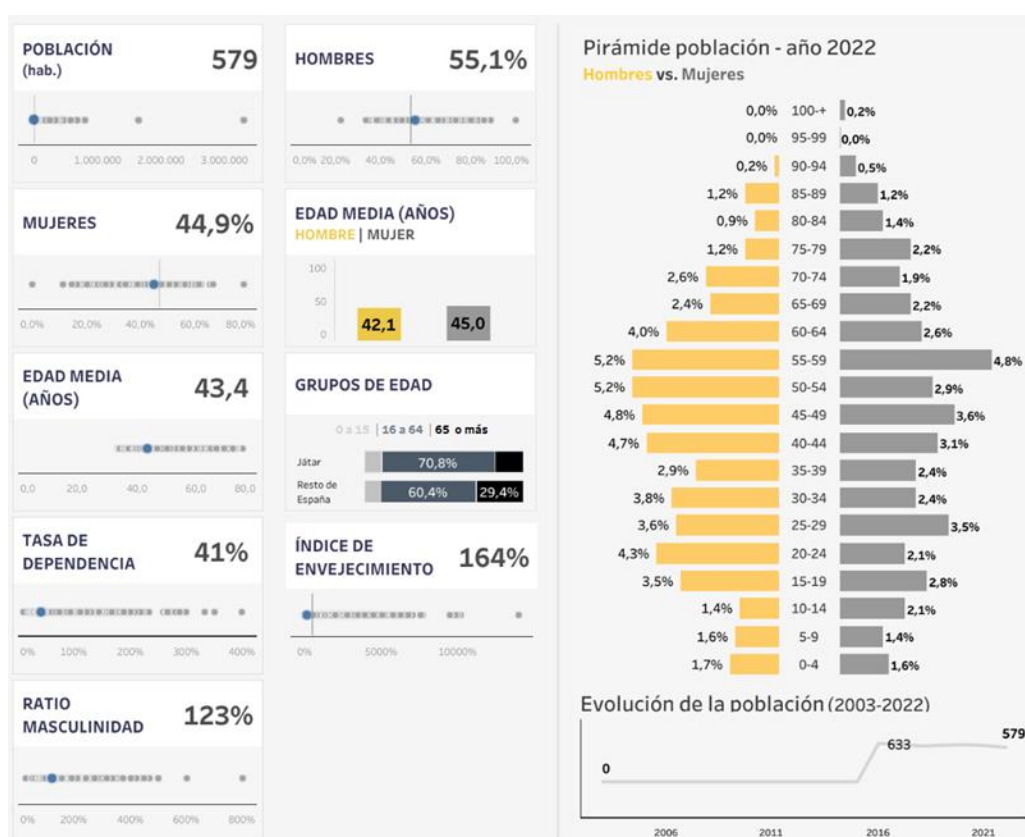


Imagen 10.1. Datos sociodemográficos de Játar. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Játar nos encontramos una población muy masculinizada y envejecida también. La media de edad de la población es superior a la de Andalucía, aunque inferior a la española.

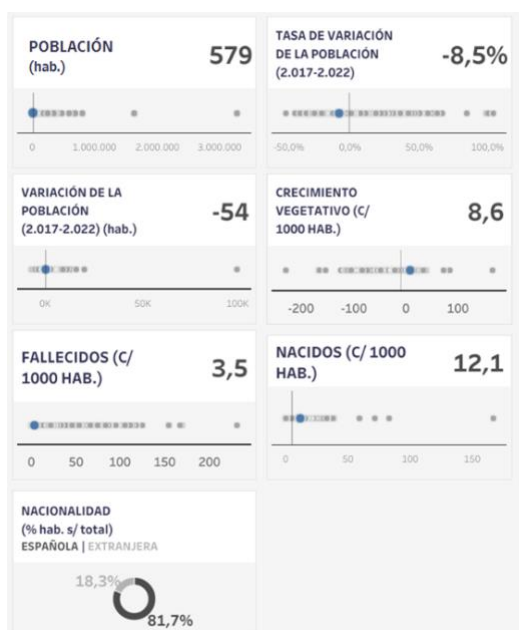


Imagen 10.2. Datos sociodemográficos de Játar. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Játar encontramos el mayor porcentaje de extranjeros, un 18,3%, así como una tasa de variación de la población negativa que contrasta con un crecimiento vegetativo alto. Esto nos permite extraer la conclusión de que la pérdida de habitantes se debe a la salida de estos hacia otros municipios.

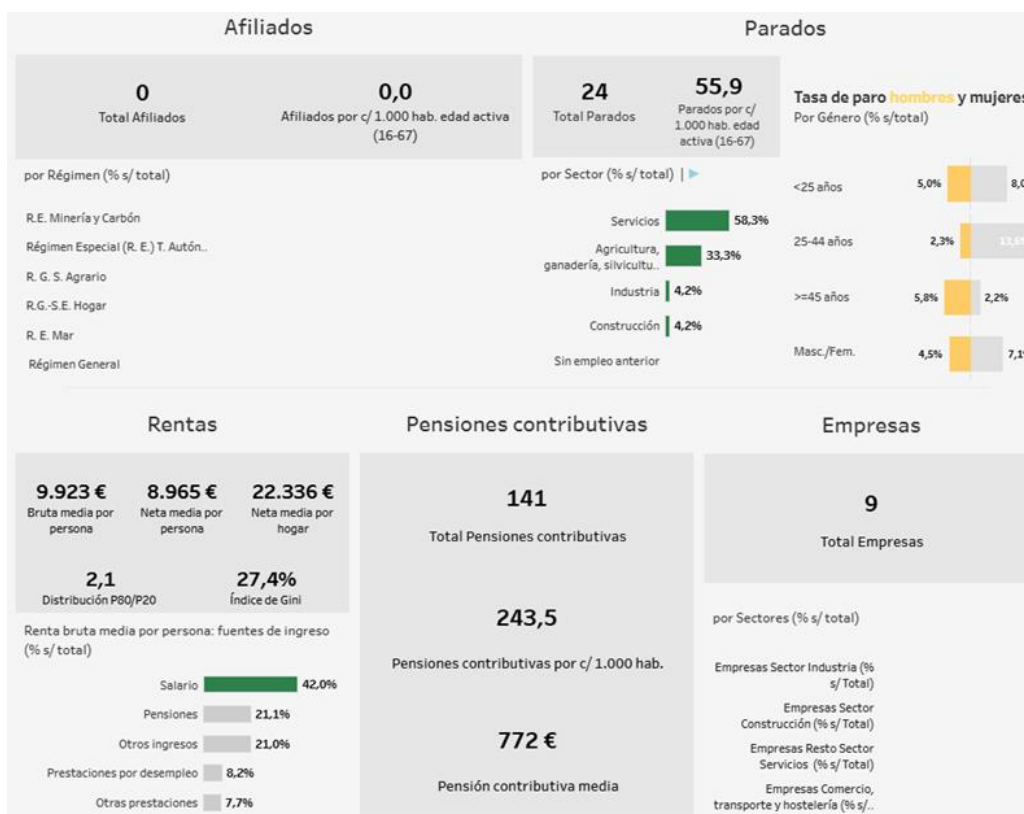


Imagen 11. Datos socioeconómicos de Játar. Sistema Integrado de Datos Municipales.

De nuevo nos encontramos con cero afiliados a la seguridad social y con un número elevado de pensionistas, dato que coincide con el envejecimiento que sufre en municipio, al igual que Fornes. En este caso la tasa de paro es la más baja, al igual que la diferencia entre hombres y mujeres. La gran mayoría de los contratos que se han realizado son de carácter temporal.

G) JAYENA

Datos demográficos de Jayena:

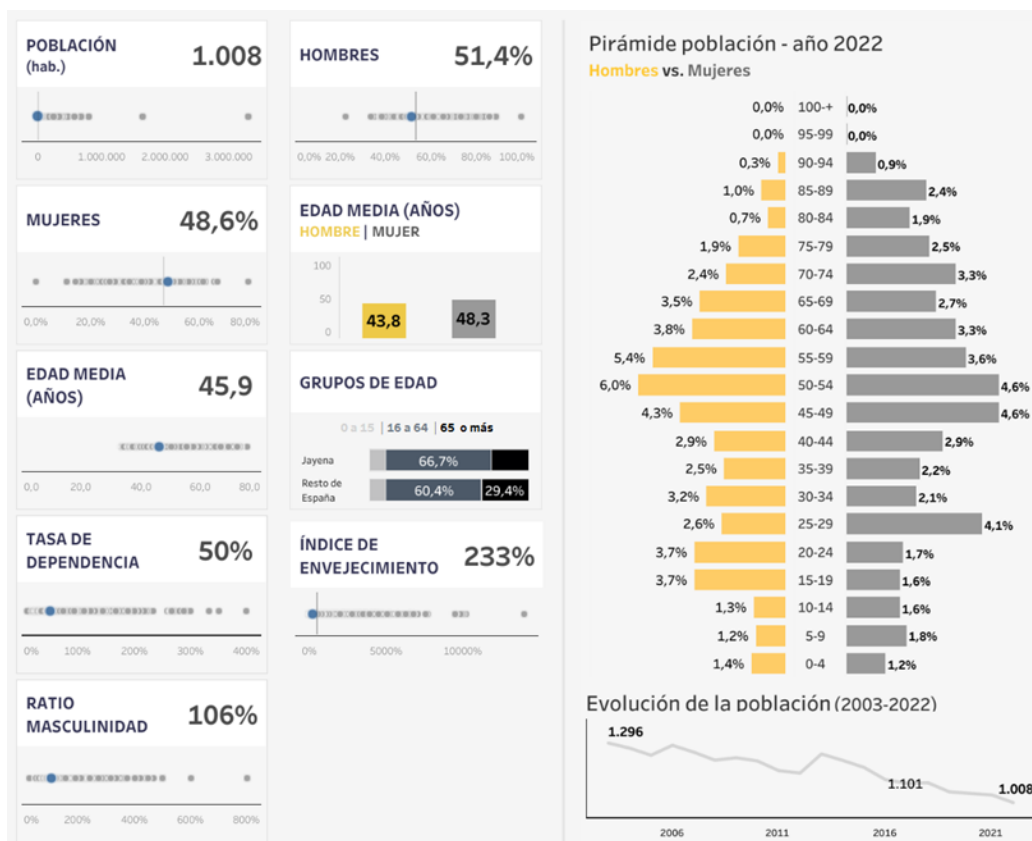


Imagen 12.1. Datos sociodemográficos de Jayena. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Jayena nos encontramos con una población masculinizada y envejecida.

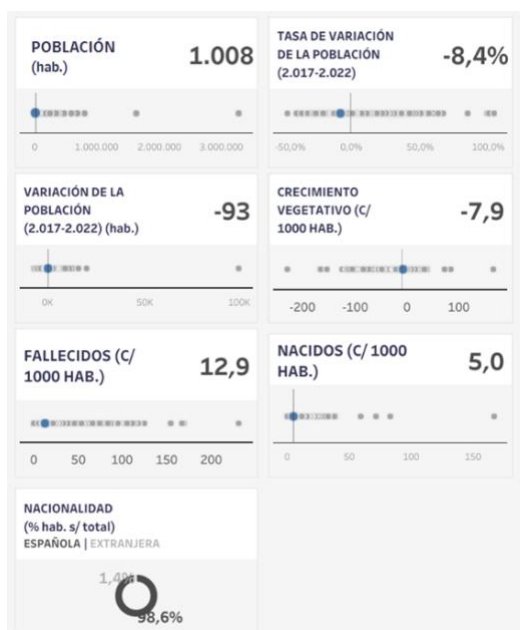


Imagen 12.2. Datos sociodemográficos de Jayena. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En Jayena la tendencia es la pérdida de población, así como el crecimiento vegetativo negativo.

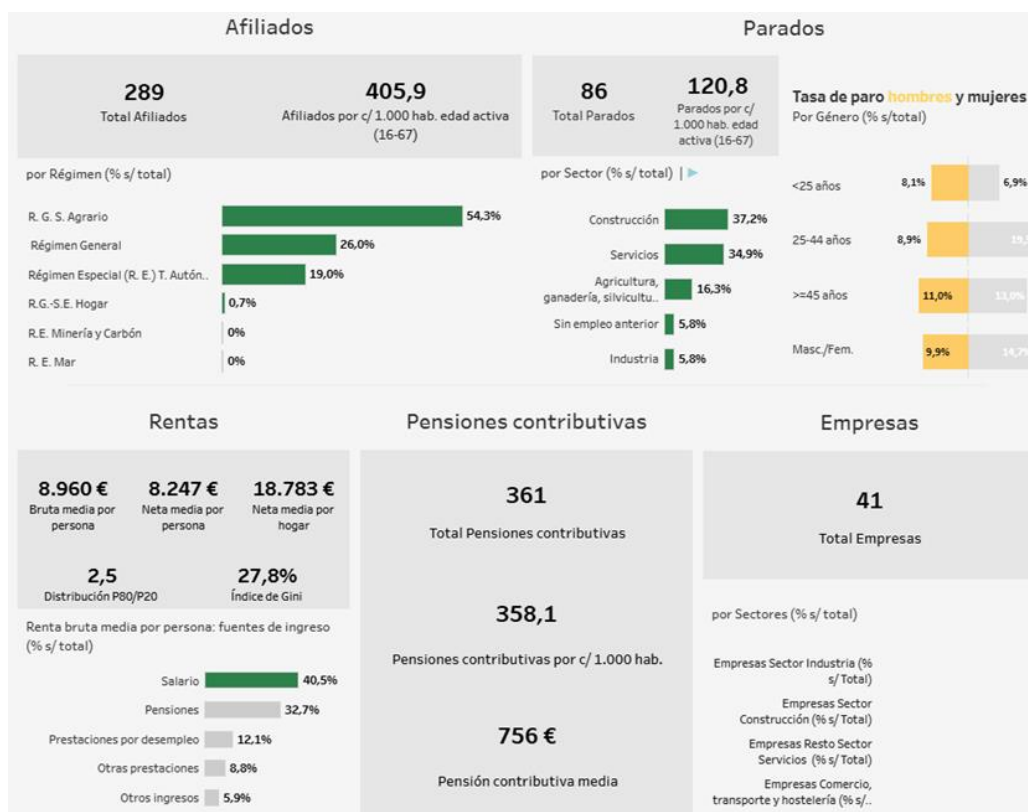


Imagen 13. Datos socioeconómicos de Jayena. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En el caso de Jayena volvemos a encontrarnos un sector agrario dominante, pero con una tasa de paro concentrada en los mayores de 45 años aunque seguidos de cerca por los de menos edad y una diferencia entre hombres y mujeres acentuada.

H) VENTAS DE HUELMA

Por último, el municipio de Ventas de Huelma:

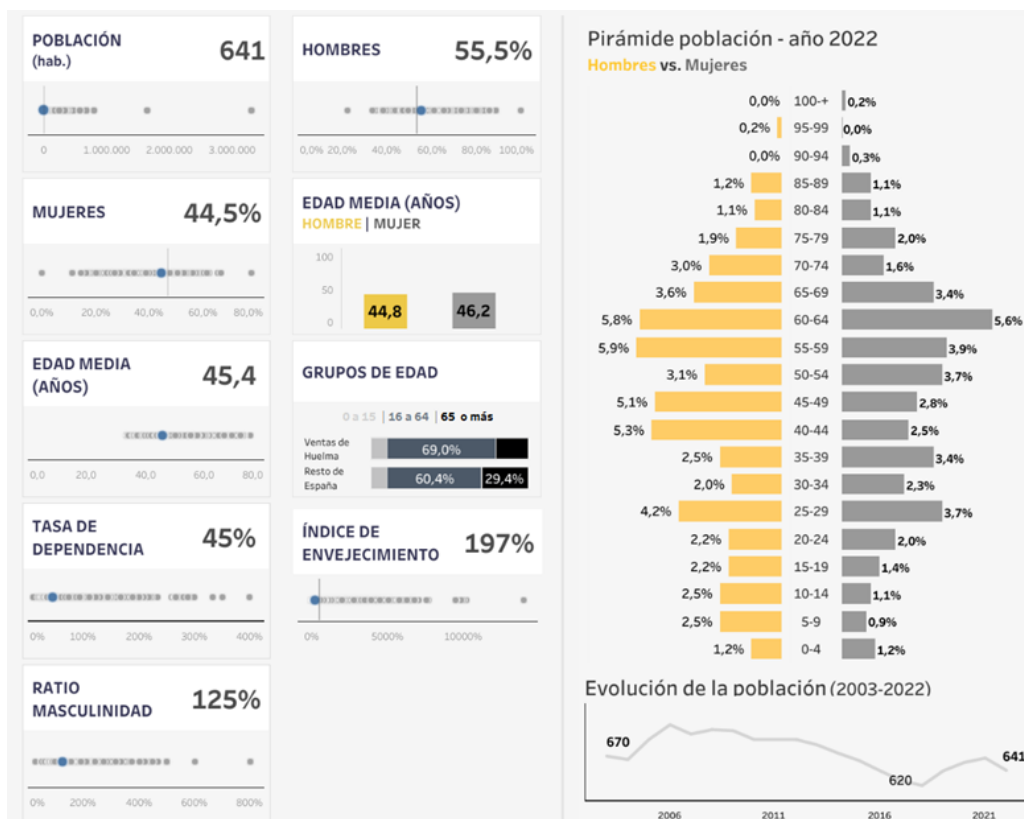


Imagen 14.1 Datos sociodemográficos de Ventas de Huelma. Sistema Integrado de Datos Municipales.

Ventas de Huelma posee una población muy envejecida y la ratio de masculinidad más elevada de todos los municipios.

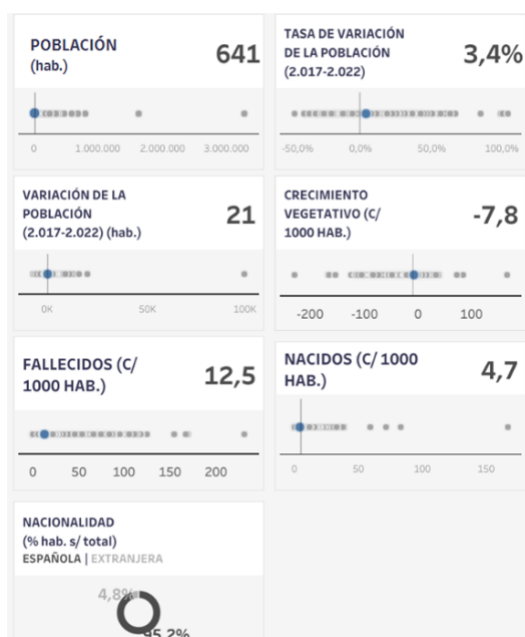


Imagen 14.2. Datos sociodemográficos de Ventas de Huelma. Sistema Integrado de Datos Municipales.

Municipales.

Ventas de Huelma, junto con Escúzar, son los únicos municipios que han ganado población; todo ello a pesar de ser el crecimiento vegetativo negativo, por lo que se debe a la entrada de nuevos vecinos al municipio.

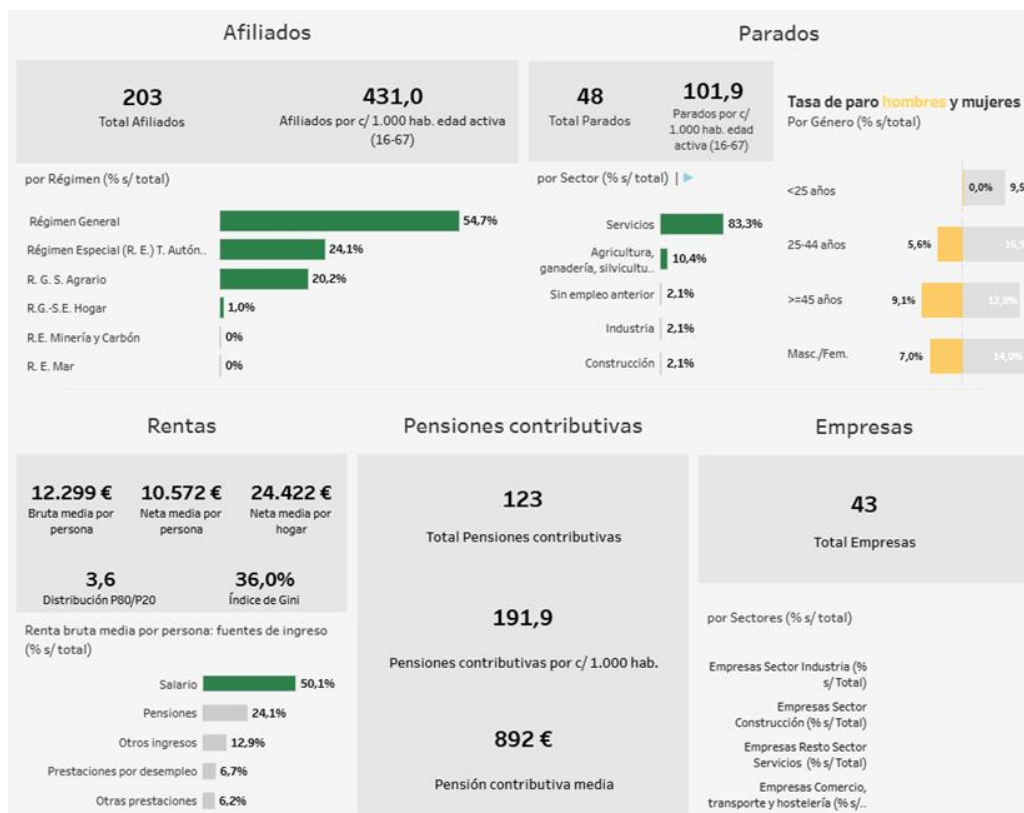
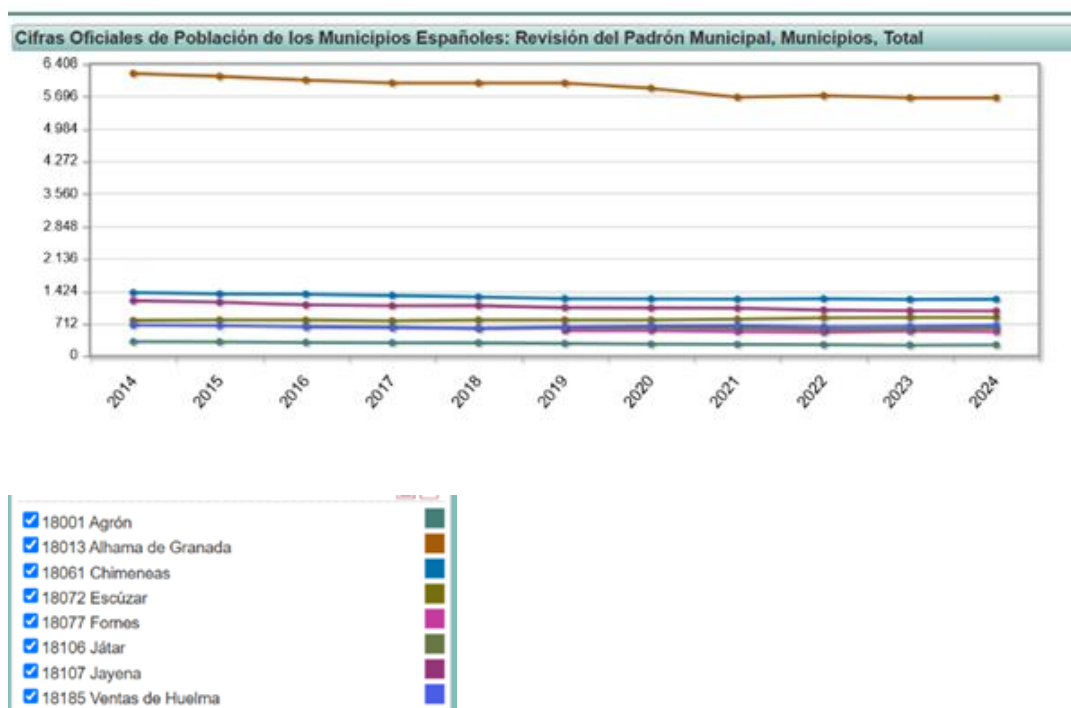


Imagen 15. Datos socioeconómicos de Ventas de Huelma. Sistema Integrado de Datos Municipales.

En este caso el sector agrario pasa a un tercer plano, situándose por encima el régimen especial de autónomos y el régimen general. La tasa de desempleo se concentra en los mayores de 45 años y, una vez más, existe una gran diferencia entre hombres y mujeres.

I) CONCLUSIONES DEMOGRÁFICAS

- POBLACIÓN GENERAL:



Gráfica 1. Cifras de población desde 2015 a 2024 en los municipios de Tierra de Aguas. Instituto Nacional de Estadística

Como podemos observar, la población total de los municipios de Tierra de Aguas en 2024 es de 10.794 habitantes, siendo Alhama el municipio más poblado (5.657 habitantes) y Agrón el menos (244 habitantes). Igualmente, observamos que en todos los municipios, salvo en Escúzar y Ventas de Huelma que han elevado sus habitantes, y Fornes que los ha mantenido, existe una tendencia hacia la pérdida de población, ya sea como consecuencia del crecimiento vegetativo negativo por el envejecimiento de la población (Chimeneas), como por una pérdida de habitantes que se desplazan hacia otros municipios (Alhama de

Granada, Játar) o por los dos factores de manera conjunta (Jayena, Agrón). En este caso el municipio que más población pierde es Agrón, que coincide con ser el de menor tamaño, seguido de Játar y Jayena, y por último Chimeneas y Alhama de Granada.

Si separamos los habitantes por sexo identificamos una mayor presencia de hombres en todos los municipios, siendo el municipio más masculinizado Escúzar y el menos masculinizado Jayena. Esto nos indica que la desigualdad y la masculinización serán algunos de los factores a tener en cuenta a la hora de realizar las políticas públicas en la zona y que la aplicación en estas de la perspectiva de género será muy necesaria. Además, observamos como en todos ellos la tasa de paro es superior en mujeres que en hombres, siendo el municipio donde hay una mayor desigualdad, de nuevo, Escúzar, y donde hay una menor desigualdad Chimeneas.

	Hombres 2024	Mujeres 2024
18001 Agrón	125	119
18013 Alhama de Granada	2.937	2.720
18061 Chimeneas	649	593
18072 Escúzar	450	395
18077 Fornes	282	249
18106 Játar	328	284
18107 Jayena	520	469
18185 Ventas de Huelma	373	301

Tabla 1. Población por sexo en los municipios de Tierra de Aguas en 2024. Instituto Nacional de Estadística

En cuanto a la edad media de los habitantes vemos en la siguiente tabla que es de 46,28 años y el índice medio de envejecimiento es del 199%, siendo el municipio con mayor envejecimiento Fornes y con menor Alhama de Granada. La edad media de la población en Andalucía es de 39 años, y en España de 45,3 años, por lo que la media de edad de los municipios de Tierra de Aguas es superior tanto a la andaluza como a la española.

Analizando también los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía vemos que la mayoría de la población está comprendida en edades superiores a los 30 años, pudiendo extraer por tanto que estamos ante unos municipios con una población envejecida. La mayor relevancia cuantitativa la encontramos en los grupos de edad de 45 a 64 años y en los grupos de 65 o más años. Si observamos también los datos sobre la población joven (de 0 a 14 años y de 15 a 29 años) las cifras son muy inferiores en

comparación, por lo que podemos extraer que estos municipios cuentan con una reducida población joven. El municipio más envejecido es Fornes, seguido de Jayena, y el menos envejecido es Alhama de Granada.

Territorio	Sexo		
	Hombres ♀	Mujeres ♀	Ambos sexos ♀
Agrón	45,94	47,47	46,67
Alhama de Granada	43,08	44,64	43,82
Chimeneas	45,43	48,46	46,85
Escúzar	43,19	45,43	44,25
Fornes	48,96	50,18	49,53
Játar	43,63	45,30	44,38
Jayena	45,71	49,69	47,64
Ventas de Huelma	46,19	48,35	47,15

Tabla 2. Edad media de la población por sexo. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación del Padrón municipal de habitantes del INE.

En cuanto a la cantidad de residentes extranjeros nos encontramos una tasa media del 9%, siendo el municipio con más porcentaje Játar (18,3%) y con menor Jayena (1,4%). En la población extranjera encontramos una media de edad menor que en la población nacional; en este caso la mayoría de los extranjeros se encuentran entre los 30 y 40 años de edad. Es probable que estos datos no sean representativos de la realidad de la población migrante en los diversos municipios ya que muchos de ellos acuden para trabajar en el sector agrario por temporadas y no se empadronan en los municipios. Así pues, podemos pensar que dependiendo del mes del año en el que nos encontremos la población de personas migrantes será mayor o menor.

Como conclusión final cabe destacar que la mayoría de municipios siguen unas dinámicas similares en cuanto a envejecimiento y masculinización de la población, así como su deriva hacia la despoblación. Podemos diferenciar tres tipos de situaciones, por una parte nos encontramos Alhama de Granada, municipio con identidad propia al ser el más grande de los ocho, con un motor turístico muy importante y un número de población y de servicios que destaca sobre el resto. Por otra parte tenemos Ventas de Huelma y Escúzar, dos municipios que han visto revitalizado su población y su economía debido a la construcción de la Ciudad Industrial, Tecnológica y Área de Innovación CITAI en sus inmediaciones, con el considerable aumento de población y puestos de trabajo que eso ha conllevado. Y por último, nos encontramos con Chimeneas, Agrón, Fornes, Játar y Jayena, municipios que

presentan un alto grado de envejecimiento de la población y descenso del número de habitantes.

Este fenómeno de pérdida de población conlleva una reducción en los presupuestos municipales y un declive en la actividad económica, lo cual se traduce en la desaparición de los servicios básicos disponibles. En estos municipios se percibe una carencia de servicios, que abarca desde la falta de presencia de sucursales bancarias o cajeros automáticos hasta la ausencia de guarderías para favorecer la conciliación familiar. En ciertos casos, incluso la disponibilidad de supermercados o establecimientos de ocio es escasa o nula.

Tabla resumen de los principales datos sociodemográficos:

Variable	Agrón	Alhama	Chimeneas	Escúzar	Fornes	Játar	Jayena	Ventas de Huelma
Crecimiento vegetativo	-8,1%	0,9	-8,8	-9,6	9,6	8,6	-7,9	-7,8
Pérdida de Población	-14,8%	-4,6	-5,4	8,2	0	-8,5	-8,4	3,4
Masculinización %	111	111	113	111	112	123	106	125
Envejecimiento %	160	129	221	134	365	164	233	197
Paro %	124,2	72	93,7	136	104,4	55,9	120,8	101,9
Desigualdad	-9	-4,3	-1,1	-9,4	-6,1	-2,6	-4,8	-7
Empresas	6	372	44	71	11	9	41	43
Afiliados por cada 1000	341,6	531	494,7	1957,9	0	0	405,9	431

Tabla 3. Resumen de los principales datos sociodemográficos de los municipios de Tierra de Aguas.

Elaboración propia.

Aproximación geográfica al territorio observamos los siguientes datos:

Municipio	Extensión Km2	Densidad de población (Hab/Km2)	Núcleos de población
Agrón	26,98	9,64	1
Alhama de Granada	433	13,81	4
Chimeneas	90,27	14,69	2
Escúzar	46,36	17,02	1
Fornes	15,14	36,72	1
Játar	9,76	63,83	1
Jayena	79,49	13,24	1
Ventas de Huelma	42,41	15,49	2
Granada	12.531	72,79	
Andalucía	87.269	97,02	

Tabla 4. Resumen datos de densidad de población en los municipios de Tierra de Aguas. Elaboración propia.

Todos presentan una densidad de población inferior a la de Granada y a la de Andalucía; ello no es sino un síntoma más de la falta de habitantes en estos municipios y su carácter rural. Sin embargo, esto también se debe a que la mayoría del territorio es de Suelo Rural Preservado.

- **ECONOMÍA:**

Los datos económicos nos muestran que el municipio con una menor tasa de desempleo es Játar, seguido de Alhama (el cual también es el que tiene un mayor número de empresas), aunque el mayor número de afiliados a la Seguridad Social se lo lleva Escúzar. Por el contrario, la mayor tasa de desempleo se encuentra en Agrón y Jayena. Destaca la importancia del sector agrícola en los contratos y empresas; igualmente, las empresas se

caracterizan por ser PYMES sin empleados o entre los 2 y 5 trabajadores.

La agricultura, en su condición de principal fuente de ingresos para los residentes, propicia la llegada de trabajadores temporales, mayoritariamente provenientes de América Latina o del norte de África. Es significativo resaltar que la población latina tiende a integrarse de manera más notable en estas comunidades, llegando a establecer familias y adquirir viviendas que rehabilitan, una dinámica que propulsa el desarrollo local y el mantenimiento del parque inmobiliario.

Otro grupo de población que arriba a estas zonas son los ciudadanos europeos, en su mayoría británicos, que buscan en este entorno rural una vida apacible para su jubilación. Adquieren viviendas que, eventualmente, rehabilitan y disfrutan durante un período de 15 a 20 años, tras los cuales regresan a sus países de origen y ceden la vivienda a compatriotas que perpetúan el ciclo.

No obstante, un aspecto negativo observado es que la población originaria tiende a migrar hacia núcleos urbanos que se perciben como con mayores oportunidades. Para los jóvenes residentes en estos municipios, resulta un desafío encontrar empleos acordes a su formación, especialmente aquellos con educación universitaria. Quienes optan por quedarse, generalmente se dedican a la agricultura estacional, complementando sus ingresos con subsidios destinados a trabajadores agrícolas. Es de considerar que estos jóvenes, que optan por mantener su arraigo en la región, demandan viviendas protegidas.

En términos de alojamiento, la oferta hotelera convencional en la región es limitada, salvo en el caso de Alhama de Granada y el entorno del Pantano de los Bermejales, que condensa el grueso del turismo en la zona y se logra cubrir la demanda existente.

En conclusión, la población predominante en el territorio es mayoritariamente de edad avanzada, lo que da lugar a un proceso de envejecimiento en la región y a que la mayoría de las rentas procedan de las pensiones de jubilación. Esta tendencia se refuerza por la falta de una renovación generacional debido a que los jóvenes optan por buscar oportunidades de vida que estén acorde con su nivel educativo, ya que la mayoría de las oportunidades laborales en la zona son de carácter temporal y principalmente están centradas en la agricultura. La ausencia de empleos estables y atractivos en el territorio conlleva a que la población joven busque alternativas en otras áreas geográficas. Aunque se observa la llegada de inmigrantes temporales, la mayoría de ellos son trabajadores estacionales que vienen y

se van. Del mismo modo, los ciudadanos británicos que llegan al territorio también suelen permanecer por un periodo limitado antes de regresar a sus países de origen. Esta situación de movilidad temporal contribuye a la persistencia del fenómeno del envejecimiento demográfico en la región. Tanto la renta personal (11.558€) como la del hogar (27.446€) se encuentran por debajo de la media andaluza, por lo que podemos considerar que es un territorio con escasos recursos económicos.

- **VIVIENDA:**

La media andaluza de personas por vivienda se sitúa en 4,18 y la granadina en 3,43; sin embargo, en Tierra de Aguas, el progresivo abandono y éxodo rural ha propiciado un vaciamiento que se refleja en una media de personas por vivienda de 1,64. En cuanto al estado de las viviendas también está generalmente más degradado que en el contexto granadino y andaluz. El municipio con un mayor número de viviendas en mal estado, ruinoso o deficiente es Escúzar, mientras que el que posee viviendas en mejor estado son Fornes y Játar (Arenas del Rey en 2011). Los últimos datos que se disponen sobre el estado de las viviendas son de 2011, por lo que es probable que la situación haya cambiado desde entonces, especialmente en Ventas de Huelma y Escúzar, donde CITAI está teniendo una gran relevancia en la renovación del parque de vivienda.

La situación de la vivienda en Tierra de Aguas se caracteriza por la existencia de varios desafíos y patrones comunes en los diferentes municipios de la región. Uno de los aspectos más destacados es la presencia de un considerable número de viviendas desocupadas en los núcleos urbanos. Estas viviendas, en muchos casos, se encuentran en estado de abandono o deterioro, lo que puede generar riesgos y problemas para la comunidad local. Además, se observa una prevalencia significativa de viviendas que datan de antes de 1960, lo que sugiere un envejecimiento estructural de la infraestructura habitacional. Esto puede llevar a problemas de mantenimiento y falta de comodidades modernas en muchas de estas viviendas. Otro factor a considerar es la existencia de viviendas en mal estado o un número considerable de solares vacíos dentro de los núcleos urbanos. Esto puede ser indicativo de una falta de inversión en la revitalización y rehabilitación de viviendas existentes, así como de la escasez de proyectos de construcción de nuevas viviendas. Por otro lado, se destaca la presencia de municipios que cuentan con viviendas sociales disponibles y en buen estado.

En su momento, se llevaron a cabo diversas iniciativas de promoción de viviendas con el

objetivo de asentar población. Sin embargo, en la actualidad, la disponibilidad de viviendas protegidas es escasa, lo que impulsa a estos jóvenes a afrontar inversiones considerables en construcción o rehabilitación de viviendas, una alternativa que a menudo no pueden costear. En muchos casos, la cohabitación con sus padres en el hogar familiar se erige como la única alternativa viable.

En su conjunto, la situación de la vivienda en Tierra de Aguas se caracteriza por una compleja combinación de viviendas desocupadas, envejecimiento estructural, deterioro en algunos casos y una variabilidad en la disponibilidad de viviendas sociales. Esta situación se refleja en la siguiente tabla, que presenta datos extraídos de los Planes de Vivienda y Suelo.

J) ANÁLISIS DAFO

Se presentan a continuación los diagnósticos, en forma de matrices DAFO. Se elaboran a partir de la integración de varias fuentes: la interpretación de datos resultantes de los análisis cuantitativos y elaborados a partir de fuentes secundarias. El DAFO integrado recoge algunos de los aspectos más relevantes que caracterizan al territorio y que funcionan como elementos transversales para la gran mayoría de los aspectos recogidos en el resto de los diez ejes que se mostrarán a continuación.

- **DAFO integrado:**

DEBILIDADES	AMENAZAS
D.01 Débil identidad territorial de la asociación Tierra de Aguas D.02 Problemas en la organización y cooperación entre municipios D.03 Debilidad de sector turísticos, baja oferta y de baja calidad D.04 Uso extendido de la economía sumergida D.05 Falta de emprendimiento y bajo desarrollo innovador en el sector agrario. D.06 Pérdida de masa poblacional, sobre-envejecimiento de la población y emigración de población joven (especialmente mujeres)	A.01 Dificultades de los productores agrícolas y ganaderos para mantener las explotaciones por la reducción de los precios A.02 El cambio climático amenaza la actividad agraria y los recursos hídricos A.03 La falta de servicios esenciales (cajeros, supermercados, servicios públicos, etc.) aumentan la necesidad de movilidad.
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
F.01 Instalación de importantes empresas en el territorio F.02 Existencia de un importante patrimonio cultural y natural en el territorio F.03 Espacios urbanos con alta calidad ambiental y bajo impacto acústico F.04 Modelo de ciudad compacta, trama urbana que facilita la convivencia y la solidaridad vecinal, así como el desarrollo y viabilidad de los servicios locales. F.05 Cercanía a ámbitos territoriales de actividad (Provincia de Málaga, Área Metropolitana de Granada, aeropuerto, etc.)	O.01 Aprovechar el potencial de la marca de calidad territorial de Tierra de Aguas O.02 La pandemia del COVID ha permitido dar a conocer la oferta y posibilidad de teletrabajo, abriendo un abanico de posibilidades para aquellos que busquen este tipo de trabajos y un entorno amable ambientalmente O.03 Posibilidad de mejora de la oferta turística ligada a gastronomía, deporte, cultura y naturaleza O.04 Surgimiento de iniciativas industriales que posibilita la fijación de población joven y en edad activa O.05 Progresiva especialización y mejora de la formación de los habitantes

	O.06 Posibilidad de rehabilitación de viviendas en reciente abandono
--	--

- **DAFO vivienda:**

DEBILIDADES	AMENAZAS
D.01 Dificultades de acceso a la vivienda como consecuencia del elevado precio, la escasa oferta de alquiler y el estado de las viviendas. D.02 Escasez de vivienda social a precio asequible, con un insuficiente número de viviendas sujetas a protección pública para hogares con bajos niveles de renta. D.03 Baja eficiencia energética, deficiente conservación y heterogeneidad de las tipologías constructivas D.04 Desconocimiento del número de viviendas desocupadas y en mal estado D.05 Reducidas nuevas iniciativas de viviendas D.06 Gran número de viviendas vacías en mal estado y baja eficiencia energética D.07 Desajuste entre la gran demanda de vivienda por parte de los trabajadores temporeros y la escasa oferta de viviendas en alquiler o venta a precios asequibles	A.01 Efectos de la crisis económica y de las bajas rentas registradas, ha afectado especialmente a la construcción del parque residencial, provocando una escasez de vivienda nueva o rehabilitada. A.02 Progresivo abandono de los cascos históricos ocupados generalmente de forma unipersonal y por personas mayores A.03 Dificultades para acceder a la vivienda de la población joven, lo que dificulta la emancipación y la formación de nuevos hogares
FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
F.01 Colaboración y voluntad política intermunicipal: Existe una asociación de municipios con una iniciativa conjunta para abordar la problemática de la vivienda, lo que demuestra cohesión y disposición para trabajar en equipo. F.02 Conocimiento detallado de la situación	O.01 Disponibilidad de fondos y marcos de financiación europeos y nacionales: La alineación del proyecto con la Agenda Urbana 2030 abre puertas a subvenciones y ayudas para la rehabilitación y el fomento de vivienda asequible. O.02 Demanda de vivienda por colectivos

habitacional: los estudios previos, los planes municipales de vivienda, y la participación ciudadana, proporcionan una base sólida de información para la toma de decisiones. F.03 Potencial de recuperación de un parque de viviendas infrautilizadas: Hay un número considerable de viviendas vacías o en mal estado en la comarca que podrían ser rehabilitadas y puestas a disposición del mercado, tanto para alquiler como para venta. F.04 Apoyo institucional y académico: La implicación de la Diputación de Granada y la Universidad de Granada a través del programa "Puentes" fortalece la credibilidad y el respaldo técnico del proyecto.	específicos: Existe una necesidad clara de vivienda para trabajadores del campo inmigrantes y una demanda de vivienda protegida por parte de la población joven que desea quedarse en la comarca, lo que permite enfocar soluciones específicas. O.03 Experiencias exitosas replicables de gestión de vivienda: Se han analizado modelos de buenas prácticas que ofrecen ejemplos de soluciones innovadoras y colaborativas para el acceso a la vivienda. O.04 Interés de Ayuntamientos en estrategias de adquisición y rehabilitación: El ejemplo de Ventas de Huelma, con una partida presupuestaria para la compra y reforma de viviendas de SAREB para alquiler asequible, es un modelo replicable para otros municipios.
--	--

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

A) MODELOS DE VIVIENDA COLABORATIVA

- Entrepatrios



Imagen. 16 Edificio de Entrepatrios

Entrepatrios es la primera cooperativa ecosocial de vivienda en derecho de uso de Madrid. La forman un grupo heterogéneo de personas con un objetivo común: poner en práctica otras formas de vivir en la ciudad que no permitan la especulación inmobiliaria, tengan en cuenta la sostenibilidad ambiental y creen comunidad. Entrepatrios pretende poner en marcha en Madrid otro modelo de gestión inmobiliaria alternativo al alquiler y la compra: el régimen de cesión de uso. Con el derecho de uso se puede disfrutar de una vivienda y participar en la toma de decisiones sobre ella y su diseño, pero sin llegar a adquirirla en propiedad.

La noción de habitar para Entrepatrios se define como una relación de mutua interdependencia entre la casa, las personas que viven en ella, el vecindario del barrio y el entorno. Este entorno se entiende desde una perspectiva ecosocial, es decir, que tiene en cuenta la sostenibilidad ambiental, pero también los aspectos económicos, sociales y culturales. Para ello, recuperan la filosofía de las comunidades de proximidad, los últimos avances en arquitectura ecológica y el desarrollo de los principios de la economía social.

- **La Morada**



Imagen 17. Edificio de La Morada

La Morada es una cooperativa feminista de vivienda en cesión de uso, ubicada en el barrio de Roquetes (Barcelona) e impulsada mayoritariamente por personas del colectivo LGBTQ+. Es un modelo de vida feminista, sostenible, comunitario y solidario.

El modelo económico parte de la premisa de mejorar la accesibilidad y la seguridad en la tenencia de la vivienda y la voluntad de contribuir a la reproducción del modelo cooperativo. La creación de un fondo de solidaridad entre las UEC y de un fondo de ahorro colectivo no repartible (Fondo Colectivo de Acceso a la Vivienda), que permita en el futuro reproducir el proyecto, son dos de los elementos distintivos del modelo económico que velan por el interés colectivo y el apoyo mutuo.

La arquitectura de La Morada es el soporte que favorece la vida en común, es la creación de espacios físicos que fomentan la interdependencia, es el contenedor que permite un modelo de convivencia alternativo a la familia nuclear heteronormativa. El edificio está diseñado de forma que se pueda adaptar a las necesidades de la cooperativa y de las unidades de convivencia a lo largo del tiempo, permitiendo generar viviendas de diferentes características a partir de una matriz de espacios sin jerarquía, articulada según distintos grados de privacidad. Una arquitectura de cuidados flexible, íntimamente ligada a los valores, coherente con los cambios vitales y accesible en todos los rincones de la vivienda.

A nivel energético, en el edificio se han contemplado estrategias pasivas para reducir el consumo con el apoyo de sistemas de alta eficiencia para garantizar las necesidades de confort en invierno y en verano y de agua caliente sanitaria durante todo el año, atendiendo a los escenarios futuros de cambio climático. El edificio contará con una instalación centralizada de aerotermia, suelo radiante (para la calefacción o refrigeración) y placas fotovoltaicas.

- **Trabensol**



Imagen. 18 Edificio de Trabensol

Trabensol es una iniciativa «cohousing senior» pionera en España que ha nacido para hacer realidad un nuevo modelo de residencialidad dirigido a mayores y alternativo a las Residencias y Geriátricos tradicionales : la vivienda colaborativa en cesión de uso.

Orientada en valores como la solidaridad, el espíritu colaborativo y la ayuda mutua, valores centrales en su convivencia. Organizada en cooperativa, alejada de otras iniciativas empresariales en este terreno. Sin ánimo de lucro, porque el acceso a la vivienda se realiza en cesión de uso vitalicio, no en propiedad, lo que evita cualquier tentación especulativa.

Autogestionada democráticamente, a través de un Consejo Rector elegido por los socios y una Asamblea General constituida como “el órgano supremo de expresión de la voluntad social” (Estatutos), lo que garantiza el respeto a la libre decisión y autonomía de sus socios. Participativa, porque el funcionamiento y las actividades de la vida ordinaria del Centro se encauzan a través de un conjunto de “Comisiones de Trabajo”, integradas por los propios socios.

- **Residencial Santa Clara**



Imagen 19. Edificio Residencial Santa Clara

Santa Clara es un residencial para mayores constituido por un grupo de personas de profesiones liberales y funcionarios preocupados por la problemática de la tercera edad al llegar a la jubilación. Forman una cooperativa ("Los Milagros", Sociedad Cooperativa Andaluza) en un edificio asentado sobre una ladera de los Montes de Málaga. Los 76 apartamentos, con una superficie de 50 metros cuadrados y amplias terrazas con vistas al mar, favorecen la intimidad del propio hogar. Para disfrutar de uno de ellos, se ha de ingresar una cuota de entrada (no reembolsable) y seis títulos de la Cooperativa, que se van revalorizando en el tiempo con el I.P.C. Se requiere tener 50 años cumplidos, estar en perfecto estado de salud mediante la aportación de un certificado médico, el DNI, la nómina de ingresos o copia de la declaración de la RENTA y seguro de deceso.

Jardines, piscina, biblioteca, capilla, peluquería, salones de terapia ocupacional, gimnasio e internet por Wi-Fi, habitaciones de enfermos, asistencia médica, etc...aportan la tranquilidad y el descanso de que todas las necesidades para realizar las actividades de la vida diaria son cubiertas, además de la satisfacción de haber autogestionado por sí mismos el futuro con la participación personal que

establece en su legislación un régimen de cooperativas, respetando la Ley 14/2011 de 23 de diciembre de 2011 de Sociedades Cooperativas Andaluzas, el Reglamento de desarrollo de la misma (Decreto 123/2014, del 2 de septiembre) y los Estatutos y Reglamento de Régimen Interior.

- **Abante Jubilar Sevilla**



Imagen 19. Proyecto edificio Abante Jubilar Sevilla

La actual Cooperativa Abante Jubilar Sevilla SCA, partió de la iniciativa de un grupo de amigos, con edades próximas a la jubilación, interesados en dar un nuevo rumbo y contenido a sus vidas. El proyecto nació de la necesidad de preparar de qué forma quieren vivir el futuro: qué entorno, qué compañía, qué gestión de recursos y ocio. La base de esta comunidad de convivencia para mayores será un conjunto de 26 unidades habitacionales privadas, adaptadas y autosuficientes, que contarán cada una con dos habitaciones, baños, salón-comedor, cocina y terrazas, y con amplias zonas comunes especialmente diseñadas para facilitar nuestro propósito. No son propietarios individuales, no habrá división horizontal, tendrán sus residencias en cesión de uso mientras vivan en ellas. La Cooperativa será la titular de las instalaciones.

B) MODELOS DE OFICINAS Y BOLSAS DE VIVIENDA

- Ayuntamiento de Mairena de Aljarafe

El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe abrió en 2021 las puertas de la nueva Oficina Municipal de Vivienda en Ciudad Aljarafe ampliando los servicios gratuitos para personas y familias con necesidades en materia de vivienda. El objetivo es seguir ayudando a quienes quieren iniciar un nuevo proyecto de vida y a quienes más lo necesitan. La nueva Oficina Municipal de Vivienda gestiona del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida, asesora en la compra y alquiler de viviendas protegidas, gestiona viviendas e inmuebles del parque público municipal, informa y asesora de convocatorias y acceso a ayudas económicas y otras de fomento del alquiler, asesora en materia de vivienda en su relación con las entidades bancarias y financieras y/o en los casos en los que se haya iniciado un procedimiento judicial de desalojo, así como la gestión de la justicia gratuita, y elabora el censo de viviendas vacías en para su puesta en uso.

- Ayuntamiento de Torres

Este municipio ha puesto en marcha una bolsa municipal de vivienda con inmuebles en alquiler y venta que aglutina todas las ofertas del municipio para facilitar la búsqueda de nuevos habitantes.

<https://www.ayuntamientodetorres.com/categoria-documentos/bolsa-municipal-de-vivienda/>



Imagen 20. Web de la Bolsa Municipal de Vivienda del Ayuntamiento de Torres.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

En el caso de la situación de la vivienda en Tierra de Aguas podemos diferenciar cuatro ejes fundamentales entorno a los cuales desarrollaremos las propuestas y acciones de intervención para la solución de la problemática:

1. Vivienda en buen estado y ofertada en el mercado del alquiler y de compraventa

En este caso cabe preguntarnos si se vende o alquila la vivienda o no, y en el caso de que no se venda o alquilar por qué. Para comprobar si las viviendas ofertadas en el mercado se venden o se alquilan realizaremos un seguimiento de tres meses de las mismas; estos han sido los resultados:

Agrón		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	0	0
Venta	5	6

Tabla 7. Variación de las viviendas de Agrón en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Alhama de Granada		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	5	4
Venta	100	93

Tabla 8. Variación de las viviendas de Alhama de Granada en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Chimeneas		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	0	0
Venta	12	13

Tabla 9. Variación de las viviendas de Chimeneas en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Escúzar		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	0	1
Venta	21	11

Tabla 10. Variación de las viviendas de Escúzar en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Fornes		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	0	0
Venta	12	13

Tabla 11. Variación de las viviendas de Fornes en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Játar		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	0	0
Venta	13	12

Tabla 12. Variación de las viviendas de Játar en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Jayena		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	0	0
Venta	15	18

Tabla 13. Variación de las viviendas de Jayena en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Ventas de Huelma		
	1 de abril de 2025	1 de julio de 2025
Alquiler	1	1
Venta	15	9

Tabla 14. Variación de las viviendas de Ventas de Huelma en alquiler y venta en el portal idealista. Elaboración propia.

Durante estos tres meses la variación del número de viviendas ofertadas en el mercado ha sido muy escasa, produciéndose las mayores variaciones en el mercado de compraventa en Escúzar y Ventas de Huelma, los dos municipios con un mayor crecimiento debido a la influencia de CITAI. Por ello, se deben analizar las circunstancias que hacen que estas viviendas no sean compradas ni alquiladas y analizando estas causas se podrá plantear una línea de acción que trate de paliarlas y conseguir un mayor movimiento del mercado

inmobiliario. Principales causas:

- Mal estado de la vivienda
- Precio elevado
- Municipio poco atractivo para vivir en él por la falta de servicios, oportunidades laborales, etc.
- Falta de confianza en los posibles arrendatarios

Como podemos observar la oferta de alquiler es prácticamente inexistente y la de venta escasa, esto nos lleva a la siguiente problemática.

2. Vivienda en buen estado pero no ofertada en el mercado.

En este caso la falta de oferta de vivienda se debe a tres causas principales que pueden extraerse de los proyectos anteriores:

- La falta de confianza por parte de los arrendadores en los arrendatarios y el miedo a impagos y deterioros de la vivienda.
- La existencia de varios propietarios de una vivienda que no se ponen de acuerdo para ofertar en el mercado. En algunos casos incluso, no se ha podido identificar a los propietarios.

Para tratar de generar una mayor confianza en los arrendadores, las Administraciones Públicas pueden ejercer de intermediario ofertando un registro donde tanto arrendador como arrendatario se identifiquen y se aumenten las garantías en el arrendamiento.

La segunda causa, el mal estado de la vivienda es un problema en sí mismo y común a todos los municipios de Tierra de Aguas, por lo que lo abordaremos de manera separada.

3. Vivienda en mal estado ofertada o no en el mercado

Muchas de las viviendas de estos municipios se encuentran gravemente deterioradas por la falta de habitantes y por el desinterés de los propietarios en arreglarlas. Esto es un problema común en todos los pueblos de Tierra de Aguas. En muchas ocasiones, estas viviendas no se rehabilitan por escasez de recursos económicos para ello, por eso, desde las Administraciones Públicas pueden realizarse dos tipos de intervención:

- Difusión de información sobre programas de ayuda a la rehabilitación de vivienda y otras líneas de ayuda. Se pueden llevar a cabo campañas de difusión de manera periódica previas a las convocatorias de estas ayudas para que la población pueda beneficiarse de las mismas, así como acompañamiento jurídico, técnico y administrativo a aquellas personas con dificultades para tramitarlas.
- Modificación de las ordenanzas fiscales para introducir bonificaciones en los impuestos relacionados con las construcciones en caso de rehabilitación de las mismas.
- Programas de cesión de uso en los que la vivienda se cede a una Administración Pública o un particular que se encarga de rehabilitar y de arrendar durante un tiempo determinado.
- Campaña de concienciación sobre las problemáticas que genera una vivienda en mal estado cerrada, tanto para el propietario como para la comunidad.
- Si está en ruina y supone un riesgo para la seguridad pública, la salubridad o el paisaje urbano, posibilidad de intervención por parte del Ayuntamiento mediante la Declaración de ruina y ejecución subsidiaria si el propietario no responde al requerimiento.

4. Vivienda turística

En el caso de la vivienda turística tan solo disponen de ella Alhama de Granada y Fornes. Tierra de Aguas es una zona con un gran atractivo paisajístico; sin embargo el sector turístico no tiene un papel dominante en su economía. Las acciones en este sentido pasan por la promoción de webs turísticas, creación de convenios con empresas y alojamientos turísticos de la zona, etc.

Estrategia de intervención:

- Creación de un censo de viviendas en estado de grave deterioro con la finalidad de localizar a los propietarios e instarlos a la rehabilitación de las mismas para su puesta en el mercado del alquiler o la compraventa.
- Elaboración de un registro de viviendas puestas en alquiler o compraventa de los diferentes municipios y comunicación con inmobiliarias y particulares para que oferten sus inmuebles en él y se facilite la búsqueda de vivienda para los nuevos habitantes.

- Creación de una registro de demandantes de vivienda con la misma finalidad que el registro de viviendas.
- Asesoramiento legal a propietarios y posibles compradores e inquilinos en materia de contratos, seguros, fianzas, subvenciones, etc.
- Propuesta de modificación de las Ordenanzas fiscales reguladoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, de tal manera que se introduzca una bonificación sobre aquellas viviendas que sean rehabilitadas e incluso demolidas, para aquellas que se transformen en comercios o servicios para el municipio y para las que utilicen energía solar como fuente. Igualmente podrá establecerse un gravámen para aquellas viviendas que permanezcan vacías.
- Seguimiento del mercado del alquiler y la compraventa en la zona para observar su dinámica.
- Elaboración de una consulta ciudadana en los municipios de Alhama de Granada y Chimeneas, ya que en estos no se realizó en años anteriores.
- Elaboración de convenios de colaboración entre empresas organizadoras de eventos deportivos en la zona y alojamientos turísticos.
- Elaboración de un modelo de contrato de alquiler para aquellas personas que deseen utilizarlo en sus arrendamientos.
- Difusión de información útil sobre los beneficios de realizar un contrato de alquiler escrito en los arrendamientos.
- Realización de cualquier otra actividad que surja del desarrollo de las demás.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

El Proyecto Implantación de Oficina de Vivienda en Tierra de Aguas nace por la necesidad de llevar a cabo acciones directas y concretas en los municipios de esta asociación con la finalidad de revitalizar y dinamizar los mismos a través de la creación de una Oficina de Vivienda que dé respuesta a algunos de los problemas más relevantes en la zona en materia de vivienda.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

Como hemos analizado en el apartado anterior, todos los municipios, a excepción de Escúzar y Ventas de Huelma, comparten una misma problemática: la despoblación. Por ello, este proyecto se va a centrar en los municipios que comparten esta problemática en Tierra de Aguas (Agrón, Alhama de Granada, Chimeneas, Fornes, Játar y Jayena), sin perjuicio de que las acciones que se realicen también repercutan en los demás territorios e incluso en municipios cercanos que no formen parte de la asociación. A pesar de que la mayoría de acciones se centren en los municipios con mayor reto demográfico, la Oficina dará servicio a todos. Dentro de que todos comparten una misma problemática, cada uno de ellos posee sus propias particularidades; es por ello que se han atendido de manera independiente y se ha formulado un programa adaptado a cada situación.

El objetivo principal de este proyecto es fomentar un parque de vivienda adecuado y asequible para aquellas personas que deseen establecerse en los municipios de Tierra de Aguas. Este objetivo se desgana a su vez en otros objetivos específicos:

- Fomentar la rehabilitación de vivienda en mal estado.
- Fomentar la introducción de vivienda en el mercado del alquiler o compraventa.
- Facilitar información y ayuda para la consecución de los dos objetivos anteriores.

La consecución de estos objetivos tiene como fundamento:

- Fijar población a los municipios que quieran desarrollar su vida personal y laboral en ellos.
- Evitar las viviendas vacías y promover la rehabilitación de las mismas

- Contribuir al desarrollo socioeconómico de los municipios en riesgo de despoblación

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

Los actores que forman parte de este proyecto son principalmente:

- **Diputación de Granada:** crea el Programa Puentes y el Proyecto de Oficina de Vivienda
- **Asociación de Municipios Tierra de Aguas:** Agrupa a los municipios participantes y es el marco donde se implanta la Oficina Comarcal de Vivienda.
- **Ayuntamientos de cada uno de los municipios:** Son actores directos en el proyecto. Se han mantenido reuniones con sus líderes políticos y actores locales para obtener conocimiento de la realidad del territorio. También son responsables de la creación de registros municipales de demandantes de vivienda y bolsas de vivienda, así como de la presentación de la oficina de vivienda. Igualmente puede comprar o construir viviendas, otorgar licencias, aplicar tributos, etc.
- **Ciudadanos de los municipios:** Son los destinatarios de los servicios de la Oficina de Vivienda, recibiendo asesoramiento legal, técnico y social sobre alquileres, desahucios, ayudas y rehabilitación, entre otros. Su participación a través de encuestas y talleres es fundamental para que el proyecto se ajuste a las necesidades de la comunidad.
- **Propietarios de vivienda:** Su rol es fundamental en la colaboración público-privada. El proyecto busca identificar viviendas vacías y habitables para proponerles su inclusión en la bolsa de vivienda municipal, con el fin de ofertarlas en alquiler o venta a precios competitivos y asequibles.
- **Posibles arrendatarios y compradores:** También forman parte de la colaboración público-privada y son los demandantes de vivienda. Para ellos se crean registros que facilitan la intermediación y el contacto con los propietarios.
- **Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria:** Es un actor relevante en el contexto de la adquisición y reforma de sus propiedades por parte de ayuntamientos, como el caso de Ventas de Huelma, para su posterior puesta en alquiler asequible.
- **Visogsa:** Visogsa es una empresa provincial de vivienda, suelo y equipamiento de Granada, constituida por la Diputación Provincial de Granada. Su objetivo principal es cooperar con los municipios de la provincia, y con otras administraciones, en materia de vivienda, suelo y equipamiento. Esto incluye posibilitar la ejecución de Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y Suelo en la provincia, así como la gestión y promoción de obras de urbanización,

infraestructuras y viviendas, tanto en régimen de alquiler como de venta, incluyendo vivienda protegida. También ofrece asesoramiento a municipios y entidades en estas materias.

- **Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía:** AVRA es una agencia pública empresarial de la Junta de Andalucía, adscrita a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Su misión es ser el ente instrumental para la ejecución de las políticas de vivienda, rehabilitación y suelo en toda la comunidad autónoma. Esto implica la administración y mantenimiento del parque público de viviendas de Andalucía, la gestión de las fianzas de los contratos de arrendamiento, el fomento de la rehabilitación de edificios y la regeneración urbana, el desarrollo de suelo para nuevas promociones y la promoción de vivienda nueva, con especial atención a la población más vulnerable.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

En el camino hacia la realización de un proyecto tan ambicioso y multifacético como el propuesto, es esencial adoptar un enfoque progresivo que permita abordar cada aspecto de manera metódica y efectiva. En esta sección, examinaremos en detalle las diferentes etapas diseñadas para poner fin a la vivienda vacía en Tierra de Aguas. Cada fase representa un hito significativo en la ruta hacia la materialización de los objetivos planteados. A medida que exploramos estas fases, se desvelarán las acciones específicas que guiarán la transformación del panorama habitacional en la región.

Para el desarrollo del cronograma, se ha tenido en cuenta la volatilidad y dinamismo característicos del sector de la vivienda, lo que dificulta la previsión de escenarios a corto y largo plazo debido a su constante evolución. El propósito fundamental de este proyecto es establecer las bases para medidas y programas destinados a la vivienda en todo el territorio de Tierra de Aguas. Dado su enfoque multifacético, que implica algunas estrategias con requerimientos financieros importantes, el paso inicial es asegurar la financiación, que puede provenir de fuentes como los fondos municipales y las subvenciones gubernamentales, tanto a nivel estatal como de la Unión Europea.

Para poder comenzar a actuar en el territorio se ha mantenido una primera reunión con cada uno de los alcaldes y alcaldesas de los municipios, a continuación se plasma un resumen de las principales temáticas abordadas en ellas:

A) Fornes

En la reunión mantenida el día 12 de marzo en dependencias municipales se planteó la estrategia a seguir con la oficina de vivienda, determinando las siguientes acciones:

- Creación de un apartado específico en la web de Tierra de Aguas con información relevante en materia de vivienda sobre subvenciones y ayudas, nueva normativa, viviendas disponibles en el mercado de alquiler y compraventa, registro de demandantes
- Realización de un registro municipal de demandantes de vivienda y una bolsa de vivienda en el mercado del alquiler y de compraventa.
- Presentación de la oficina de vivienda en todos los municipios
- Establecer un día fijo para la prestación de servicios de la oficina de vivienda en Fornes y otro día itinerante entre los demás municipios.

Fornes es actualmente el único municipio de la asociación de Tierra de Aguas con viviendas de protección oficial disponibles; surge así la posibilidad de contactar con Visogsa, propietario de los inmuebles desocupados, para tratar de firmar un convenio de cesión de uso en el que el Ayuntamiento de Fornes gestione los inmuebles como viviendas intergeneracionales.

B) Játar

De la reunión mantenida con el Alcalde de Játar se extrae que la principal problemática del municipio es la falta de vivienda en los meses de abril a octubre, que coincide con la llegada de trabajadores temporales de la agricultura que buscan una vivienda para pasar esos meses en el municipio. La falta de vivienda se debe a que en ocasiones los arrendadores presentan desconfianza hacia estos trabajadores y preocupación sobre el estado en el que dejarán la vivienda al final de la temporada; sin embargo, esta falta de vivienda también se debe a que muchas de ellas se encuentran en mal estado, algunas de ellas incluso en estado ruinoso.

Se plantea como posible solución a esta problemática una reunión entre empresarios del sector agrícola que necesitan trabajadores, arrendadores reticentes a alquilar las viviendas a estos trabajadores y propietarios de viviendas en mal estado; todo ello con la intención de trazar unas líneas de acuerdo para la rehabilitación de las viviendas por parte de los empresarios a cambio de poder explotar el alquiler durante la temporada que estén en ella los trabajadores, y de ofrecer mecanismos de seguridad para que los arrendadores alquilen

sus viviendas a estos trabajadores.

C) Chimeneas

Durante la reunión mantenida en Chimeneas con el Alcalde se presenta la problemática, de nuevo, de la falta de vivienda debido a su mal estado. Se plantea en este caso la posibilidad de realizar un registro de las viviendas en estado ruinoso o mal estado para notificar a sus propietarios la necesidad de su rehabilitación. Así mismo, se plasma como objetivo la modificación de las ordenanzas municipales para eximir de impuestos y tasas las rehabilitaciones, derribos y nuevas construcciones de vivienda.

Por último, se propone, a pesar de augurar el Alcalde una baja participación, realizar una encuesta de participación ciudadana sobre la problemática de la vivienda.

D) Agrón

De la reunión mantenida con la Teniente de Alcalde de Agrón se extrae la conclusión de que, una vez más, no hay prácticamente viviendas en alquiler y venta en el municipio, y las que hay se encuentran en mal estado. Estas viviendas son propiedad de inmobiliarias que no las quieren rehabilitar, además, según algunos habitantes de Agrón el precio es demasiado elevado para el estado en el que se encuentra la vivienda. Además, también se plantea la problemática de la falta de servicios esenciales como supermercados, locales, etc. en el municipio, motivo por el cual los habitantes se van a otros.

E) Jayena

Tras numerosos intentos de contactar con el Ayuntamiento vía email y telefónica no se han obtenido respuestas.

F) Escúzar

Excluimos al municipio de Escúzar de esta ronda de reuniones por no soportar un problema de despoblación y desarrollo actualmente.

G) Alhama de Granada

En la reunión mantenida con el Alcalde de Alhama de Granada este nos pone de manifiesto una serie de casuística relacionada con la vivienda:

- El casco antiguo de Alhama de Granada es declarado Conjunto Histórico en el año 1975 por lo que está sujeto a una normativa específica más restrictiva en materia de construcciones y obras, lo que dificulta en muchos casos la rehabilitación de las viviendas existentes y la construcción de nuevas.
- La despoblación sería una de las problemáticas más severas de Alhama de Granada; sin embargo este éxodo de familias y jóvenes a los municipios del área metropolitana se compensa con la llegada de inmigrantes procedentes principalmente del norte de Europa y del norte de África. Estas nuevas familias compran las casas en mal estado y las rehabilitan, por lo que supone una gran oportunidad para Alhama de Granada.
- Sí supone una problemática la situación de algunas de las familias que llegan del norte de África debido a las condiciones de habitabilidad en la que se encuentran. En algunos casos les es arrendada una tierra para cultivo con una infravivienda en deficientes condiciones donde se aloja toda la familia, en algunas ocasiones incluso con menores.

Se llega a la conclusión en este caso de que, en primer lugar, sería conveniente realizar una encuesta de participación ciudadana así como un taller presencial en Alhama de Granada para poder recoger las inquietudes y problemáticas de los y las vecinas del municipio, así como presentar el proyecto de Oficina de Vivienda.

H) Ventas de Huelma

En un primer momento no íbamos a centrar la atención del proyecto en este municipio ya que actualmente no sufre pérdida de población; sin embargo, se ha detectado un gran número de viviendas embargadas en relación con el número total de viviendas del municipios. Por ello se hace necesario mantener una reunión en el Ayuntamiento para poder comprender mejor la situación y buscar soluciones a esta problemática. De la reunión mantenida el 15 de mayo podemos destacar lo siguiente:

El Ayuntamiento muestra gran preocupación por las viviendas no finalizadas o terminadas por desocupadas propiedad de SAREB Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria. Como medida con esta problemática, el Ayuntamiento ha

establecido una partida presupuestaria muy amplia para la compra de estas viviendas, su reforma y terminación y su posterior puesta en alquiler asequible por parte del consistorio.

Esta medida nos parece ejemplar para ser replicada por otros municipios de la provincia con la misma problemática.

Como acabamos de ver, las necesidades de cada municipio son diferentes, sin embargo, todos coinciden en que existe una problemática con respecto a la vivienda. A pesar de tener necesidades diferentes, como ya hemos señalado, el problema de la vivienda debe abordarse de manera integral, ejecutando cada una de las líneas de actuación que acabarán repercutiendo en la problemática concreta.

PUESTA EN MARCHA DE LA OFICINA DE VIVIENDA

1. Puesta en marcha de la Oficina de Vivienda	
1	Creación de la Oficina de Vivienda
2	Difusión de los servicios de la Oficina de Vivienda
3	Realización de campañas de difusión de programas y ayudas relacionados con vivienda
4	Acompañamiento jurídico y técnico a aquellas personas que lo necesiten
5	Seguimiento de las líneas de actuación de la vivienda
6	Preparación de vídeo con consejos para la realización de un contrato de alquiler
7	Realización de un modelo de contrato de alquiler
8	Preparación de vídeos explicativos sobre cuestiones relacionadas con la vivienda

1.1 La creación de la Oficina de Vivienda supone el establecimiento de unos servicios, un horario y un medio de comunicación para que los interesados puedan acudir a ella. En cuanto a los servicios para la ciudadanía se ha ofrecido asesoramiento legal en trámites relacionados con la vivienda, un portal

donde poder identificar viviendas en venta o alquiler y difusión de ayudas y subvenciones en materia inmobiliaria. El horario presencial de la Oficina ha sido los miércoles de 10:00 a 13:00 en el Ayuntamiento de Fornes de manera general, aunque algunas semanas también se han prestado servicios en el mismo horario en el Ayuntamiento de Játar los jueves. Por último, se creó un correo electrónico para facilitar las comunicaciones con los posibles usuarios [“viviendatierradeaguas@gmail.com”](mailto:viviendatierradeaguas@gmail.com).

1.2 La difusión de los servicios de la Oficina se ha realizado a través de diversos canales que se utilizan de manera habitual por la asociación, como son Instagram y Facebook.

Cartel de presentación de la Oficina de Vivienda:



TIERRA DE AGUAS
OFICINA DE VIVIENDA
Tierra de Aguas, donde las casas tienen historia y el futuro un hogar

Qué es la Oficina de Vivienda

- Punto de encuentro e información entre la ciudadanía y los servicios y recursos relacionados con la vivienda
- Atención personalizada presencial, telefónica y online
- Localización en Fornes con movilidad entre los demás municipios días determinados

Qué puede ofrecer

Información sobre:

- Ayudas para la rehabilitación de viviendas y el alquiler
- Requisitos para alquilar o comprar una vivienda social o protegida
- Requisitos para ofertar vivienda en el mercado

Asesoramiento en:

- Procedimientos de impagos o desahucios
- Bolsa de vivienda y registro de demandantes
- Contratos de alquiler, compraventa, depósito de fianza, etc.

¿NECESITAS MÁS INFORMACIÓN O QUIERES HACER ALGUNA PROPUESTA?

 **FORNES**

 **TODOS LOS MIÉRCOLES**

 **DE 11:00H A 13:00H**

 **viviendatierradeaguas@gmail.com**



Imagen 21. Cartel de presentación de la Oficina de Vivienda.

1.3 La difusión de programas y ayudas relacionados con la vivienda no se ha llevado a cabo puesto que tanto el bono de alquiler joven como las ayudas a la rehabilitación no han tenido su periodo de solicitud durante los meses que ha durado el proyecto, pero sería muy útil que cuando se publicase

la convocatoria de estas líneas se diera difusión a través de la Oficina y se acompañase jurídica y administrativamente a las personas que lo soliciten. Sí se ha realizado un cartel informativo para la futura convocatoria de ayudas y subvenciones para la mejora de la eficiencia energética.



Imagen 22 Cartel informativo de ayudas para la mejora energética.

1.4 El acompañamiento jurídico y técnico se ha prestado tan solo a una persona que escribió por correo electrónico la siguiente consulta “Buenos días. Soy una persona interesada en la compra de mi vivienda. De carácter protegido en chimeneas. Necesito saber los pasos a seguir. Gracias.”

A lo cual se le contestó lo siguiente “Buenos días, si usted se encuentra actualmente arrendando una Vivienda de Protección Oficial debe contactar con la entidad propietaria de la misma con la que tiene suscrito el contrato de arrendamiento para informarse sobre el régimen de compraventa del inmueble, ya que en él le indicará a partir de qué fecha puede usted adquirir la vivienda. Si tiene cualquier otra cuestión no dude en volver a ponerse en contacto con nosotros. Gracias, un saludo.”.

Asimismo, se ha preparado un documento llamado “hoja de ruta para un arrendamiento correcto”, con el texto recogido en el Anexo VI.

1.5 El seguimiento de las actuaciones ha sido constante y en todo momento ha habido un debate por parte de las personas involucradas en el proyecto sobre los fines del mismo, lo que implican las actuaciones y los recursos necesarios para llevarlas a cabo.

1.6 Vídeo contrato. El contrato de alquiler es uno de los asuntos que más preocupan a los arrendadores, pues, por falta de información al respecto, en ocasiones no se realiza. Un vídeo explicativo sobre la importancia del contrato de alquiler, las cláusulas más importantes y cómo darlo de alta sería una buena opción para crear conciencia e informar a la ciudadanía.

1.7 Aunque en proyectos anteriores ya se realizó un modelo con contrato de alquiler, hemos querido actualizarlo y añadirle apartados más extensos y precisos. En muchos casos la redacción de este contrato se evita por el desconocimiento para poder redactarlo o la intención de no abonar los gastos de gestoría que conlleva. De esta manera los arrendadores dispondrán de este modelo para poder descargarlo de manera gratuita a través de la página web y utilizarlo en sus transacciones.

Además del modelo de contrato de alquiler se ha redactado un documento que se subirá al apartado de vivienda de la web de Tierra de Aguas con los aspectos fundamentales y la importancia de redactar un contrato de alquiler, con contenido que se recoge en el Anexo VII.

1.8 No se han realizado más vídeos sobre cuestiones relacionadas con la vivienda pero, bajo mi punto de vista, sería interesante publicar al menos una vez al mes sobre ello para poder desmentir falsos mitos, dar publicidad a ayudas y subvenciones, tratar dudas frecuentes sobre alquiler o compraventa, etc.

MERCADO INMOBILIARIO

2. Mercado inmobiliario	
1	Identificación de viviendas en buen estado sin ofertar en el mercado
2	Identificación de viviendas en buen estado ofertadas en el mercado
3	Desarrollo de un apartado web de bolsa de vivienda y difusión entre propietarios
4	Desarrollo de un apartado web de registro de demandantes y difusión en canales habituales
5	Identificación de inmobiliarias de la zona y propuesta de uso del apartado web de bolsa de vivienda
6	Difusión entre la población de los servicios del apartado web

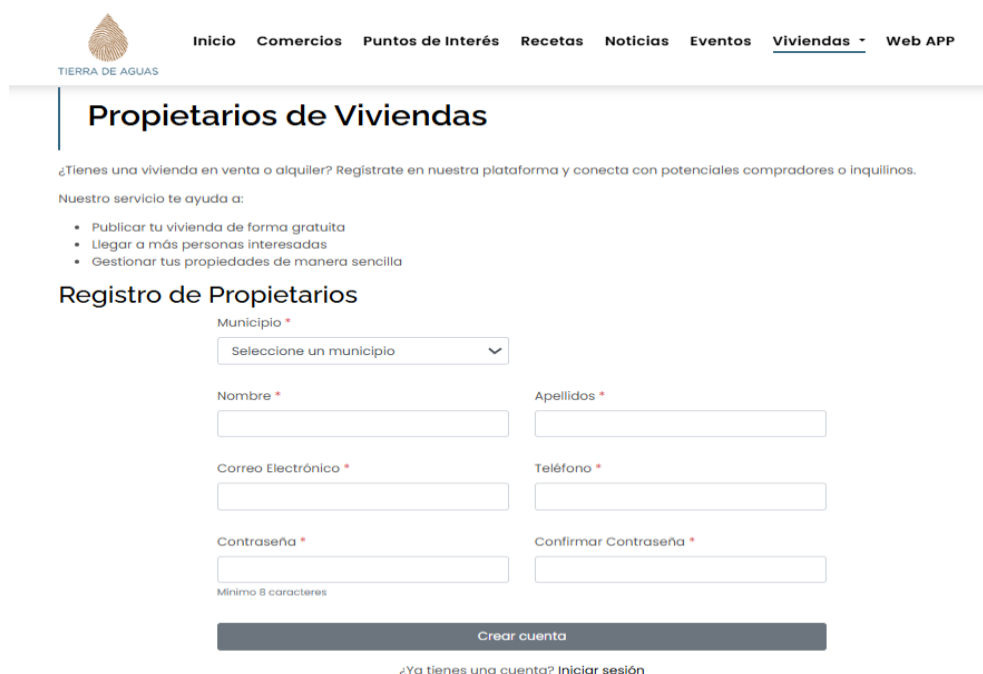
2.1 La identificación de viviendas en buen estado sin ofertar en el mercado es importante para poder contactar con los propietarios e instarlos a ponerlas en venta o alquiler puesto que uno de los mayores problemas en relación con la vivienda en estos municipios es que los propietarios de las mismas no las ofertan en el mercado por la inseguridad jurídica del mismo o por falta de entendimiento entre copropietarios. Durante estos meses ese trabajo no se ha llevado a cabo por falta de tiempo disponible.

2.2 Las viviendas en buen estado y ofertadas en el mercado han sido localizadas a través del portal idealista y se ha hecho un seguimiento cuantitativo de las mismas para observar cómo ha variado el mercado.

2.3 y 2.4 La web de Tierra de Aguas es un elemento con el que se puede contar para promocionar el mercado inmobiliario de la zona. Así, se hace necesaria la creación de una bolsa de vivienda donde los propietarios puedan acceder a un perfil donde publicar en venta o alquiler sus inmuebles. Igualmente aquellas personas que se encuentren demandando vivienda también deben tener la posibilidad de registrarse para estar al tanto de las novedades en materia de vivienda. Sobre este servicio se debe informar al personal administrativo de todos los Ayuntamientos para que puedan recomendarlo a aquellas personas que acudan al consistorio con problemáticas relacionadas con

vivienda. Igualmente se hace fundamental la colaboración con entidades inmobiliarias privadas, ya que gestionan gran parte de los inmuebles en los municipios; informarlas sobre la posibilidad de utilizar este registro como un medio de difusión más será clave para el éxito de la propuesta. Otras entidades gestoras de propiedades inmobiliarias como Visogsa y Sareb también deben ser informadas para que puedan ofertar sus viviendas en el portal. Una vez que hayan sido informados Ayuntamientos, inmobiliarias y entidades gestoras se deberá dar a conocer el servicio a la población general para que puedan hacer uso de él.

Portal de vivienda para propietarios:



The screenshot shows the 'Propietarios de Viviendas' registration page. At the top, there is a navigation bar with links: Inicio, Comercios, Puntos de Interés, Recetas, Noticias, Eventos, **Viviendas**, and Web APP. Below the navigation bar, the page title 'Propietarios de Viviendas' is displayed. A sub-header asks: '¿Tienes una vivienda en venta o alquiler? Regístrate en nuestra plataforma y conecta con potenciales compradores o inquilinos.' Below this, it states 'Nuestro servicio te ayuda a:' followed by a list of benefits:

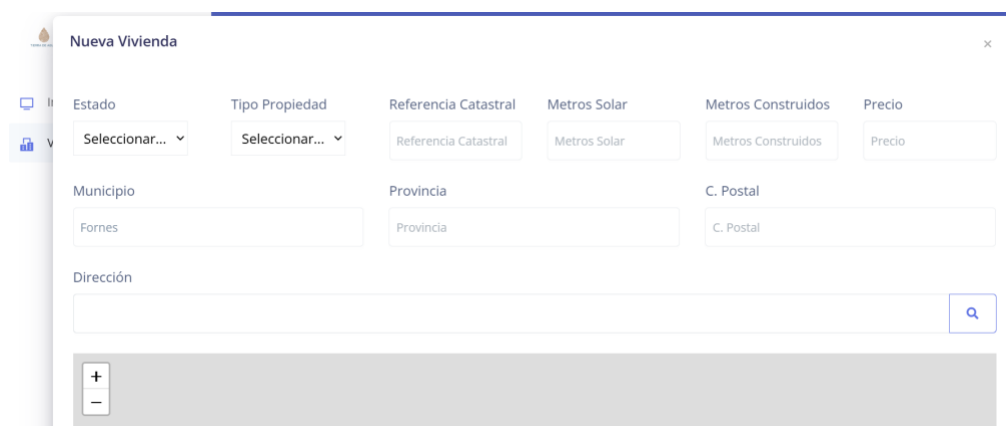
- Publicar tu vivienda de forma gratuita
- Llegar a más personas interesadas
- Gestionar tus propiedades de manera sencilla

 The main section is titled 'Registro de Propietarios' and contains a form with the following fields:

- Municipio * (dropdown menu with 'Seleccione un municipio')
- Nombre * (text input)
- Apellidos * (text input)
- Correo Electrónico * (text input)
- Teléfono * (text input)
- Contraseña * (text input, with a note 'Mínimo 8 caracteres')
- Confirmar Contraseña * (text input)

 At the bottom of the form is a 'Crear cuenta' button. Below the button, there is a link: '¿Ya tienes una cuenta? Iniciar sesión'.

Imagen 23. Registro de propietarios de vivienda en alquiler o venta.

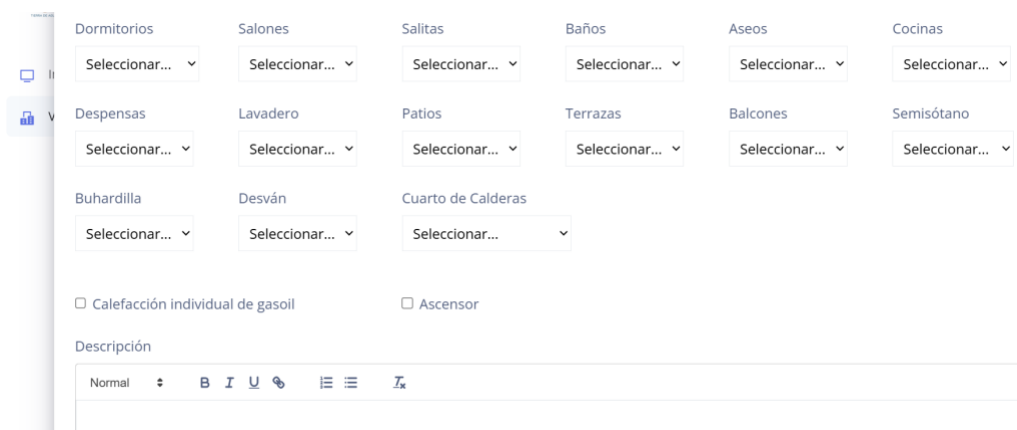


The screenshot shows the 'Nueva Vivienda' registration form. The form is titled 'Nueva Vivienda' and has a close button (X) in the top right corner. It contains the following fields:

- Estado (dropdown menu with 'Seleccionar...')
- Tipo Propiedad (dropdown menu with 'Seleccionar...')
- Referencia Catastral (text input)
- Metros Solar (text input)
- Metros Construidos (text input)
- Precio (text input)
- Municipio (text input, with 'Fornes' entered)
- Provincia (text input, with 'Provincia' entered)
- C. Postal (text input, with 'C. Postal' entered)
- Dirección (text input, with a search icon on the right)

 At the bottom of the form, there is a '+' button and a '-' button.

Imagen 23.1 Registro de la vivienda en alquiler o venta



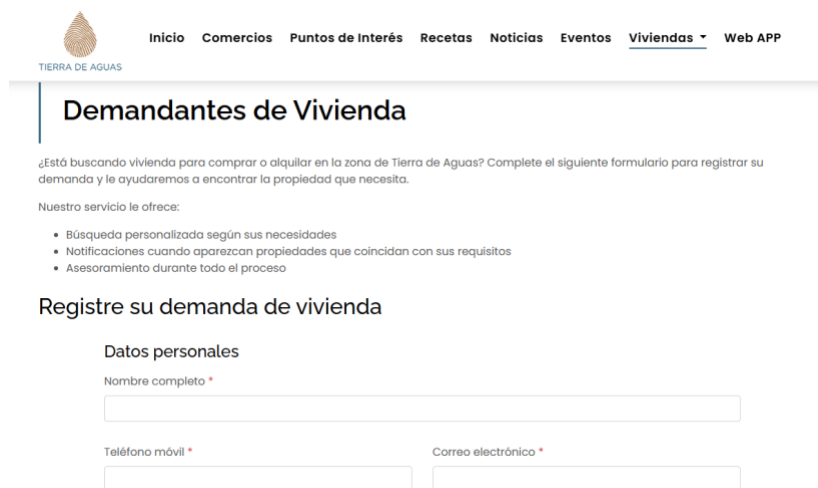
Formulario de registro de vivienda en alquiler o venta. El formulario incluye una barra lateral con iconos de un ordenador y un teléfono. El cuerpo principal contiene una cuadrícula de 3x6 con los siguientes campos de selección:

Dormitorios	Salones	Salitas	Baños	Aseos	Cocinas
Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...
Despensas	Lavadero	Patios	Terrazas	Balcones	Semisótano
Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...
Buhardilla	Desván	Cuarto de Calderas			
Seleccionar...	Seleccionar...	Seleccionar...			

Debajo de la cuadrícula hay dos casillas de verificación: ☐ Calefacción individual de gasoil y ☐ Ascensor.

En la parte inferior hay un campo de texto con el título "Descripción" y una barra de herramientas de formato (Normal, B, I, U, etc.).

Imagen 23.2 Registro de la vivienda en alquiler o venta y sus especificaciones.



Encabezado: TIERRA DE AGUAS. Menú: Inicio, Comercios, Puntos de Interés, Recetas, Noticias, Eventos, **Viviendas**, Web APP.

Demandantes de Vivienda

¿Está buscando vivienda para comprar o alquilar en la zona de Tierra de Aguas? Complete el siguiente formulario para registrar su demanda y le ayudaremos a encontrar la propiedad que necesita.

Nuestro servicio le ofrece:

- Búsqueda personalizada según sus necesidades
- Notificaciones cuando aparezcan propiedades que coincidan con sus requisitos
- Asesoramiento durante todo el proceso

Registre su demanda de vivienda

Datos personales

Nombre completo *

Teléfono móvil *

Correo electrónico *

Imagen 23.3. Registro de demandante de vivienda para alquilar o comprar.

Necesidad de vivienda

Tipo de necesidad *

Seleccione una opción ▼

Precio máximo (€) *

Municipio/s en los que demanda vivienda *

☐ Agrón	☐ Escúzar	☐ Jayena
☐ Ventas de Huelma	☐ Fornes	☐ Játar
☐ Chimeneas	☐ Alhama de Granada	

Características de la vivienda

Habitaciones mínimas

Seleccione ▼

Garaje necesario

☐ Sí ☐ No

Requiere condiciones de accesibilidad

☐ Sí ☐ No

Otras necesidades

Describa aquí otras características que desee para la vivienda (terraza, jardín, amueblada, etc.)

Imagen 23.4. Necesidades de la vivienda del demandante registrado.

2.5 En nuevo portal de difusión de inmuebles fue puesto a disposición de todas las inmobiliarias de la zona para que pudieran hacer uso de él y subir sus inmuebles si así lo deseaban, como un medio de publicidad más gratuito y público. A pesar de ello ninguna inmobiliaria ha hecho uso del mismo.

2.6 Una vez se ha informado a las inmobiliarias del nuevo portal, se procede a su publicación en las redes sociales ya mencionadas para que pueda ser utilizado por toda la ciudadanía. Consideramos importante este portal porque en muchas ocasiones llegan nuevos posibles habitantes en busca de vivienda preguntando al Ayuntamiento por ello. A través de este portal se puede aglutinar toda la oferta de vivienda en la zona, siendo así más fácil su búsqueda. Carteles de difusión:

BOLSA DE VIVIENDA Y REGISTRO DE DEMANDANTES

Muy pronto vas a poder disfrutar de este nuevo servicio de la Oficina de Vivienda.

¡Atento a nuestras redes sociales!

viviendatierradeaguas@gmail.com

A través de este nuevo servicio fomentaremos el alquiler y la compraventa de vivienda poniendo en contacto y acompañando en todo el proceso a arrendadores, arrendatarios, vendedores y compradores

- Si eres arrendador o vendedor oferta tu inmueble en la bolsa de vivienda
- Si eres un posible arrendatario o comprador inscríbete en el registro de demandantes
- Más visibilidad, más oportunidades y más revitalización de los municipios

viviendatierradeaguas@gmail.com

¿CÓMO LO HAGO?

A través del nuevo apartado de vivienda en la página web de Tierra de Aguas

www.tierradeaguas.es



También puedes hacerlo de manera presencia en el Ayuntamiento de todos los municipios de Tierra de Aguas

viviendatierradeaguas@gmail.com

Imagen 24. Cartel informativo del portal de bolsa de vivienda y registro de demandantes.

REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

3. Rehabilitación de viviendas	
1	Identificación de viviendas en mal estado e infraviviendas
2	Identificación de propietarios de esas viviendas y notificación para su rehabilitación
3	Buscar posibles inversores para la rehabilitación y cesión de uso
4	Propuesta a propietarios sobre las posibilidades de la cesión de uso
5	Difusión de ayudas a la rehabilitación de viviendas
6	Acompañamiento en la solicitud de ayudas a la rehabilitación de vivienda

3.1 y 3.2 En cuanto a las viviendas en mal estado es fundamental su identificación para, mediante requerimiento del Ayuntamiento, se notifique a sus propietarios la necesidad de rehabilitarlas e incluso imponga sanciones si se encuentran en estado de ruina y no se procede a su demolición. En muchas ocasiones no son rehabilitadas por falta de medios económicos para ello; en este punto entra en juego el factor de los inversores dispuestos a rehabilitar viviendas, ya sea mediante su compra o a través de un contrato de cesión de uso en el que el inversor rehabilite el inmueble a cambio de poder explotar su arrendamiento durante varios años hasta que recupere la inversión y obtenga beneficios.

3.3 y 3.4 No se ha realizado ninguna acción sobre la cesión de uso de viviendas puesto que al plantearse de manera no oficial a algunos propietarios y preguntar sobre ello a vecinos de los municipios no ha sido valorado de manera positiva. Quizá en un futuro podría plantearse. El modelo ideal debería partir de varios agentes: propietarios de vivienda, nuevos habitantes temporeros del sector agrícola y empresarios del mismo sector. Actualmente la llegada de temporeros del sector agrícola supone un desafío en materia de vivienda puesto que la demanda es mucho más amplia que la oferta; en ocasiones porque no existe más vivienda en el municipio y en otras por la desconfianza de los posibles arrendatarios. La respuesta que se está dando a este desafío podría mejorarse si

propietarios de viviendas que necesitan ser rehabilitadas se las cedieran en uso a los empresarios del sector agrícola para que estos procedan a su rehabilitación y se la alquilaran a los temporeros para recuperar la inversión realizada en la vivienda. Así, los empresarios podrían explotar la vivienda durante varios años para que una vez recuperada la inversión y obtenido las ganancias pactadas por las partes fueran devueltas a sus propietarios.

3.5 y 3.6 No se han publicado ayudas para la rehabilitación de vivienda por lo que no se han publicado ni acompañado a los solicitantes.

COLABORACIÓN PÚBLICO - PRIVADA

4. Colaboración público-privada	
1	Redacción de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en materia de gravámenes y beneficios fiscales
2	Redacción de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en materia de gravámenes fiscales
3	Encuesta de participación ciudadana en Chimeneas
4	Encuesta de participación ciudadana en Alhama de Granada

5	Contacto con la Asociación Vente a Vivir a un Pueblo
6	Identificación de viviendas propiedad de SAREB en Ventas de Huelma
7	Programación de posibles hojas de ruta para acceder a esas viviendas
8	Identificación de solares y edificios propiedad de Administraciones Públicas para una posible cesión de uso a cooperativas
9	Realización de taller de participación ciudadana en Alhama de Granada

4.1 Se han redactado dos modelos de modificación de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, uno en que establece bonificaciones y otro que establece gravámenes. Se pueden aplicar por separado o de manera conjunta según las necesidades del Ayuntamiento.

La ordenanza se dicta en ejercicio de las facultades normativas otorgadas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española y artículo 106 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local sobre potestad normativa en materia de tributos locales y de conformidad con lo establecido en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

- **Modelo de gravámenes:** La presente modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles tiene por objeto incorporar nuevos artículos que regulen el recargo sobre inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, en ejercicio de la facultad conferida a los Ayuntamientos por el artículo 72.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, modificado por la Disposición final tercera de la Ley por el derecho a la vivienda.

Esta modificación pretende desincentivar la desocupación injustificada de viviendas y fomentar su incorporación al mercado de alquiler, contribuyendo así a hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- **Modelo de bonificaciones:** La presente ordenanza tiene como objetivo fomentar la rehabilitación del parque de viviendas del municipio, mejorando su habitabilidad, eficiencia energética y accesibilidad. Estas medidas contribuyen a la regeneración urbana y al desarrollo sostenible, en línea con las políticas de vivienda y medio ambiente.

El artículo 74 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece las bonificaciones potestativas que las corporaciones locales mediante ordenanzas fiscales pueden introducir

en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Así, se establece lo siguiente:

- 3 bonificación de hasta el 90% en bienes inmuebles de características especiales.
- 5: hasta el 50% para instalaciones de aprovechamiento térmico y eléctrico de placas solares.

Se adjunta como Anexo III Modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en materia de gravámenes.

Se adjunta como Anexo IV Modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en materia de bonificaciones.

4.2 Se ha redactado un modelo de modificación de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras que establece bonificaciones.

La ordenanza se dicta en ejercicio de las facultades normativas otorgadas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española y artículo 106 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local sobre potestad normativa en materia de tributos locales y de conformidad con lo establecido en los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

El artículo 103.2 LRHL establece las bonificaciones potestativas que las corporaciones locales mediante ordenanzas fiscales pueden introducir en el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Así, se establece lo siguiente:

- a): bonificación de hasta el 95% en construcciones, instalaciones y obras declaradas de especial interés o utilidad.
- b): bonificación de hasta el 95% en instalación de placas solares.
- c): bonificación de hasta el 50% en inversión privada en planes de fomento de inversiones privadas en infraestructuras.
- f): bonificación de hasta el 90% en accesibilidad para discapacitados.

Se adjunta como Anexo V Modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras en materia de bonificaciones.

4.3 y 4.4 La encuesta de participación ciudadana en materia de vivienda se ha realizado en los municipios de Chimeneas y Alhama de Granada, ya que se han incorporado a la asociación este año

y en anteriores proyectos no se realizó. Se ha dado difusión a la misma a través de la alcaldía y el Punto Vuela.

- **Encuesta en Chimeneas:**



Imagen 25. Cartel de difusión de la encuesta de participación ciudadana.

Esta encuesta tan solo ha registrado una respuesta de una mujer, de entre 46 y 55 años, trabajadora de Chimeneas. Esta persona sitúa como principales problemas de vivienda al mismo nivel la falta de vivienda para alquilar o para comprar en Chimeneas, así como el mal estado de la vivienda existente. En segundo lugar sitúa la falta de servicios que impide la calidad de vida plena. Se muestra preferencia por la construcción de viviendas nuevas frente a la rehabilitación de las existentes, las cuales cree que no se rehabilitan por falta de interés de los propietarios, mismo motivo por el que no se alquilan o venden. Se señala como consecuencia de las viviendas vacías una mala imagen del municipio. Como medida más efectiva para solucionar el problema se señalan las ayudas para la rehabilitación. Por último, espera que la Oficina de respuesta a todas las personas que intentan alquilar o comprar vivienda en Chimeneas.

La falta de participación en la encuesta puede deberse a dos factores: la deficiente difusión de la misma y/o la falta de interés de los habitantes de Chimeneas.

- **Encuesta de Alhama de Granada:**

La introducción y las preguntas son las mismas que para Chimeneas; además, se añade como posible respuesta las trabas burocráticas como uno de los motivos por los que no se rehabilitan las viviendas, por ser el caso antiguo Conjunto Histórico-Artístico y estar por ello sometido a requisitos administrativos especiales para la rehabilitación de viviendas. Se

adjunta como Anexo IX resultados de la encuesta de participación ciudadana de Alhama de Granada.



Imagen 26. Cartel de difusión de la encuesta de participación ciudadana.

La encuesta ha sido contestada por cuarenta personas, veinte mujeres y veinte hombres, la mayoría de entre 36 y 45 años, seguido de los de 56 a 65. En un 80% son residentes en Alhama, y el resto personas con segunda residencia y trabajadores en el municipio. Se señala como principal problema que las viviendas son muy antiguas o están en mal estado, seguido de la falta de servicios y la escasez de vivienda para comprar y para alquilar, por ese orden de importancia. Se apuesta por la rehabilitación de viviendas en un 70%, frente al resto que prefiere la construcción de nuevas. Existe una mayor necesidad de compra de vivienda que de alquiler, 28 puntos porcentuales más. Como principal problema para rehabilitar viviendas se señalan las trabas burocráticas y administrativas, seguido de la falta de interés de los propietarios; sin embargo, en el alquiler se establece como principal obstáculo la inseguridad ante impagos y deterioros del inmueble. En cambio las viviendas no se ofertan en venta por la dificultad de las gestiones administrativas y fiscales y la falta de interés de los propietarios. Sobre las consecuencias del estado de las viviendas se defiende la tesis de la mala imagen del municipio y el aumento de los robos y el vandalismo por igual.

Como medidas pertinentes para mejorar la situación se señalan las ayudas a la rehabilitación y los incentivos fiscales. Preguntados por lo que se espera de la Oficina se ha contestado lo siguiente: incentivos y ayudas para rehabilitar, fomento de la seguridad y la buena convivencia entre arrendadores, arrendatarios y vecinos, control de los impagos y las

ocupaciones, asesoramiento técnico y jurídico, control de los elevados precios, apoyo en los trámites técnicos y administrativos, construcción de nuevas viviendas asequibles, escucha activa de los problemas de los vecinos y apoyo en los conflictos con la Consejería de Cultura, en resumen.

De los resultados obtenidos en la encuesta, el taller de participación y las reuniones políticas se extrae la conclusión de que el principal problema existente en Alhama de Granada son las trabas burocráticas y administrativas que se encuentran los vecinos a la hora de realizar obras por parte de la Consejería de Cultura, así como el elevado precio de las viviendas del mercado inmobiliario. Se adjunta como Anexo XI Dossier de conclusiones derivadas de las acciones de participación ciudadana en Alhama de Granada.

4.5 Se estableció contacto con la Asociación Vente a Vivir a un Pueblo para valorar la posible inclusión de algunos municipios en ella. Según su propia página web “Vente a Vivir a un pueblo es la plataforma que ayuda a los urbanitas a elegir a qué pueblo merece la pena ir a vivir, cómo y por qué”. A través de correo electrónico se preguntó a la asociación sobre los requisitos y la aportación económica necesaria para poder acceder, a lo cual se contestó por su parte lo siguiente: “Os detallo a continuación las condiciones económicas para que podáis valorarlo:

Primer año: 1.650 €, que incluye la creación de vuestra vídeo ficha profesional y acceso completo a todas las herramientas de la plataforma (bolsas de vivienda, empleo, marketplace, traspasos, formación digital, CORA,...). A partir del segundo año: 500 € anuales en concepto de mantenimiento, sin pérdida de funcionalidades ni servicios. Uno de los casos de éxito más destacados es Medina del Campo, que ha logrado dinamizar su municipio gracias a su participación activa en la plataforma y a la visibilidad que ha conseguido entre nuevos pobladores y emprendedores.”.

Tras esta respuesta nos pusimos en contacto con el Ayuntamiento de Cacán, municipio que pertenece a esta asociación para valorar si había tenido mayor número de habitantes tras su inclusión; sin embargo no se obtuvo respuesta del mismo. Tras valorarlo detenidamente, se descartó la inversión, por el momento.

4.6 Identificación de las viviendas propiedad de SAREB en Ventas de Huelma y **4.7** Hoja de ruta a seguir para la obtención de las viviendas propiedad de SAREB. Sobre este asunto no se han realizado acciones, pero sería útil poder llevarlas a cabo en años posteriores.

4.8 La identificación de solares y edificios propiedad de las Administraciones públicas u otras entidades que estén en desuso podría ser un primer paso para realizar proyectos habitacionales como los recogidos en el apartado de buenas prácticas. Estas alternativas suponen un cambio en el modelo habitacional implantado en España que requiere de una mentalidad abierta, pero que podría dar respuesta, sobre todo, al envejecimiento de estos municipios y a los cuidados de las personas de la tercera edad. No se han identificado solares y edificios pero sería interesante poder hacerlo en posteriores años.

4.9 Taller de participación en Alhama de Granada. Al taller de participación ciudadana acudieron dos representantes del Ayuntamiento y tres vecinos del municipio, por lo que, lo primero que cabe destacar es la baja participación que hubo. A pesar de ello los asistentes se mostraron muy participativos y se han podido sacar varias conclusiones de la problemática de la vivienda en Alhama de Granada. El taller comenzó con una exposición explicativa del Programa Puentes, seguido de un análisis de los problemas de vivienda y consecuencias de estos en el municipio, para continuar con una propuesta de acciones de la Oficina de Vivienda y de los propios vecinos. Para finalizar se expusieron varios modelos alternativos como las cooperativas de vivienda, la cesión de uso, etc.



Imagen 26. Taller de participación ciudadana en Alhama de Granada

Los vecinos y vecinas trasladaron principalmente dos problemas principales:

- El elevado precio de la vivienda y los solares urbanos.
- Las trabas burocráticas existentes a la hora de tramitar licencias de obras para la rehabilitación y modificación de las viviendas debido a la Consejería de Cultura, por ser Alhama de Granada un municipio con un Conjunto Histórico-Artístico protegido.

Como problemas secundarios indicaron los siguientes:

- Escasez de algunos servicios por las tardes como, por ejemplo, bares abiertos.
- Falta de integración y deficiente calidad de habitabilidad de los temporeros que llegan para trabajar en el sector agrícola.

Todos estos problemas que se trasladaron traen como consecuencias que la población joven del territorio se vea obligada a emigrar a otras ciudades más grandes, con mejores servicios o con vivienda más accesible económicamente. Igualmente, el problema planteado con la Consejería de Cultura hace que la imagen del municipio se esté deteriorando debido a las, cada vez más abundantes, viviendas en prácticamente estado de ruina. Como posible solución a este último problema se planteó la posibilidad de contactar con los otros trece municipios de la Provincia de Granada que poseen Conjunto Histórico-Artístico, con la finalidad de crear una plataforma que sirva de presión e interlocución con la Consejería de Cultura, de tal manera que las demandas de los vecinos puedan ser comunicadas de manera conjunta.

TURISMO

5. Turismo	
1	Identificación de alojamientos turísticos y creación de base de datos
2	Identificación de eventos deportivos
3	Creación de convenio de colaboración modelo entre eventos y alojamientos
4	Contacto con eventos para propuesta de colaboración
5	Difusión entre los alojamientos de la oportunidad de colaboración
6	Negociación concreta entre las partes para la colaboración

7	Actualización de la web Cooptur
---	---------------------------------

Tierra de Aguas se encuentra en un enclave de gran valor paisajístico por lo que el turismo que podría potencialmente desarrollarse en él es el turismo activo y de naturaleza.

5.1 Se ha actualizado el inventario de alojamientos turísticos, añadiendo nuevos y actualizando los datos de los existentes.

5.2 Se han analizado los eventos deportivos de la zona, destacando los siguientes:

- BTT Villa de Fornes
- Trail Villa de Fornes
- Triatlón de los Bermejales
- Ridders Omega Hybrid
- 10K Alhama de Granada

5.3 Con la creación del modelo de convenio entre alojamientos y eventos deportivos se podrá llevar a cabo una colaboración entre ambos para que los eventos obtengan visibilidad a través de la publicación de estos en las redes sociales de los alojamientos, y para que, ofreciendo un descuento para corredores, los alojamientos obtengan un mayor número de reservas.

El Modelo de convenio de colaboración entre alojamientos turísticos y eventos deportivos tiene el contenido recogido en el Anexo X.

5.4, 5.5 y 5.6 Se envió un correo electrónico a todos los alojamientos turísticos de la zona y se publicó un cartel en las habituales redes sociales para ofrecer la posibilidad de colaboración entre estos y el evento deportivo Ridders Omega Hybrid celebrado en Alhama de Granada el día 11 de mayo. Sin embargo, ningún alojamiento mostró interés por ello, a pesar de que la organización del evento deportivo sí lo hiciera.



Imagen 27. Cartel promocional para la colaboración entre alojamientos rurales y evento deportivo.

5.7 Asimismo, se publicó en las habituales redes sociales un llamamiento a todas las empresas del sector turístico para que se inscribiesen de manera gratuita para promocionar su negocio en la web de turismo de Tierra de Aguas: Cooptur. Sin embargo, ninguna empresa mostró interés en la propuesta.

Estas líneas de actuación deberán ser llevadas a cabo de manera simultánea pues las unas se complementan con las otras y las estrategias en materia de vivienda sólo tienen sentido de manera integral e integrada. Durante la elaboración de este proyecto ya se han puesto en marcha algunas de las acciones de las estrategias con diferentes grados de éxito.

CRONOGRAMA DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS

Marzo 2025	
Estrategia y acción	Trabajo realizado
1.1	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Fornes

1.1	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Játar
1.1	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Agrón
1.1	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Chimeneas
1.2	Realización de post presentación de la Oficina y publicación en Instagram y Facebook
1.1	Creación de correo electrónico de la Oficina
1.4	Atención telemática a vecina de Chimeneas con una duda sobre las VPO del municipio
1.1	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Alhama de Granada

Abril 2025	
Estrategia y acción	Trabajo realizado
4.3	Elaboración de encuesta de participación ciudadana en Chimeneas y difusión a través del Alcalde y del Punto Vuela
4.5	Contacto con la Asociación Vente a Vivir a un Pueblo para pedir presupuesto para la inclusión de los municipios y contacto con Cacín, municipio socio de esta plataforma para valorar la experiencia
2.3	Elaboración de formulario para inscripción de vivienda en la bolsa municipal de

	vivienda
2.4	Elaboración de formulario para la inscripción de los demandantes de vivienda en el registro municipal
4.1	Redacción de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para introducir bonificaciones por rehabilitación de vivienda
4.2	Redacción de la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras para introducir bonificaciones por rehabilitación de vivienda
2.5	Identificación y contacto con las inmobiliarias que poseen inmuebles en los municipios para ofrecerles el nuevo servicio de bolsa de vivienda
2.2, 2.3	Identificación de las viviendas en buen estado ofertadas en el mercado y contacto con sus propietarios para ofrecerles el nuevo servicio de bolsa de vivienda
5.1, 5.7	Elaboración de inventario de alojamientos turísticos y contacto con ellos para ofrecerles la posibilidad de inscribirse en Cooptur
5.5, 5.7	Contacto con alojamientos turísticos para ofrecerles la posibilidad de colaborar en eventos deportivos
5.2, 5.4	Contacto con eventos deportivos para promocionar alojamientos turísticos de la zona
5.3	Elaboración de un convenio modelo de colaboración entre eventos deportivos y alojamientos turísticos
1.3	Asistencia a reunión informativa del nuevo Decreto Ley 1/2025 de medidas urgentes en materia de vivienda y publicación de las novedades que introduce

Mayo 2025	
Estrategia y	Trabajo realizado

acción	
2.6, 1.2	Realización de post informativo sobre la bolsa de vivienda y registro de demandantes y publicación en Instagram y Facebook
1.3, 1.2, 4.6	Realización de tríptico con la información más relevante en materia de alquileres, ayudas a la rehabilitación, servicios de la Oficina de vivienda, etc.
1.2	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Alhama de Granada
4.4	Elaboración de encuesta de participación ciudadana sobre el problema de la vivienda en Alhama y difusión a través del Ayuntamiento y el Punto Vuela
1.2	Publicación y difusión del apartado web de vivienda entre la población a través de post en redes sociales y carteles informativos
5.6	Propuesta de convenio entre evento Omega Hybrid Runners y alojamientos turísticos
1.2	Entrevista presencial en el Ayuntamiento de Ventas de Huelma

Junio 2025	
Estrategia y acción	Trabajo realizado
3.2	Contacto con los propietarios de las viviendas en mal estado para instar su rehabilitación
1.7	Creación de un modelo de contrato de alquiler
4.1, 4.2	Creación de un modelo de modificación de Ordenanza reguladora del Impuesto

	sobre Bienes Inmuebles y Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
1.3, 1.6, 1.8	Realización de guión para vídeo sobre la utilidad y necesidad del contrato de alquiler escrito y depositado.
3.5	Redacción de publicación informativa sobre las bases de la convocatoria de ayudas para la mejora de la eficiencia energética en viviendas
1.2, 2.4, 2.6	Difusión entre la población de los servicios del nuevo apartado web de bolsa de vivienda y registro de demandantes

Julio 2025	
Estrategia y acción	Trabajo realizado
4.9	Realización de taller de participación ciudadana en Alhama de Granada

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES ACCIONES REALIZADAS Y SU ÁMBITO DE APLICACIÓN

PRINCIPALES ACCIONES REALIZADAS Y SU IMPACTO			
Acción	Municipios beneficiados	Impacto	Propuesta
Creación de una bolsa de vivienda y	Todos	Ha habido diversas preguntas a través del	Continuación. Debe darse difusión al servicio

registro de demandantes a través de la web		correo electrónico pero aún no se ha registrado ninguna vivienda ni ningún demandante	de manera que llegue al máximo número de interesados.
Creación de apartado web	Todos	Se ha creado un apartado web donde se aloja la bolsa de vivienda y registro de demandantes y posteriormente se subirán ahí las convocatorias de ayudas y modelos de contratos.	Continuación. Deben colgarse en el apartado web toda la información relevante y novedades en materia de vivienda y darle mayor difusión.
Elaboración de modelo de contrato de alquiler	Todos	Todavía no ha sido difundido, se pondrá a disposición en la web	Adjuntar el modelo en el apartado web de vivienda y difusión.
Taller de participación ciudadana	Alhama de Granada	Afluencia escasa pero gran participación de los vecinos asistentes. Se recogieron problemas y propuestas	Continuación. Realización de más talleres en todos los municipios y mayor difusión de los mismos para mejorar los datos de asistencia.
Atención al público presencial y a través de correo electrónico	Fornes y Játar	Se ha acudido los miércoles de 9:30 a 13:30 para prestar servicio en Fornes y en algunas ocasiones en Játar. No ha acudido ningún vecino a realizar consultas. Asimismo, el correo electrónico ha sido utilizado por varios vecinos para consultar dudas sobre VPO y la utilización de la web	Continuación. Acudir un día a la semana a los municipios de manera rotativa entre ellos, dando más difusión a los días de atención al público y al correo electrónico. Podría también habilitarse un número de teléfono.
Modelo de modificación de Ordenanzas fiscales reguladoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y	Todos	Se pondrá a disposición de los Ayuntamientos para que aquellos que así lo consideren aprueben la modificación de las Ordenanzas mediante el trámite legal previsto	Continuación. Aplicación por parte de los Ayuntamientos de las modificaciones en las ordenanzas.

sobre Construcciones, Instalaciones y Obras que establezcan gravámenes a las viviendas vacías y bonificaciones a la rehabilitación de viviendas.			
Convenio de colaboración entre alojamientos rurales y eventos deportivos	Alhama de Granada, Fornes, Játar y Jayena	Se ha redactado un convenio de colaboración entre eventos deportivos y alojamientos turísticos para la promoción mutua. Se intentó realizar con Omega Hybrid Race en Alhama pero no hubo participación de los alojamientos	Paralización. Actualmente el motor turístico tiene muy poco desarrollo y no es un tema en el que se estén invirtiendo recursos y tiempo, por lo que no se continúa el itinerario de fomento del turismo de momento.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

La Oficina de Vivienda se hace fundamental para la ejecución, mantenimiento y creación de acciones encaminadas a la consecución de los objetivos, por lo que la financiación del personal de esta oficina será uno de los principales gastos. La oficina deberá ser itinerante entre los municipios de Tierra de Aguas, por lo que el gasto de gasolina deberá sumarse al presupuesto. Gastos Oficina de vivienda:

- **Personal:** en lo que respecta al equipo de personal requerido para la Oficina de vivienda, se busca un equipo completo pero altamente especializado en los asuntos pertinentes al desarrollo de proyectos de vivienda. Para este fin, se necesitaría un perfil técnico con habilidades en diseño técnico, urbanismo y planificación territorial, así como aptitudes de gestión económica y logística. La primera opción contemplada implica la contratación de un arquitecto, respaldado por el apoyo técnico y administrativo de los distintos ayuntamientos. Sin embargo, a medida que avance el proyecto, podrían surgir necesidades adicionales,

especialmente en el ámbito de tareas administrativas de apoyo, por tanto, se considera la posibilidad de contratar un abogado que se encargue de estas tareas. Esta decisión dependerá de la evolución del proyecto en fases posteriores, pero en este momento se apuesta por la opción de dos profesionales a media jornada. La distribución del trabajo también podrá ser de dos maneras diferentes: repartida en cinco días a la semana o en tres.

- **Gastos de desplazamiento:** cálculo por kilometraje mensual.
- **Equipamiento para el personal de la Oficina:** ordenadores, impresoras, escáneres y software de gestión de documentos para facilitar el procesamiento y almacenamiento eficiente de la información. También es esencial asegurar la disponibilidad de material de oficina y suministros, como papel, bolígrafos, carpetas, así como mobiliario de oficina como escritorios, sillas y archivadores. Disponer de un sistema de gestión de datos actualizado, que implica tener una base de información detallada sobre la situación de la vivienda en el territorio, resulta crucial para facilitar la toma de decisiones y la identificación de necesidades específicas. En relación a la movilidad, es necesario que se cuente con los recursos adecuados para que el personal técnico pueda desplazarse por los distintos municipios y llevar a cabo diversas actividades, como la documentación gráfica de las viviendas y la evaluación de las propiedades desocupadas, entre otras tareas requeridas para el proyecto.
- **Página web:** es necesario un apartado web dentro del sitio web de Tierra de Aguas destinado a las novedades, bolsa de vivienda y registro de demandantes.
- **Rehabilitación de viviendas:** un gran avance en la problemática de la vivienda sería la rehabilitación de vivienda por parte de la Administración Pública, reservándose una parte del presupuesto de estas para la compra y rehabilitación de inmuebles.

La mayor inversión económica para la puesta en marcha de la Oficina sería el salario de la persona encargada de su gestión, así como las dietas de desplazamiento. En cuanto al espacio donde desarrollar su actividad no sería necesario un edificio específico, sino que podría realizarse en espacios que cada ayuntamiento habilite para tal fin en las propias dependencias municipales.

Estos requerimientos económicos deberían abonarse con aportaciones de los presupuestos municipales de cada Ayuntamiento por cuotas proporcionales a su número de habitantes + una cuota fija de cada municipio.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Cronograma de acciones que podrían realizarse de manera futura:

Cronograma 2025-2026											
Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago
1.Talleres de participación ciudadana											
2.Inventario viviendas vacías											
			3. Contacto con propietarios de viviendas vacías								
						4.Reuniones y talleres en Játar					
5. Seguimiento del mercado inmobiliario de venta y alquiler											
	6. Implementación de las modificaciones de Ordenanzas										
7. Campañas de difusión de novedades y acciones de la Oficina											

3.7 HOJA DE RUTA TERRITORIAL PROPUESTA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

En virtud de las actividades propuestas para ser desarrolladas de manera futura, se propone la siguiente hoja de ruta territorial:

1. Los talleres de participación ciudadana deben desarrollarse durante todo el año con varias sesiones en los diferentes municipios. Estos son un factor fundamental a la hora de identificar problemas y abordar desde la Oficina aquellos problemas sobre los que los vecinos muestren preocupaciones. Igualmente, sirven para hacer surgir debates necesarios y cruces de opiniones entre habitantes de diferentes generaciones e ideologías, muy nutritivos para la convivencia del municipio. Esta propuesta surge del interés manifestado por los vecinos de Alhama de Granada en el taller de participación ciudadana realizado en el municipio y su manifestación de querer continuar debatiendo y proponiendo soluciones para el problema de la vivienda.
2. La creación de un inventario de viviendas vacías, con identificación de su estado, sus propietarios y su posible salida al mercado inmobiliario serviría para incentivar la rehabilitación y puesta a disposición de las viviendas que ahora mismo no tienen ningún uso.
3. Una vez identificadas las viviendas se debe contactar con los propietarios a efectos de analizar la situación de la vivienda y tomar decisiones sobre la misma sobre su rehabilitación o puesta a disposición en el mercado inmobiliario.
4. Un eje fundamental de la futura Oficina debe ser la realización de reuniones y talleres en Játar y otros municipios con la misma problemática con la vivienda y los temporeros. La solución ideal debería pasar por la cesión de uso de propietarios de viviendas vacías a los empresarios agrícolas, con la finalidad de que estos rehabiliten las viviendas y se las alquilen, hasta recuperar la inversión realizada, a los temporeros que contratan.
5. Un seguimiento continuo del mercado de venta y alquiler en cada municipio es fundamental para complementar las encuestas y talleres, de tal manera que siempre tengamos un mapa de la situación y su evolución tras las acciones que se realicen.
6. Implementación de las modificaciones de Ordenanzas propuestas por aquellos Ayuntamientos que así lo consideren según sus preferencias y posibilidades políticas y económicas.
7. Campañas de difusión de novedades legislativas, de subvenciones, etc. y acciones de la Oficina como talleres, servicios, jornadas, publicaciones, encuestas, etc.

3.8 ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD PARA SU DESARROLLO, O EN SU CASO ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Dado el reducido tamaño de los municipios y, en consecuencia, los presupuestos limitados con los que cuentan los ayuntamientos, se ha determinado la necesidad de establecer la Oficina de Vivienda a nivel de Tierras de Aguas. Para ello, se han definido dos opciones viables. La primera opción consiste en la contratación de un arquitecto a jornada completa que cuente con respaldo jurídico proporcionado por los ayuntamientos a través de personal técnico y administrativo. Por otro lado, la segunda opción implica la contratación de un arquitecto junto con un abogado, ambos a media jornada, para fortalecer aún más el equipo y abordar las complejidades legales que puedan surgir en el desarrollo del proyecto. Esta dualidad de opciones ofrece flexibilidad y adaptabilidad a las particularidades y necesidades de los municipios en cuestión.

Para garantizar el correcto funcionamiento de la oficina y el éxito en la ejecución del proyecto, se requiere una asignación de recursos económicos por parte de cada ayuntamiento. Esta contribución se ha distribuido equitativamente entre todos los ayuntamientos, ya que todos obtendrán beneficios similares. Sin embargo, es importante destacar que la decisión sobre la cuota de distribución deberá ser tomada de manera consensuada a nivel político. Aunque la oficina no generará ingresos directos para los ayuntamientos, se traducirá en una serie de beneficios indirectos, que deben ser considerados al tomar la decisión de llevar a cabo esta iniciativa.

Sin embargo, pese a estos planteamientos y como posteriormente se indicará en el apartado de conclusiones, tras el estudio realizado se extrae la principal conclusión de que una Oficina de Vivienda podría contribuir al desarrollo de la comarca; sin embargo, podría tener una mayor repercusión el establecimiento de una oficina multidisciplinar que no abordase sólo asuntos de vivienda.

Estudio económico para la implantación de la Oficina de Vivienda:

Presupuesto anual Oficina de Vivienda Tierra de Aguas		
Concepto	Gasto	Ingreso
Salario personal	21.000€	
Dietas desplazamiento	1.200€	
Otros	800€	
Cuotas municipios		23.000€
TOTAL	23.000	23.000€

Tabla 15. Presupuesto anual para la Oficina de vivienda. Elaboración propia.

La distribución de cuotas entre los municipios se ha realizado mediante los siguientes criterios:

1. Asignar una base fija por municipio para poder participar y beneficiarse de la Oficina.

Asignamos 1.500 € a cada uno de los 8 municipios, esto suma 12.000 €.

Gasto base: 8 municipios x 1.500 €/municipio = 12.000 €

Presupuesto restante: 23.000 € - 12.000 € = 11.000 €

2. Distribuir el restante proporcionalmente por población:

Municipio	Población (hab.)	% Población (respecto a 10.837)	Gasto Base (1.500 €)	Gasto Proporcional (11.000 € * %)	Total Final (€)
Alhama de Granada	5.707	52,66 %	1.500	5.793	7.293
Chimeneas	1.250	11,53 %	1.500	1.268	2.768
Jayena	1.002	9,25 %	1.500	1.018	2.518
Ventas de Huelma	632	5,83 %	1.500	641	2.141
Escúzar	877	8,09 %	1.500	890	2.390
Agrón	247	2,28 %	1.500	251	1.751
Játar	595	5,49 %	1.500	604	2.104
Fornes	527	4,86 %	1.500	535	2.035
TOTAL	10.837	100,00 %	12000	11.000	23000

Tabla 16. Importe económico de las cuotas anuales de cada municipio según su porcentaje de población en Tierra de Aguas. Elaboración propia.

Con este método, todos los municipios reciben una cantidad base que les da un mínimo de operatividad o beneficio, y los más grandes reciben una porción adicional justificada por su mayor población.

3.9 INCORPORACIÓN Y ANÁLISIS DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PROYECTO.

La perspectiva de género engloba la estructuración de roles, responsabilidades y oportunidades entre hombres y mujeres, y cómo esta dinámica puede incidir en forma desigual en sus vidas. En el contexto de un proyecto de rehabilitación de viviendas, resulta crucial considerar la perspectiva de género para asegurar la integración de los requisitos y preferencias de ambos géneros en la configuración y planificación del proyecto. Esto supone examinar aspectos como la accesibilidad, seguridad y necesidades de cuidado en la concepción de las viviendas y servicios, así como garantizar la paridad de género en la propiedad y la toma de decisiones.

La incorporación de la perspectiva de género en un proyecto que fomenta el alquiler cobra un significado esencial, dado que puede tener un profundo impacto en cómo las personas, especialmente las mujeres, experimentan el mercado del alquiler. Las disparidades de género pueden limitar el acceso de las mujeres a viviendas asequibles y adecuadas, así como su capacidad para influir en su entorno habitacional. La integración de la perspectiva de género permite identificar y abordar los obstáculos específicos que enfrentan las mujeres, asegurando la formulación de políticas y programas inclusivos y equitativos.

De acuerdo con el análisis del artículo de Jordi Bosch Meda sobre vivienda desde una perspectiva de género, se pueden inferir las siguientes conclusiones y propuestas:

- Las mujeres tienden a liderar hogares unipersonales, especialmente en edades avanzadas. Estos hogares tienden a ser de menor tamaño y con menos recursos económicos.
- Las mujeres ganan alrededor de un 35% menos que los hombres y reciben pensiones más bajas, lo que aumenta su vulnerabilidad financiera.
- Las dificultades laborales impactan más a las mujeres jóvenes, lo que las hace más propensas a enfrentar problemas de vivienda.

- La orientación de género del plan se centra en otorgar subvenciones a inquilinas y propietarias víctimas de violencia de género, facilitar que las víctimas de violencia de género accedan a nuevas viviendas, proporcionar apoyo económico directo a hogares monoparentales y víctimas de violencia, y contemplar la posibilidad de ceder viviendas temporalmente a víctimas de violencia de género.

En concordancia con la perspectiva de género, la propuesta del proyecto engloba la expansión de esta perspectiva en los criterios para la asignación de viviendas protegidas y ayudas al alquiler, el aumento del inventario de viviendas públicas disponibles para alquilar y la adopción de medidas que mejoren la seguridad y el espacio público, beneficiando a mujeres, personas mayores y menores.

Cabe destacar también que estos municipios poseen una población muy envejecida y, por lo tanto, una gran necesidad de un sistema de cuidados que dé respuesta a esta problemática. Los cuidados son y han sido tradicionalmente un sector muy feminizado, y esto que podría parecer una debilidad para las mujeres por estar asociado a trabajos más precarios, podría ser una oportunidad para dar solución a dos problemas, el primero la falta de un sistema de cuidados que ponga a las personas en el centro y el segundo la precarización del trabajo de los cuidados. De esta manera podría generarse un sistema óptimo para ambos grupos de población. En relación con este asunto desde el punto de vista de la vivienda cabe destacar que el empleo de mujeres dedicadas a los cuidados en el territorio es una manera de atraer familias y fijar población, para ello es necesario que la oferta de vivienda por parte de estas pueda ser cubierta y que sea asequible además.

3.10 DISEÑOS PREVIOS, INFOGRAFÍAS, MAPAS, SOLUCIONES MARKETING, ETC ...

Presentación del proyecto de Oficina de Vivienda para los Ayuntamientos:



¿Qué podemos hacer en la oficina de vivienda?

- Presentación**
Sesión de presentación de la oficina y sus servicios en todos los municipios de Tierra de Aguas
- Estudio**
Obtención de información sobre la problemática concreta de las viviendas en cada municipio y formulación de soluciones personalizadas para cada uno
- Web**
Creación de un apartado web donde se sintetice toda la información sobre vivienda, se oferten casas para vender y alquilar y se anuncien convocatorias de ayudas

¿Qué podemos hacer en la oficina de vivienda?

- Convenios**
Plantear convenios con las empresas de CITAI y demás núcleos empresariales de la zona con la finalidad de fijar trabajadores al territorio
- Asesoramiento**
Asesoramiento en materia de subvenciones y ayudas para la rehabilitación de viviendas y al alquiler.
- Bolsa de vivienda**
Bolsa de vivienda ofertada para alquiler y venta. Registro de demandantes de vivienda de la zona

¿Qué podemos hacer en la oficina de vivienda?

- Legislación**
Asistencia legal y actualización continua en materia de reformas legislativas sobre alquiler, compraventa, contratos, seguros, fianzas, fiscalidad, etc.
- Colectivos vulnerables**
Información de ventajas para jóvenes, mayores y personas en situación de vulnerabilidad
- Y mucho más**
Actividades abiertas a propuestas ciudadanas y de consistorios

PARA GARANTIZAR UN MEJOR SERVICIO DE LA OFICINA DE VIVIENDA RELLENA ESTA ENCUESTA DE TAN SOLO 5 PREGUNTAS



MUCHAS GRACIAS POR SU ATENCIÓN Y PARTICIPACIÓN

Tierra de Aguas, donde las casas tienen historia y el futuro un hogar

IRENE MANZANO PÉREZ
675 18 66 53

Para el taller realizado en Alhama de Granada se ha utilizado la siguiente presentación:

La situación de la vivienda a debate

Alhama de Granada



PROGRAMA Puentes

- Prácticas extracurriculares de la Universidad de Granada. Master de Acceso a la Profesión de Abogado
- Proyecto de Implantación de Oficina de Vivienda en Tierra de Aguas
- Fase de Implantación. Participación ciudadana en todos los municipios.

PRINCIPALES PROBLEMAS

- Deterioro de la vivienda y en algunos casos dificultades administrativas para su rehabilitación
- Falta de servicios y empleo que hagan Alhama un lugar atractivo para las familias
- Falta de vivienda en buen estado a precio asequible tanto para comprar como para alquilar

CONSECUENCIAS

- Deterioro de la imagen del municipio, peligro de desprendimiento de algún elemento de la vivienda, pérdida de atractivo turístico
- Mayor escasez y pérdida de servicios esenciales para la vida en el municipio y salida de población
- Vandalismo, economía sumergida, malas condiciones de habitabilidad, usurpación de viviendas

¿Qué podemos hacer desde la Oficina de Vivienda?

- Estudio**
Obtención de información sobre la problemática de viviendas concretas en cada municipio y formulación de soluciones personalizadas para cada uno.
- Web**
Creación de un apartado web de bolsa de vivienda y registro de demandantes que ayude a la identificación de viviendas en alquiler y posibles arrendatarios
- Asesoramiento e información**
Información sobre la convocatoria de ayudas para la rehabilitación de viviendas. Puesta a disposición de un modelo de contrato de alquiler.
- Inventario de viviendas**
Creación de un inventario de viviendas vacías y diagnóstico sobre su posible inclusión en el mercado inmobiliario

¿Qué podemos hacer entre todos?

- Participación ciudadana**
Participación ciudadana en los procedimientos de participación para elaborar un diagnóstico de la problemática del municipio y la comarca y realizar propuestas
- Utilización de los recursos**
Registro de viviendas en la bolsa y en el registro de demandantes. Solicitar las ayudas relativas a rehabilitación de viviendas y alquiler
- Confianza en el sistema**
Realización de arrendamientos con contrato escrito y depósito de la fianza. Apostar por la vivienda en municipios rurales y por sistemas alternativos



El resto de fotografías, carteles y publicaciones se han adjuntado a lo largo del proyecto en sus respectivos apartados.

3.11 CONCLUSIONES.

El objetivo principal de este proyecto era la implantación de la Oficina de Vivienda en Tierra de Aguas llevando a cabo varias líneas de acción que pusieran en marcha este proyecto, de esta manera se ha podido observar el impacto de la intervención en el territorio. El objetivo se ha llevado a cabo, vista la cantidad de acciones previstas que se han realizado. Tras haber realizado las acciones descritas en el proyecto podemos extraer varias conclusiones:

1. El problema de la vivienda no se corresponde con el ámbito territorial de la comarca, sino que obedece a un problema a nivel nacional que tiene un impacto diferente en el mundo rural y en el mundo urbano. En este caso, al encontrarnos en un entorno con municipios de menos de 5.000 habitantes, los recursos que los Ayuntamientos pueden emplear en la solución de este problema son muy limitados y, sin duda, insuficientes para abordar un problema de tal calibre. Una Oficina de vivienda a nivel comarcal es también insuficiente para abordar las problemáticas de la vivienda, siendo necesario que las entidades territoriales de la Comunidad Autónoma y del Estado aporten fondos e intervengan de manera directa.

2. La problemática que en este proyecto se trata de abordar es tan solo una manifestación del modelo territorial que se desarrolla en España. La concentración de la población en grandes ciudades, el mercado inmobiliario, la falta de recursos y servicios de los municipios pequeños, etc. traen como consecuencia la despoblación y la agravación de los problemas relacionados con la vivienda, el trabajo y los servicios. No tiene sentido abordar el problema de la vivienda de manera aislada y a una escala territorial tan reducida.
3. Los problemas de los municipios pequeños son causa y a la vez consecuencia los unos de los otros; por ello, procede una intervención de manera integral, a través de una oficina multidisciplinar que aborde varias problemáticas de manera conjunta e integrada. La falta de empleo, la escasez de servicios, el mal estado de conservación de la vivienda y la escasez de la oferta de venta y alquiler hacen que cada vez el parque inmobiliario esté más deteriorado; a su vez, cuanto más se deteriore este mayor será la disminución de la calidad de los demás servicios.
4. En los meses de implantación de la Oficina de Vivienda se ha observado una baja participación y uso de los servicios por parte de la población. Esto puede deberse a varios factores, entre ellos, destacamos los siguientes. Por una parte, la mayor parte de la difusión de las acciones se ha realizado a través de redes sociales, que teniendo en cuenta la avanzada edad de gran parte de la población, son un medio insuficiente. Por otra parte, se ha detectado que en muchas ocasiones los vecinos no observan un problema real en la vivienda sino en la inmigración y la falta de oportunidades y de servicios, lo que lleva al desinterés por el asunto. Igualmente, de manera coetánea a las medidas que se realicen por la Oficina deben desarrollarse acciones de concienciación sobre temas sociales como los mencionados anteriormente.

En resumen, y bajo mi punto de vista tras haber desarrollado el proyecto en el territorio, la única opción para que este proyecto sea realmente útil para Tierra de Aguas es la implantación de una oficina multidisciplinar que aborde los problemas de vivienda pero también otros como la mediación intercultural, la despoblación, los cuidados, el turismo, el desarrollo económico, etc.

4 BIBLIOGRAFÍA.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Agrón.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Alhama de Granada.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Escúzar.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Fornes.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Chimeneas.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Játar.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Jayena.

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Ventas de Huelma.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (2023). Instituto Nacional de Estadística (INE). Recuperado de <https://www.ine.es/index.htm>.

Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). (2023). Informe Anual del SIMA. Recuperado de https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/anual?CodOper=b3_151&idNode=23204

Tierra de Aguas. (2022). Tierra de Aguas. Recuperado de <https://www.tierradeaguas.es>

TFP de Plan de rehabilitación de viviendas para la fijación de la población actual y atracción de nuevos residentes. (2023). Marcos Sanchez Mendéz.

TFP de Proyecto Fluye Empleo y Vivienda. (2024). María José Campaña Jiménez.

Trabensol: Centro de Convivencia para Mayores. <https://trabensol.org/>

La Morada: proyecto feminista de vivienda cooperativa.

<https://www.lamoradacoop.org/es/proyecto/>

Entrepatrios: Otra Manera de Vivir. <https://www.entrepatrios.org/>

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT

IRENE MANZANO PÉREZ

Proyecto de Implantación de Oficina de Vivienda

Tierra de Aguas



ÍNDICE

- 1.INTRODUCCIÓN
- 2.OBJETIVOS DEL PROYECTO
- 3.PRINCIPALES SITUACIONES
- 4.ACCIONES REALIZADAS
- 5.CONCLUSIONES
6. HOJA DE RUTA FUTURA



Agrón
Alhama de Granda
Chimeneas
Escúzar
Fornes
Játar
Jayena
Ventas de Huelma

1.INTRODUCCIÓN



Vivienda. El tamaño medio del hogar está por debajo de los valores de la media provincial y de Andalucía. Solares vacíos. Viviendas en mal estado.



Población. Menos de 2.000 habitantes salvo Alhama de Granada. Masculinización. Edad media mayor que Andalucía y España. 46 años, envejecida. 9% inmigrantes, depende temporada. Despoblación todos menos Escúzar y Ventas H.



Economía. Sector agrícola. PYMES. CITAI. Rentas de jubilación. Migración hacia ciudades y áreas metropolitanas. Renta media más baja que Andalucía y España



2. OBJETIVOS

- Atender y asesorar a la ciudadanía en materia de vivienda
- Facilitar el acceso a una vivienda digna, segura y asequible
- Fomentar la rehabilitación de vivienda en mal estado
- Fomentar la introducción de vivienda en el mercado del alquiler o compraventa

Abordar el reto demográfico y la despoblación y fijar población

4. ACCIONES REALIZADAS

Puesta en marcha de la Oficina de Vivienda Fomento del arrendamiento



viviendatierradeaguas@gmail.com



Modelo de contrato de arrendamiento y Hoja de ruta para un arrendamiento responsable

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

En _____, de _____ de _____

REUNIDOS

De una parte D. Dña _____, mayor de edad, con DNI _____ y domicilio en calle _____ de _____ que abita en calidad de **ARRENDADOR(A)**.

Y de otra parte, D. Dña _____, mayor de edad, con DNI _____ y domicilio en calle _____ de _____ que abita en calidad de **ARRENDATARIO(A)**.

INTERVENIENDO, ambas partes en su propio nombre y derecho y con la capacidad legal necesaria que para ello están debidamente en posesión de hacer.

EXPONEN

Que D. Dña _____ es propietaria de la vivienda situada en el número municipal de _____ calle _____, número _____.

SEGUNDO: que ambas partes han convenido en presente contrato de Arrendamiento de Vivienda, por el que se pone a disposición del arrendatario, con carácter de **PRESTACIÓN DE SERVICIO**, el día 31 de Marzo de 2006 de acuerdo de actualización de precios.



4. ACCIONES REALIZADAS

Seguimiento del mercado

	Febrero	Julio
Viviendas en alquiler	6	6
Viviendas en venta	193	162
Total viviendas en el mercado	199	168

Bolsa de vivienda



[Inicio](#)
[Comercios](#)
[Puntos de Interés](#)
[Recursos](#)
[Noticias](#)
[Eventos](#)
[Viviendas](#)
[Web App](#)

Registro de Vivienda

(Crea una vivienda en venta o alquilar) Regístrate en nuestro portalweb y conecta con potenciales compradores o inquilinos.

Nuestro servicio te ayudará a:

- Publicar tu vivienda de forma gratuita
- Gestionar todos los procesos relacionados
- Mantener un registro actualizado de tus inmuebles

Registro de Propietarios

Seleccione un municipio

Nombre *	APELLIDOS *
CORREO ELECTRÓNICO *	Teléfono *
COMPROMISO *	Confirmar Compromiso *

[Verificar e Iniciar Sesión](#)

Crear cuenta

[Si tienes una cuenta, iniciar sesión]

4. ACCIONES REALIZADAS

Registro de vivienda

Nueva Vivienda

Estado: Tipo Propiedad: Referencia Catastral: Metros Solar: Metros Construidos: Precio:

Municipio: Provincia: C. Postal:

Dirección:

Dondequiera: Salones: Salidas: Baños: Años: Cocinas:

Depositos: Lavaderos: Patios: Terrazas: Butacas: Semisótano:

Buhardilla: Derrán: Cuarto de Calentador:

☐ Calefacción individual de gasoil ☐ Ascensor

Descripción:

4. ACCIONES REALIZADAS

Registro de demandantes

Demandantes de Vivienda

¿Está buscando vivienda para comprar o alquilar en la zona de Tierra de Agua? Complete el siguiente formulario para registrar su demanda y le ayudaremos a encontrar la propiedad que necesita.

Nuestro servicio le ofrece:

- Búsqueda personalizada según sus necesidades
- Notificaciones cuando aparezcan propiedades que concuerden con sus requisitos
- Asesoramiento durante todo el proceso

Registre su demanda de vivienda

Datos personales

Nombre completo:

Teléfono móvil: Correo electrónico:

Necesidad de vivienda

Tipo de necesidad: Precio máximo (€):

Municipio/a en los que demandó vivienda:

☐ Agrón ☐ Bascón ☐ Almería ☐ Jorquera

☐ Chármata ☐ Torres ☐ Alhama de Granada

Características de la vivienda

Habitaciones mínimas:

Garaje necesario: ☐ Sí ☐ No ☐ No

Otras necesidades:

Describe según otras características que desee para la vivienda (terrazas, jardín, amueblado, etc.)

4. ACCIONES REALIZADAS

Modelo de Modificación de Ordenanza Reguladora del IBI e ICIO

IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

Recargos

- Cuantía del recargo para viviendas desocupadas
- Delimitación del término viviendas desocupadas
- Procedimiento de declaración
- Gestión del recargo

Bonificaciones

- Cuantía de la bonificación
- Inmuebles objeto de bonificación
- Periodo bonificado

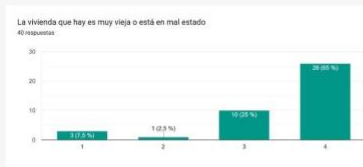
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

Bonificaciones

- Porcentajes de bonificación
- Obras y construcciones objeto de bonificación
- Procedimiento

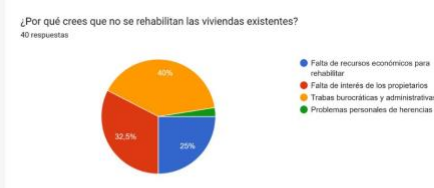
4. ACCIONES REALIZADAS

Encuesta y taller de participación ciudadana en Alhama de Granada



4. ACCIONES REALIZADAS

Encuesta y taller de participación ciudadana en Alhama de Granada



4. ACCIONES REALIZADAS

Convenio de colaboración entre alojamientos rurales y eventos deportivos



CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EVENTO DEPORTIVO ... Y EL ALOJAMIENTO ... PARA LA PROMOCIÓN DEL TURISMO ACTIVO Y DE NATURALEZA EN TIERRA DE AGUAS

En ... a ... de ...

De una parte, ... mayor de edad, con domicilio en ... y actuando en nombre y representación de ...

De otra parte, ... mayor de edad, con domicilio en ... y actuando en nombre y representación del ayuntamiento ...

Ambas partes, en la calidad en que cada persona interviene se reconocen mutuamente la representación legal para diligenciar e integrar el presente Convenio.

EXPONE:

... Que ... es la entidad organizadora del evento ... que se celebrará en ... en la localidad de ... y cuya modalidad deportiva es la de ...

... Que ... es un alojamiento de la localidad de ...

... Que con la finalidad de promocionar el turismo activo y de naturaleza en Tierra de Aguas ambas entidades forman el presente convenio a través de la Oficina de Turismo de Tierra de Aguas en línea a los siguientes:

4. ACCIONES REALIZADAS

Concienciación y colaboración ciudadana e institucional

Reuniones político-técnicas con
el personal del Ayuntamiento



Talleres de participación ciudadana
con todos los sectores de vecinos

Creación de conciencia sobre los
problemas
Formación y sensibilización
Participación en la toma de decisiones
Consecución de acuerdos



5. CONCLUSIONES



Baja participación y uso de los recursos y
servicios de la Oficina



El problema de la vivienda tiene un ámbito
municipal, comarcal, provincial, autonómico y
estatal.



Es multifactorial: modelo territorial,
mercado inmobiliario, economía y
empleo, etc.



Intervención de manera multifactorial y
multisectorial a través de una Oficina de
Desarrollo Territorial



6. HOJA DE RUTA FUTURA



Estudio económico y presupuesto para una Oficina
de Vivienda con 2 trabajadores a tiempo parcial

Municipio	Población (hab.)	% Población (respecto a 10.837)	Gasto Base (1.500 €)	Gasto Proporcional (11.000 € * %)	Total Final (€)
Alhama de Granada	5.707	52,66 %	1.500	5.793	7.293
Chimeneas	1.250	11,53 %	1.500	1.268	2.768
Jayena	1.002	9,25 %	1.500	1.018	2.518
Ventas de Huelma	632	5,83 %	1.500	641	2.141
Escúzar	877	8,09 %	1.500	890	2.390
Agrón	247	2,28 %	1.500	251	1.751
Jástar	595	5,49 %	1.500	604	2.104
Fomes	527	4,86 %	1.500	535	2.035
TOTAL	10.837	100,00 %	12000	11.000	23000



6. HOJA DE RUTA FUTURA



Cronograma de acciones futuras

Cronograma 2025-2026											
Sep	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago
1.Talleres de participación ciudadana											
2.Inventario viviendas vacías											
			3. Contacto con propietarios de viviendas vacías								
						4.Reuniones y talleres en Játar					
5. Seguimiento del mercado inmobiliario de venta y alquiler											
	6. Implementación de las modificaciones de Ordenanzas										
7. Campañas de difusión de novedades y acciones de la Oficina											

**MUCHAS GRACIAS POR SU
ATENCIÓN Y PARTICIPACIÓN**

*Tierra de Aguas, donde las casas tienen historia y
el futuro un hogar*

IRENE MANZANO PÉREZ

ANEXO II ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El estudio de viabilidad económica se realizó en apartados anteriores; sin embargo, teniendo en cuenta el mismo, en este anexo se plantea la posibilidad de reducirlo a la mitad contratando al personal de la Oficina tan solo media jornada. Se cree conveniente la contratación del personal a media jornada debido al escaso presupuesto de los municipios que componen la asociación y la necesidad de invertir fondos en otras temáticas también relevantes.

Podría plantearse la opción de la contratación a jornada completa en el caso de que se

desarrollase una Oficina multidisciplinar, puesto que así los fondos no solo se emplearían en vivienda sino en más sectores y con una mayor repercusión positiva en los municipios.

Presupuesto anual Oficina de Vivienda Tierra de Aguas		
Concepto	Gasto	Ingreso
Salario personal	21.000€	
Dietas desplazamiento	1.200€	
Otros	800€	
Cuotas municipios		23.000€
TOTAL	23.000	23.000€

ANEXO III MODELO DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN MATERIA DE GRAVÁMENES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES TIENE POR OBJETO INCORPORAR NUEVOS ARTÍCULOS QUE REGULEN EL RECARGO SOBRE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL QUE SE ENCUENTREN DESOCUPADOS CON CARÁCTER PERMANENTE, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD CONFERIDA A LOS AYUNTAMIENTOS POR EL ARTÍCULO 72.4 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES, MODIFICADO POR LA DISPOSICIÓN FINAL

TERCERA DE LA LEY POR EL DERECHO A LA VIVIENDA.

ESTA MODIFICACIÓN PRETENDE DESINCENTIVAR LA DESOCUPACIÓN INJUSTIFICADA DE VIVIENDAS Y FOMENTAR SU INCORPORACIÓN AL MERCADO DE ALQUILER, CONTRIBUYENDO ASÍ A HACER EFECTIVO EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.

ARTÍCULO ÚNICO

SE MODIFICA LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, AÑADIENDO NUEVOS ARTÍCULOS:

ARTÍCULO X. RECARGO SOBRE INMUEBLES DESOCUPADOS

1. SE ESTABLECE UN RECARGO SOBRE LA CUOTA LÍQUIDA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES PARA LOS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL QUE SE ENCUENTREN DESOCUPADOS CON CARÁCTER PERMANENTE.
2. EL RECARGO SERÁ:
 - A) DEL 50% DE LA CUOTA LÍQUIDA PARA INMUEBLES DESOCUPADOS DURANTE MÁS DE DOS AÑOS
 - B) DEL 100% DE LA CUOTA LÍQUIDA CUANDO EL PERIODO DE DESOCUPACIÓN SEA SUPERIOR A TRES AÑOS
 - C) SE INCREMENTARÁ EN 50 PUNTOS PORCENTUALES ADICIONALES CUANDO EL TITULAR POSEA DOS O MÁS INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL DESOCUPADOS EN EL MISMO TÉRMINO MUNICIPAL.

ARTÍCULO X BIS. INMUEBLE DESOCUPADO

1. SE CONSIDERARÁ QUE UN INMUEBLE DE USO RESIDENCIAL ESTÁ DESOCUPADO CON CARÁCTER PERMANENTE CUANDO PERMANEZCA DESOCUPADO DE FORMA CONTINUADA Y SIN CAUSA JUSTIFICADA POR UN PLAZO SUPERIOR A DOS AÑOS.
2. SE CONSIDERARÁN CAUSAS JUSTIFICADAS DE DESOCUPACIÓN:
 - a) TRASLADO TEMPORAL POR RAZONES LABORALES O DE FORMACIÓN
 - b) CAMBIO DE DOMICILIO POR SITUACIÓN DE DEPENDENCIA O RAZONES DE SALUD O EMERGENCIA SOCIAL
 - c) INMUEBLES DESTINADOS A SEGUNDA RESIDENCIA CON UN MÁXIMO DE CUATRO AÑOS DE DESOCUPACIÓN CONTINUADA
 - d) INMUEBLES SUJETOS A ACTUACIONES DE OBRA O REHABILITACIÓN

- e) INMUEBLES OBJETO DE LITIGIO JUDICIAL O ADMINISTRATIVO
- f) INMUEBLES EN VENTA (MÁXIMO UN AÑO) O ALQUILER (MÁXIMO SEIS MESES)
- g) INMUEBLES DE TITULARIDAD PÚBLICA EN PROCEDIMIENTO DE VENTA O ARRENDAMIENTO

ARTÍCULO X TER. PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN

1. LOS TITULARES DE INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL DEBERÁN COMUNICAR AL AYUNTAMIENTO LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE EN EL PLAZO DE TRES MESES DESDE QUE SE PRODUZCA.
2. EL AYUNTAMIENTO PODRÁ DECLARAR LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE PREVIA AUDIENCIA DEL INTERESADO Y ACREDITACIÓN DE LOS INDICIOS DE DESOCUPACIÓN, ENTRE LOS QUE PODRÁN CONSIDERARSE:
 - a) DATOS DEL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES
 - b) CONSUMOS ANORMALMENTE BAJOS DE SUMINISTROS BÁSICOS
 - c) OTROS INDICIOS QUE SE ESTABLEZCAN REGLAMENTARIAMENTE

ARTÍCULO X QUÁTER. GESTIÓN DEL RECARGO

1. EL RECARGO SE DEVENGARÁ EL 31 DE DICIEMBRE Y SE LIQUIDARÁ ANUALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO, UNA VEZ CONSTATADA LA DESOCUPACIÓN DEL INMUEBLE.
2. LA LIQUIDACIÓN DEL RECARGO SE NOTIFICARÁ CONJUNTAMENTE CON EL ACTO ADMINISTRATIVO POR EL QUE SE DECLARE LA DESOCUPACIÓN PERMANENTE.

DISPOSICIÓN FINAL

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL ENTRARÁ EN VIGOR AL DÍA SIGUIENTE DE SU PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, Y COMENZARÁ A APLICARSE A PARTIR DEL 1 DE ENERO DEL AÑO SIGUIENTE, PERMANECIENDO EN VIGOR HASTA SU MODIFICACIÓN O DEROGACIÓN EXPRESA."

ANEXO IV MODELO DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES EN MATERIA DE BONIFICACIONES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

LA PRESENTE ORDENANZA TIENE COMO OBJETIVO FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, MEJORANDO SU HABITABILIDAD, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD. ESTAS MEDIDAS CONTRIBUYEN A LA REGENERACIÓN URBANA Y AL DESARROLLO SOSTENIBLE, EN LÍNEA CON LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE.

ARTÍCULO ÚNICO

SE MODIFICA LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, MODIFICANDO EL SIGUIENTE ARTÍCULO:

“ARTÍCULO X. BONIFICACIONES

1. EN EL SUPUESTO DE NUEVAS CONSTRUCCIONES Y OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE INMUEBLES, SE TENDRÁ DERECHO A UNA BONIFICACIÓN DEL **90%** DE LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO, SIEMPRE QUE ASÍ SE SOLICITE POR LOS INTERESADOS ANTES DE INICIARSE LAS OBRAS, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 73.1 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.

PARA DISFRUTAR DE LA BONIFICACIÓN ESTABLECIDA EN EL APARTADO ANTERIOR, LOS INTERESADOS DEBERÁN CUMPLIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- A) COMUNICACIÓN DE LA / S REFERENCIA / S CATASTRAL / ES DEL INMUEBLE / S SOBRE EL / LOS QUE SE VAN A REALIZAR LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES Y / O OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.
- B) COMUNICACIÓN DE LA FECHA PREVISTA DE INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE QUE SE TRATE, LA CUAL DEBERÁ HACERLA EL TÉCNICO DIRECTOR COMPETENTE. SI LAS OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN O DE REHABILITACIÓN INTEGRAL AFECTAN A DIVERSOS SOLARES, EN LA SOLICITUD SE DETALLARÁN LAS REFERENCIAS CATASTRALES DE LOS DIFERENTES SOLARES.

EL PLAZO PARA BENEFICIARSE DE LA BONIFICACIÓN COMPRENDERÁ DESDE EL PERÍODO IMPOSITIVO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE INICIEN LAS OBRAS HASTA EL POSTERIOR A SU FINALIZACIÓN, SIEMPRE QUE DURANTE ESE TIEMPO SE REALICEN OBRAS DE URBANIZACIÓN O CONSTRUCCIÓN EFECTIVA, Y SIN QUE, EN NINGÚN CASO, PUEDA EXCEDER DE TRES PERÍODOS IMPOSITIVOS. A TAL EFECTO SE DEBERÁ ACREDITAR LA FECHA EN QUE SE HAN INICIADO LAS OBRAS, MEDIANTE

CERTIFICACIÓN DEL TÉCNICO DIRECTOR COMPETENTE.

2. TENDRÁN DERECHO A UNA BONIFICACIÓN DE 50% DE LA CUOTA, LAS VIVIENDAS (EXCEPTO LAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN) EN LAS QUE SE HAYAN INSTALADO SISTEMAS PARA EL APROVECHAMIENTO TÉRMICO O ELÉCTRICO DE LA ENERGÍA SOLAR PARA AUTOCONSUMO, SIEMPRE Y CUANDO LA INSTALACIÓN HAYA SIDO REALIZADA CON CARÁCTER VOLUNTARIO POR EL SUJETO PASIVO Y NO RESPONDA A OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA NORMATIVA VIGENTE. ESTA BONIFICACIÓN SE APLICA EN LOS 5 AÑOS SIGUIENTES AL QUE SE HACE LA INSTALACIÓN Y TIENE QUE SER SOLICITADA POR LOS BENEFICIARIOS ANTES DEL 1 DE MARZO DEL EJERCICIO EN QUE DEBA DE SURTIR EFECTOS, PREVIA JUSTIFICACIÓN DOCUMENTAL DE LA MISMA.

3. TENDRÁN DERECHO A UNA BONIFICACIÓN EN LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO, SIEMPRE QUE ASÍ SE SOLICITE POR LOS INTERESADOS ANTES DEL INICIO DE LAS OBRAS, LOS INMUEBLES QUE CONSTITUYAN EL OBJETO DE LA ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA TANTO DE OBRA NUEVA COMO DE REHABILITACIÓN EQUIPARABLE A ÉSTA, Y NO FIGUREN ENTRE LOS BIENES DE SU INMOVILIZADO. EL PORCENTAJE DE BONIFICACIÓN EN LA CUOTA ÍNTEGRA, SIEMPRE QUE LOS INMUEBLES VAYAN A SER DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL, SERÁ: 80% PARA EL PRIMER EJERCICIO. 65% PARA EL SEGUNDO EJERCICIO. 50% PARA EL TERCER EJERCICIO. EN CASO CONTRARIO EL PORCENTAJE DE BONIFICACIÓN, EN LOS TRES EJERCICIOS, SERÁ DEL 50% DE LA CUOTA. EL PLAZO DE APLICACIÓN DE ESTA BONIFICACIÓN COMPRENDERÁ DESDE EL PERÍODO IMPOSITIVO SIGUIENTE A AQUEL EN QUE SE INICIEN LAS OBRAS HASTA EL POSTERIOR A LA TERMINACIÓN DE LAS MISMAS, SIEMPRE QUE DURANTE ESE TIEMPO SE REALICEN OBRAS DE URBANIZACIÓN O CONSTRUCCIÓN EFECTIVA, Y SIN QUE, EN NINGÚN CASO, PUEDA EXCEDER DE TRES PERÍODOS IMPOSITIVOS. PARA DISFRUTAR DE LA MENCIONADA BONIFICACIÓN, LOS INTERESADOS DEBERÁN CUMPLIR LOS SIGUIENTES REQUISITOS: A) ACREDITACIÓN DE LA FECHA DE INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE QUE SE TRATE, LA CUAL SE HARÁ MEDIANTE CERTIFICADO DEL TÉCNICO-DIRECTOR COMPETENTE DE LAS MISMAS, VISADO POR EL COLEGIO PROFESIONAL. B) ACREDITACIÓN DE QUE LA EMPRESA SE DEDICA A LA ACTIVIDAD DE URBANIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA, LA CUAL SE HARÁ MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD. C) ACREDITACIÓN DE QUE EL INMUEBLE OBJETO DE LA BONIFICACIÓN ES DE SU PROPIEDAD Y NO FORMA PARTE DEL INMOVILIZADO, QUE SE HARÁ MEDIANTE COPIA DE LA ESCRITURA PÚBLICA O ALTA CATASTRAL Y CERTIFICACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE LA SOCIEDAD, O FOTOCOPIA DEL ÚLTIMO BALANCE PRESENTADO ANTE LA AEAT, A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.

LA SOLICITUD DE LA BONIFICACIÓN SE PODRÁ FORMULAR DESDE QUE SE PUEDA ACREDITAR EL INICIO DE LAS OBRAS; Y LA ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS ANTERIORES PODRÁ REALIZARSE MEDIANTE CUALQUIER OTRA DOCUMENTACIÓN ADMITIDA EN DERECHO. SI LAS OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN O DE REHABILITACIÓN INTEGRAL AFECTASEN A DIVERSOS SOLARES, EN LA SOLICITUD SE DETALLARÁN LAS REFERENCIAS CATASTRALES”.

ANEXO V MODELO DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y OBRAS EN MATERIA DE BONIFICACIONES.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

LA PRESENTE ORDENANZA SE DICTA EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES NORMATIVAS OTORGADAS POR LOS ARTÍCULOS 133.2 Y 142 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA Y ARTÍCULO 106 DE LA LEY 7/1985 REGULADORA DE LAS BASES DE RÉGIMEN LOCAL, Y DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 15 A 19 Y 100 A 103 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.

LA FINALIDAD DE ESTA ORDENANZA ES FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, MEJORANDO SUS CONDICIONES DE HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONTRIBUYENDO ASÍ A LA REGENERACIÓN URBANA Y LA SOSTENIBILIDAD.

ARTÍCULO ÚNICO

SE MODIFICA LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES, MODIFICANDO EL SIGUIENTE ARTÍCULO:

“ARTÍCULO X. BONIFICACIONES

1. GOZARÁN DE UNA BONIFICACIÓN DE LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS, POR LOS PORCENTAJES QUE A CONTINUACIÓN SE INDICAN, DURANTE EL PERIODO SIGUIENTE A LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS, CONSTRUCCIONES O INSTALACIONES QUE SEAN DECLARADAS DE ESPECIAL INTERÉS O UTILIDAD POR CONCURRIR LAS SIGUIENTES CIRCUNSTANCIAS:

A) 50% AQUELLAS OBRAS EN QUE LA INSTALACIÓN O CONSTRUCCIÓN OBEDEZCA AL INICIO EN EL EJERCICIO DE CUALQUIER ACTIVIDAD POR LA NUEVA CREACIÓN O IMPLANTACIÓN DE UNA

INDUSTRIA, COMERCIO O ACTIVIDAD PROFESIONAL CUYO DOMICILIO SOCIAL ESTÉ EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE [NOMBRE DEL MUNICIPIO], Y ÚNICAMENTE POR EL COSTE DE LAS OBRAS QUE LE AFECTEN DE MANERA DIRECTA.

b) 95% AQUELLAS OBRAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL DE INMUEBLES, ASÍ COMO PARA LAS INTERVENCIONES DE NUEVA PLANTA QUE SE DESTINEN A VIVIENDA QUE SE REALICEN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE [NOMBRE DEL MUNICIPIO].

c) 90% OBRAS DE DEMOLICIÓN

ESTA DECLARACIÓN CORRESPONDERÁ AL PLENO DE LA CORPORACIÓN Y SE ACORDARÁ PREVIA SOLICITUD DEL SUJETO PASIVO POR EL VOTO FAVORABLE DE LA MAYORÍA SIMPLE DE SUS MIEMBROS.

2. GOZARÁN DE UNA BONIFICACIÓN DEL 95% DE LA CUOTA DEL IMPUESTO, AL AMPARO DE LO PREVISTO EN EL ART. 103.2 b) DEL RDL 2/2004, A FAVOR DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS EN LAS QUE SE INCORPOREN SISTEMAS PARA EL APROVECHAMIENTO TÉRMICO O ELÉCTRICO DE LA ENERGÍA SOLAR PARA AUTOCONSUMO, SIEMPRE Y CUANDO DICHA INCORPORACIÓN HAYA SIDO REALIZADA CON CARÁCTER VOLUNTARIO POR EL SUJETO PASIVO Y NO RESPONDA OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA NORMATIVA VIGENTE, POR EL IMPORTE RESULTANTE DE APLICAR UN TIPO DE BENEFICIO DEL 95% A LA PARTE DE LA CUOTA DERIVADA, EN SU CASO, DEL COSTE ADICIONADO A LA BASE IMPONIBLE DE ESE IMPUESTO POR LA REALIZACIÓN DE LAS MISMAS.
3. GOZARÁN DE UNA BONIFICACIÓN DEL 90% AQUELLAS OBRAS DE REHABILITACIÓN QUE MEJOREN LA ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.

NO PROCEDERÁ LA APLICACIÓN DE BONIFICACIÓN ALGUNA SI EL SUJETO PASIVO INICIARA LAS OBRAS, INSTALACIONES O CONSTRUCCIONES CON ANTERIORIDAD A LA OBTENCIÓN DE LA CORRESPONDIENTE LICENCIA MUNICIPAL, SI SE INCOARA CON MOTIVO DE DICHAS OBRAS EXPEDIENTE DE INFRACCIÓN URBANÍSTICA O SI DICHAS OBRAS SE REALIZARAN CON MOTIVO DE UN EXPEDIENTE DE INSPECCIÓN O INFRACCIÓN URBANÍSTICA.

ARTÍCULO X BIS. PROCEDIMIENTO

“1. CARÁCTER ROGADO. PARA GOZAR DE LAS BONIFICACIONES, SERÁ NECESARIO QUE SE SOLICITE POR EL SUJETO PASIVO, LO QUE DEBERÁ EFECTUARSE ANTES DEL TRANSCURSO DE UN MES DESDE EL INICIO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS.

A LA SOLICITUD DEBERÁ ACOMPAÑARSE LA SIGUIENTE DOCUMENTACIÓN:

1. AQUELLA QUE JUSTIFIQUE LA PERTINENCIA DEL BENEFICIO FISCAL
2. COPIA DE LA LICENCIA DE OBRAS O URBANÍSTICA O EN EL CASO DE ENCONTRARSE EN TRAMITACIÓN, DE LA SOLICITUD DE LA MISMA, O, EN SU CASO, DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN.
3. PRESUPUESTO DESGLOSADO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS O DE AQUELLA PARTE DE LAS MISMAS PARA LAS QUE SE INSTA EL BENEFICIO FISCAL.
4. LA DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE LA FECHA DE INICIO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS.
5. SI LA SOLICITUD DE BONIFICACIÓN NO REUNIERA LOS REQUISITOS INDICADOS O ESTOS FUERAN INSUFICIENTES PARA LA ADOPCIÓN DE LA RESOLUCIÓN QUE PROCEDA, SE REQUERIRÁ AL SOLICITANTE PARA QUE EN EL PLAZO DE DIEZ DÍAS SUBSANE LA FALTA O ACOMPAÑE LA DOCUMENTACIÓN PRECEPTIVA. TRANSCURRIDO DICHO PLAZO SIN LA CUMPLIMENTACIÓN DE LO QUE SE HUBIERA REQUERIDO, SE ENTENDERÁ AL SOLICITANTE POR DESISTIDO DE SU PETICIÓN, PREVIA RESOLUCIÓN AL RESPECTO Y SE PROCEDERÁ POR LOS ÓRGANOS DE GESTIÓN DEL IMPUESTO, EN SU CASO A PRACTICAR LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR EL IMPORTE DE LA BONIFICACIÓN INDEBIDAMENTE APLICADA Y CON LOS INTERESES DE DEMORA PERTINENTES; TODO ELLO, SIN PERJUICIO DE LAS SANCIONES A QUE HUBIERA LUGAR SI SE APRECIASE LA EXISTENCIA DE INFRACCIÓN TRIBUTARIA.

LA CONCESIÓN DE LA BONIFICACIÓN O, EN SU CASO, LA LIQUIDACIÓN PROVISIONAL QUE CONTenga EL RECONOCIMIENTO IMPLÍCITO DE DICHA BONIFICACIÓN, ESTARÁN CONDICIONADAS A LO ESTABLECIDO EN LA LICENCIA MUNICIPAL Y A LA ACREDITACIÓN U OBTENCIÓN DE LAS CALIFICACIONES O ACTOS EXIGIBLES PARA OBTENER DICHA ACREDITACIÓN, QUEDANDO AQUELLA AUTOMÁTICAMENTE SIN EFECTO, SIN NECESIDAD DE NUEVO ACUERDO EN CONTRARIO, TANTO EN EL SUPUESTO DEL INCUMPLIMIENTO DE TALES CONDICIONES COMO EN EL DE DENEGACIÓN DE LA LICENCIA.

DISPOSICIÓN FINAL

LA PRESENTE ORDENANZA FISCAL ENTRARÁ EN VIGOR EL DÍA SIGUIENTE AL DE SU PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA, PERMANECIENDO VIGENTE HASTA SU MODIFICACIÓN O DEROGACIÓN EXPRESA.

ANEXO VI HOJA DE RUTA PARA UN ARRENDAMIENTO CORRECTO

HOJA DE RUTA PARA UN ARRENDAMIENTO CORRECTO

1. Elaboración y firma del contrato. Puedes descargar de manera gratuita el modelo de contrato publicado en el apartado de vivienda de la web de Tierra de Aguas y rellenarlo con tus datos y los del arrendador. Asegúrate de firmar tres copias, una para ti, otra para el arrendador y otra por si tienes que presentarlo en alguna Administración o entidad.
2. Firma y entrega un recibo de la fianza que se te entregue por el arrendador y el primer mes de alquiler.
3. El arrendatario debe entregar al inquilino una copia del Certificado de Eficiencia Energética en vigor en el momento de la firma del contrato.
4. Deposita la fianza en la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), en un plazo máximo de un mes desde la firma del contrato. Puedes hacerlo de forma telemática o presencial. El incumplimiento de este requisito puede acarrear sanciones económicas para el arrendador. Cuando el contrato finalice y el inquilino desocupe la vivienda en buen estado, la fianza se devuelve a través de AVRA.
5. Registra el contrato en el Registro de la Propiedad, de esta manera le da publicidad

- y lo hace oponible a terceros, protegiendo al inquilino en caso de venta del inmueble, por ejemplo. No es un paso obligatorio, pero aporta seguridad jurídica.
6. Informa a las compañías de suministros (luz, agua, gas, internet) del nuevo inquilino para que cambien la titularidad de los contratos o para que el inquilino gestione sus propios contratos. Esto evita problemas con facturas impagadas.
 7. Recuerda que los ingresos por alquiler deben declararse en el IRPF como rendimientos del capital inmobiliario. Consulta las deducciones aplicables.
 8. Es posible la contratación de un seguro de impago para cubrirse ante posibles inquilinos morosos y la gestión del proceso legal de desahucio.

ANEXO VII MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU IMPORTANCIA

“POR QUÉ ES IMPORTANTE TENER UN CONTRATO DE ALQUILER ESCRITO

Todos los supuestos que a continuación se contemplan son aplicables en caso de que no exista un contrato de alquiler escrito, pues se presume que este es verbal y tiene la misma validez que uno escrito. Sin embargo, el hecho de firmar y poseer un contrato escrito hace que sea una prueba de la existencia del mismo y todos los procedimientos se simplifiquen y tengan más posibilidades de prosperar en clase de reclamación judicial o extrajudicial.

1. ARRENDADOR (PROPIETARIO)

- **Facilidad en procedimientos de desahucio y reclamación de rentas.**

Con contrato, el desahucio suele ser más sencillo y rápido, basándose en las cláusulas del contrato y la ley de arrendamientos urbanos. Sin contrato, se requiere probar la existencia del arrendamiento y puede ser más complejo.

- **Reducciones en el IRPF sobre los rendimientos de capital inmobiliario de los beneficios del alquiler.**

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Artículo 23.3. Reducción del 60%: Cuando la vivienda ha sido objeto de una actuación de rehabilitación en los dos años anteriores al contrato.

Reducción del 50%: En cualquier otro caso de arrendamiento de vivienda habitual.

- **Posibilidad de resolución del contrato.**

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Artículo 27.2. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la

viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

- **Plazo de preaviso**

El inquilino debe avisar la voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento anualmente con dos meses de antelación.

El inquilino puede rescindir el contrato después de 6 meses de su firma, pero debe avisar al arrendador con un mes de antelación y podría estar obligado a pagar una indemnización. Esta indemnización podrá reclamarse siempre que se haya previsto en el contrato y nunca mayor que una mensualidad por cada año que reste de cumplir el contrato, prorrateándose la cantidad a indemnizar cuando haya un plazo inferior al año

- **Inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad para hacerlo oponible frente a terceros**

El ordenamiento jurídico español contempla la posibilidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para dotar al derecho arrendaticio de una oponibilidad erga omnes."

Esta inscripción proporciona al arrendador una seguridad jurídica adicional, ya que el contrato de arrendamiento adquiere eficacia frente a terceros. Esto significa que, en caso de venta de la propiedad, el nuevo propietario estaría obligado a respetar los términos del contrato de arrendamiento.

- **Fianza como garantía adicional**

La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización es una causa que permite al arrendador resolver el contrato de pleno derecho.

El arrendador puede retener la fianza hasta que se inspeccione el inmueble.

- **Protección contra el subarriendo**

El subarriendo inconsentido es una causa de resolución del contrato.

- **Protección frente a impagos**

El impago de la renta es una de las causas de resolución del contrato; además, el contrato escrito es un medio de prueba fundamental en los procedimientos de desahucio y de reclamación de renta. Tendrá derecho asimismo a los intereses legales de demora.

2. ARRENDATARIO (INQUILINO)

- **Deducciones por alquiler de vivienda habitual**

Los arrendatarios menores de 35 años y mayores de 65 tendrán derecho a aplicar una deducción por importe del 15% a las cantidades satisfechas en el periodo impositivo en concepto de alquiler de vivienda habitual, con un máximo de 500€ anuales.

La suma de las bases impositivas general y del ahorro de la declaración no pueden superar los 25.000€ en declaración individual y los 30.000€ en la conjunta. Es requisito indispensable que la fianza se haya depositado correctamente.

- **Estabilidad de la duración del contrato.**

Art. 9 LAU. La duración mínima del contrato de arrendamiento es de 5 años y aunque se pacte inicialmente un periodo menor, el contrato se prorrogará obligatoriamente hasta alcanzar la duración mínima si el inquilino desea continuar.

Para no prorrogar el contrato el inquilino debe notificar al arrendador con al menos dos meses de antelación.

Cuando el contrato vaya a cumplir los 5 años de duración, el arrendador deberá notificar al arrendatario en caso de no renovarlo con 4 meses de antelación.

Prórroga extraordinaria de un año al término del contrato, que podrá solicitarse

en situaciones acreditadas de vulnerabilidad social y económica cuando el arrendador sea un gran tenedor de vivienda.

- **Actualización de la renta**

Durante los cinco primeros años de duración del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización. Para poder hacer efectiva esta actualización deberá estar inserta en el contrato, si no, no será posible.

Asimismo, hay que tener en cuenta que actualmente existe un límite del 2% en la actualización de las rentas para 2024.

- **Inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad para hacerlo oponible frente a terceros**

El ordenamiento jurídico español contempla la posibilidad de inscripción de los contratos de arrendamiento en el Registro de la Propiedad para dotar al derecho arrendaticio de una oponibilidad erga omnes."

Esta inscripción proporciona al arrendador una seguridad jurídica adicional, ya que el contrato de arrendamiento adquiere eficacia frente a terceros. Esto significa que, en caso de venta de la propiedad, el nuevo propietario estaría obligado a respetar los términos del contrato de arrendamiento.

- **Obligación de mantener las condiciones**

El arrendador está obligado a realizar las obras necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad necesarias. Si el arrendatario desea realizar obras necesita el consentimiento del arrendador.

Las reparaciones ordinarias derivadas del uso cotidiano del inmueble corren a

cargo del arrendatario, pero el arrendador debe hacerse cargo de las más costosas, como problemas con las cañerías o la instalación eléctrica. El inquilino no puede negarse a pagar la renta para presionar al propietario y exigirle reparaciones, ya que el impago puede derivar en una demanda de desahucio.

- **Gastos**

El arrendador tiene limitaciones legales respecto a los gastos que puede repercutir al arrendatario. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario... Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.

Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato sean a cargo del arrendador.

- **Desahucios**

Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, cuando afecten a arrendatarios vulnerables sin alternativa habitacional.

- **Bono de alquiler joven**

- **Pago de la renta**

En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de más de una mensualidad de renta.

No se puede subir la renta del alquiler por haber realizado reformas sino a partir del quinto año de contrato.

- **Otras cláusulas nulas**

Cláusulas que impiden al inquilino exigir reparaciones o mejoras necesarias en el

inmueble.

Exigir más de dos meses de fianza.

Penalizaciones económicas excesivas en caso de que el inquilino quiera finalizar el contrato antes del plazo, como, por ejemplo: exigir el pago completo del alquiler hasta el fin del contrato.

Cobros indebidos no establecidos en el contrato.

Prohibición de la tenencia de mascotas.

3. EL EMPADRONAMIENTO

Instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre gestión del padrón municipal

El Ayuntamiento podrá comprobar la veracidad de los datos consignados por los vecinos, exigiendo al efecto la presentación de los documentos que acrediten su identidad y el domicilio en el municipio, que se definen en los apartados correspondientes de esta Resolución.

Con carácter general, siempre que un ciudadano solicite el alta o la modificación de cualquiera de sus datos en el Padrón de un municipio aportando los documentos necesarios para probar su identidad, representación en su caso, y residencia real en el mismo, se procederá a realizar su inscripción en el Padrón sin más trámite, siendo efectiva desde ese momento y sin que sea posible otorgarle efectos retroactivos.

Cuando existan indicios que hagan dudar de que se vaya a establecer la residencia en el municipio, o de alguno de los datos declarados por el ciudadano, antes de proceder al alta, o a la modificación de datos en el Padrón, el Ayuntamiento, presentada la correspondiente solicitud por parte del interesado, ordenará los actos de trámite necesarios para comprobar la veracidad de los datos consignados en la solicitud, dictando la correspondiente resolución.

El artículo 16 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su apartado 2, establece los datos obligatorios que deberá contener la

inscripción padronal.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá comprobar la veracidad de los datos consignados por los vecinos en la hoja padronal, exigiendo la presentación del documento acreditativo de la identidad, el libro de familia, el título que legitime la ocupación de la vivienda u otros documentos análogos, en virtud del artículo 59.2 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales, y de acuerdo con las especificaciones de los apartados siguientes.

Y, en concreto, la posibilidad de que el Ayuntamiento solicite del vecino “el título que legitime la ocupación de la vivienda” (art. 59.2 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales) no atribuye a las Administraciones Locales ninguna competencia para juzgar cuestiones de propiedad, de arrendamientos urbanos o, en general, de naturaleza jurídico-privada, sino que tiene por única finalidad servir de elemento de prueba para acreditar que, efectivamente, el vecino habita en el domicilio que ha indicado.

Por ello, este título puede ser:

- Título de propiedad (Escritura, contrato de compraventa, Nota del Registro, comprobación de bases de datos municipales donde conste dicha propiedad, etc.)
- Contrato vigente de arrendamiento de vivienda para uso de residencia habitual acompañado del último recibo de alquiler.

El Ayuntamiento tiene la potestad de aceptar otros documentos, hechas las comprobaciones que considere oportunas (suministros de luz, agua, etc.).

Asimismo, el gestor municipal podrá comprobar por otros medios (informe de Policía local, inspección del propio servicio, etc.) que realmente el vecino habita en ese domicilio, y en caso afirmativo inscribirlo en el Padrón.

Cuando un ciudadano solicite su alta en un domicilio en el que ya consten empadronadas otras personas, en lugar de solicitarle que aporte el documento que justifique su ocupación de la vivienda, se le deberá exigir la autorización por escrito

de una persona mayor de edad que figure empadronada en ese domicilio. La persona que autorice deberá disponer de algún título acreditativo de la posesión efectiva de la vivienda (propiedad, alquiler...) a nombre de la misma.

Si, con ocasión de este empadronamiento, la Administración municipal advirtiera que las personas que figuran empadronadas en ese domicilio lo han abandonado, aceptará el empadronamiento de los nuevos residentes en la vivienda conforme al procedimiento ordinario, y, simultáneamente, iniciará expediente de baja de oficio en su Padrón de las personas que ya no habitan en ese domicilio.

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

Las situaciones más extremas pueden plantear la duda sobre la procedencia o no de su constancia en el Padrón municipal. El criterio que debe presidir esta decisión viene determinado por la posibilidad o imposibilidad de dirigir al empadronado una comunicación al domicilio que figure en su inscripción. En el caso de que sea razonable esperar que esa comunicación llegue a conocimiento del destinatario, se le debe empadronar en esa dirección.

La correcta aplicación de este criterio determina, por un lado, que se deba aceptar como domicilio cualquier dirección donde efectivamente vivan los vecinos, y, por otro, que pueda y deba recurrirse a un “domicilio ficticio” en los supuestos en que una persona que carece de techo reside habitualmente en el municipio y sea conocida de los Servicios Sociales correspondientes.”

El modelo de contrato de alquiler redactado tiene el siguiente contenido:

“REUNIDOS

De una parte D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI _____, y con domicilio en calle _____, de _____, de ahora en adelante ARRENDADOR/A.

Y de otra parte, D./Dña. _____, mayor de edad, con DNI _____, y con domicilio en calle _____, de _____, de ahora en adelante, ARRENDATARIO.

INTERVIENEN, ambas partes en su propio nombre y derecho y con la capacidad legal necesaria que para este acto mutuamente se reconocen tener.

EXPONEN

PRIMERO: que D./Dña. _____, es propietaria de la vivienda situada en el término municipal de _____, calle _____, compuesta de _____.

SEGUNDO: que ambas partes han convenido en presente contrato de arrendamiento de vivienda, lo que llevan a efecto según el art. 43 de Ley 29/94 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- NORMATIVA

El presente contrato se otorga conforme a lo establecido en la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, adaptada por la Ley 4/2013 de 5 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas; Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler; Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda; y por lo pactado en el presente contrato. Con carácter supletorio es de aplicación

lo dispuesto al efecto por el Código Civil.

SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

El propietario cede en arrendamiento a el arrendatario, la vivienda descrita en el expositivo primero de este contrato, finca registral nº _____ inscrita en el Registro de la Propiedad nº _____ de _____, aportándose a los efectos de dar cumplimiento a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, mediante anexo:

- Certificación catastral/Nota simple registral, acreditativa de la superficie útil y construida de la vivienda, así como superficie privativa y zonas comunes.
- Certificado de eficiencia energética.

Por medio del presente contrato, la parte arrendadora arrienda a la parte arrendataria el inmueble, quien lo acepta en las condiciones pactadas en este documento.

El inmueble se arrienda como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la que se hubiera establecido en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada en este documento.

La vivienda se pone a disposición de la parte arrendataria en el momento de la firma del presente contrato, manifestando ésta conocer el estado de la vivienda y recibirla en un estado adecuado al fin al que se destina.

TERCERA.- PRECIO O RENTA DEL ARRENDAMIENTO.

La renta que el arrendatario debe abonar por el arriendo es la cantidad mensual de _____. La renta de cada mes se abonará por adelantado dentro de los cinco primeros días de cada mes.

La falta de pago de dos mensualidades será causa suficiente para incoar el correspondiente desahucio, siendo de todos los gastos que se originen por este motivo, incluidos abogado y procurador por cuenta de la parte arrendataria.

CUARTA.- FIANZA

El arrendatario de conformidad con el art. 36 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, entrega en este acto en concepto de fianza legal y en metálico el importe de una mensualidad del alquiler pactado (____ €). Durante los 5 primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Dicha cantidad le será devuelta en el plazo de un mes desde la fecha de término de vigencia del contrato, siempre que no resultare responsabilidad alguna por incumplimiento de las obligaciones que contraen por daños y desperfectos del inmueble.

El importe de la fianza no podrá dedicarse a pago de la renta por parte del arrendatario.

QUINTA.- OBRAS.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda. En ningún caso el arrendatario podrá realizar obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la vivienda.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior

El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

SEXTA.- GASTOS E IMPUESTOS

Será de cargo y cuenta del arrendatario los importes del suministro de agua, gas, teléfono y fluido eléctrico, que se facilite al piso arrendado por las empresas suministradoras de estos servicios, los cuales deberá satisfacer con independencia de la renta pactada, a la

presentación por parte de la arrendadora de la copia de la factura.

El pago del recibo del Impuesto de bienes inmuebles o contribución será a cargo de la parte arrendadora.

SEPTIMA.- REVISIÓN DE LA RENTA

De conformidad con el art. 18 de la Ley 29/1994 la renta se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta pactada el aumento porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índice de Precios de Consumo en un periodo de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último publicado.

La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquél en que la arrendadora lo notifique a la arrendataria por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado. A efectos de esta notificación, será válida la efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente.

OCTAVA.- DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato es de un año, a partir del mismo el día _____.

Llegado el día del vencimiento de dicho plazo, éste se prorrogará por plazos anuales hasta cumplir en total el contrato un máximo de CINCO AÑOS (SIETE, si fuese el arrendador persona jurídica), salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del plazo inicial o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Si la voluntad de dar por terminado el contrato por parte del arrendatario se produce en la prórroga que conduce al quinto año de contrato, el preaviso no será de un mes sino de dos, debiendo dejar la vivienda en perfecto estado.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el arrendatario podrá desistir del contrato, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses de arrendamiento y siempre que lo comunique al arrendador con un mínimo de treinta días. Llegado ese caso, el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada anualidad de contrato que reste por cumplir,

prorrrateándose los periodos inferiores al año e indemnizando en proporción al prorratio resultante.

Alcanzado el QUINTO AÑO de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de TRES AÑOS MÁS si ninguna de las partes hubiese notificado a la otra su voluntad de no renovarlo dentro de los siguientes plazos:

- a) Si fuere el arrendador quien manifieste dicha voluntad, deberá notificarlo al arrendatario al menos CUATRO MESES ANTES de que el contrato cumpla cinco años de duración.
- b) Si es el arrendatario quien manifiesta tal voluntad, deberá notificarlo al arrendador al menos DOS MESES ANTES de que el contrato cumpla cinco años de duración.

Prorrogado el contrato por no haber manifestado ninguna de las partes su voluntad de no prorrogarlo (o por haber manifestado su voluntad fuera del plazo mencionado), podrá el arrendatario manifestar al arrendador con UN MES de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades su voluntad de no renovar el contrato.

NOVENA.- EXTINCIÓN DE RESPONSABILIDAD

La arrendadora exime de toda responsabilidad a el arrendatario por los daños que en cosas o personas se produzcan o sean consecuencia directa o indirecta del uso de la vivienda arrendada.

Una vez haya transcurrido el plazo de duración del contrato y, en su caso, de la prórroga legal correspondiente, el arrendatario deberá dejar a disposición del arrendador la totalidad de la vivienda cuyo uso se cede en este contrato en el mismo buen estado en que la recibió, exceptuando el desgaste que un uso normal de la vivienda pueda ocasionar por el paso del tiempo. Y ello sin necesidad de ningún requerimiento expreso dirigido al arrendador. Todo ello, salvo que las partes en su momento lleguen a un acuerdo en cuanto a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento.

DÉCIMA.- ACTIVIDADES PROHIBIDAS

La arrendadora obliga a no desarrollar actividades molestas, insalubres, ilegales o peligrosas, observando estrictamente los usos de buena vecindad.

La finca objeto del presente contrato será destinada a vivienda permanente y habitual del

arrendatario por lo que no podrá alterar bajo ningún concepto dicha finalidad en relación con el destino pactado.

UNDÉCIMA.- PROHIBICIONES DE CESIÓN O SUBARRIENDO

Queda expresamente prohibido a el arrendatario el subarrendar o ceder, en todo o en parte, la vivienda objeto del presente arrendamiento, ni explotar por terceras personas, siendo tal acto causa de resolución del presente contrato de arrendamiento.

DUODÉCIMA.- CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN

Las obras de conservación y reparación que sean necesarias en la vivienda o las instalaciones durante el periodo de arrendamiento serán sufragadas en función de su índole, si son obras menores serán abonadas por la parte arrendataria, y si son obras mayores serán de la cuenta de la parte arrendadora.

Igualmente serán de cuenta de la parte arrendadora la sustitución de electrodomésticos, que con su uso sufrieran deterioro y se necesitase su cambio.

Los desperfectos causados tanto en la vivienda, como en los elementos comunes del edificio por actos y omisiones de la parte arrendataria serán por cuenta de la misma.

DECIMOTERCERA.- RENUNCIAS

En este mismo acto, el arrendatario viene a renunciar expresamente a sus derechos de tanteo y retracto, que pudiera corresponderle en el caso de traslación, cualquiera que sea el título de la propiedad o usufructo de la vivienda a que este arrendamiento se refiere, a favor de la tercera persona, ya sea física o jurídica.

DECIMOCUARTA.- NOTIFICACIONES O REQUERIMIENTOS

A efecto de notificaciones o requerimientos a que hubiese lugar, ambas partes fijan como respectivos domicilios los indicados en el encabezamiento del presente contrato.

DECIMOQUINTA.- SEGUROS

El arrendador tiene formalizado un seguro del hogar que se mantendrá en vigor durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento.

DECIMOSEXTA.- LIMPIEZA

La vivienda se entrega en perfectas condiciones de habitabilidad, limpieza y funcionamiento de sus servicios, quedando el arrendatario obligado a devolver en su día la misma en igual estado que ahora la recibe. La vivienda se encuentra amueblada, comprometiéndose el arrendatario a la conservación durante la vigencia del contrato, respondiendo en caso de pérdida, deterioro o avería que pudiera sufrir.

DECIMOSÉPTIMA.- CAUSAS DE TERMINACIÓN

Serán causas de terminación del contrato, además de las legalmente establecidas y las previstas en el contrato, las que se mencionan a continuación:

- Falta de pago de una mensualidad, así como de las cantidades que correspondan al arrendatario en concepto de suministros.
- Falta de pago de fianza o de su actualización.
- Uso de la vivienda distinto al establecido de vivienda habitual y permanente.
- Incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones que se asumen con este contrato, de acuerdo con lo establecido en el art. 1124 del Código Civil.
- Realización de daños a la vivienda u obras no consentidas por el arrendador.
- Cuando en la vivienda tenga lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, o ilícitas.

Leído el contrato por ambas partes y encontrado conforme, lo firman por duplicado y a un solo efecto en la ciudad y fecha arriba indicadas.

LA ARRENDADORA

EL ARRENDADOR

D./Dña.

D./Dña.

ANEXO I MOBILIARIO

ANEXO II CERIFICACIÓN CATASTRAL

ANEXO III CERTIFICADO ENERGÉTICO”.

ANEXO VIII. ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE CHIMENEAS

“¡Bienvenidos/as a la encuesta sobre el proyecto de Oficina de vivienda en Tierra de Aguas! Nos complace contar con tu colaboración para recopilar información y opiniones sobre este emocionante proyecto en el municipio de Chimeneas, perteneciente a la Asociación de municipios Tierra de Aguas. El proyecto de Oficina de Vivienda del Programa Puentes de la Diputación de Granada en Aplicación de la Agenda Urbana, tiene como objetivo principal fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado y a precio asequible en la zona. En este sentido, se ha puesto en marcha un proyecto integral de revitalización de los municipios en Tierra de Aguas, que incluye una serie de acciones como el inventariado de viviendas, la regeneración urbana y ambiental, la dotación de servicios y suministros, acciones de transición energética, rehabilitación de edificios públicos y viviendas privadas, promoción de nuevas actividades económicas, formación de jóvenes y mujeres, entre otras. Tu participación en esta encuesta es de gran importancia, ya que nos permitirá conocer tus prioridades y preferencias en relación con la vivienda en Chimeneas. Queremos asegurarnos de que este proyecto se ajuste a las necesidades de la comunidad y contribuya al desarrollo sostenible de la región.

El cuestionario es anónimo y no requerimos datos de identificación personal. Agradecemos de antemano tu colaboración, ya que tus respuestas serán de gran utilidad para nosotros.

¡Muchas gracias por participar en esta encuesta y por tu contribución al proyecto de vivienda en Chimeneas!”

	Edad (años)
DATOS PERSONALES	☐ 18-25
Los datos son anónimos, se refieren al perfil poblacional, no se recogen datos sobre su identidad	☐ 26-35
	☐ 36-45
Género	☐ 46-55
☐ Mujer	☐ 56-65
☐ Hombre	☐ Más de 65
☐ Otro	

Perfil

- ☐ Residente en Chimeneas
- ☐ Trabajador/a de Chimeneas
- ☐ Turista o visitante esporádico
- ☐ Segunda residencia en Chimeneas

LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA



Establece la importancia (1-4) de los problemas relacionados con la vivienda en Chimeneas, siendo 4 muy importante y 1 poco importante

No hay servicios y eso impide tener calidad de vida

1	2	3	4
☆	☆	☆	☆

No hay viviendas para poder alquilar en Chimeneas

1	2	3	4
☆	☆	☆	☆

No hay vivienda para poder comprar en Chimeneas

1	2	3	4
☆	☆	☆	☆

La vivienda que hay es muy vieja o está en mal estado

1	2	3	4
☆	☆	☆	☆

¿Qué crees que sería lo mejor para solucionar la falta de vivienda

- ☐ Construir nuevas viviendas
- ☐ Rehabilitar las viviendas existentes

¿Cuál es tu necesidad?

- ☐ Alquilar
- ☐ Comprar
- ☐ Alquilar con opción a compra
- ☐ Ninguna
- ☐ Otra

¿Por qué crees que no se rehabilitan las viviendas existentes?

- ☐ Falta de recursos económicos para rehabilitar
- ☐ Falta de interés de los propietarios
- ☐ Trabas burocráticas y administrativas
- ☐ Problemas personales de herencias

¿Por qué crees que no se ofertan en alquiler las viviendas?

- ☐ Falta de rentabilidad económica
- ☐ Falta de interés de los propietarios
- ☐ Inseguridad ante impagos o deterioros
- ☐ Trámites administrativos y fiscales complejos
- ☐ Problemas personales de herencias

¿Cómo crees que afecta la existencia de viviendas vacías en Chimeneas?

- ☐ Es peligroso por el mal estado en el que se encuentran
- ☐ Hay más inseguridad por robos, vandalismo, etc
- ☐ Da una imagen mala del pueblo
- ☐ Otro

¿Por qué crees que no se oferta la venta de las viviendas?

- ☐ Falta de rentabilidad económica
- ☐ Falta de interés de los propietarios
- ☐ Trámites administrativos y fiscales complejos
- ☐ Problemas personales de herencias

¿Qué medidas crees que serían efectivas para abordar la problemática de la vivienda?

- ☐ Incentivos fiscales al alquiler y la compraventa
- ☐ Ayudas para el alquiler
- ☐ Ayudas para la rehabilitación
- ☐ Incentivos exclusivos para residentes (descuentos en servicios, fiscalidad, etc)
- ☐ Campañas de concienciación
- ☐ Asesoramiento legal y administrativo
- ☐ Asesoramiento técnico y arquitectónico

¿Qué esperas que aporte la Oficina de vivienda?

Texto de respuesta larga

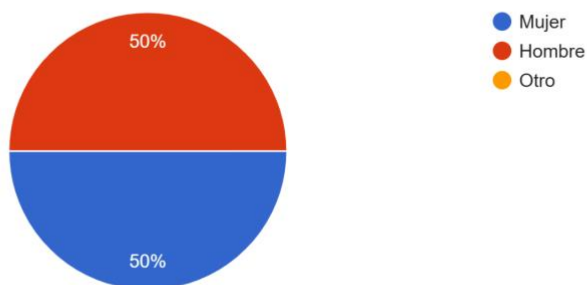
¿Tienes alguna propuesta más?

Texto de respuesta larga

ANEXO IX. ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DE ALHAMA DE GRANADA

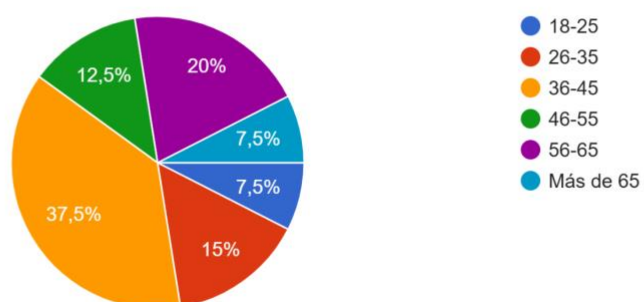
Género

40 respuestas



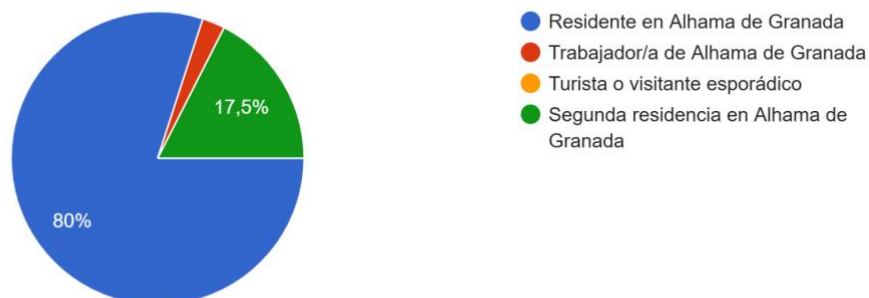
Edad (años)

40 respuestas



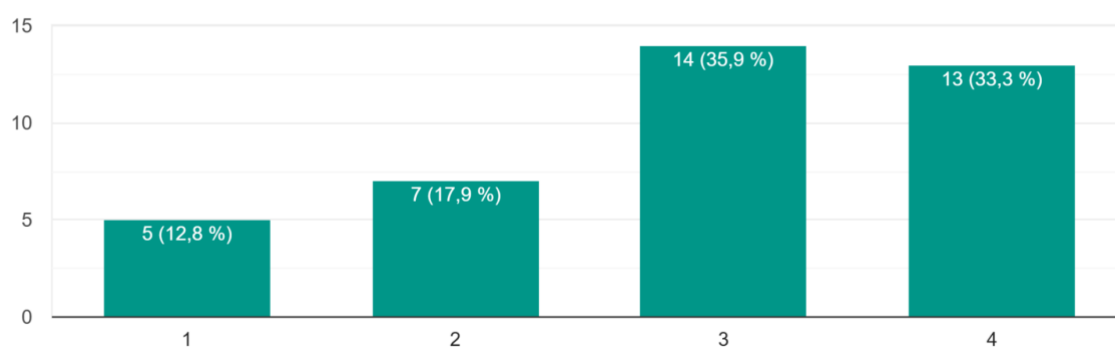
Perfil

40 respuestas



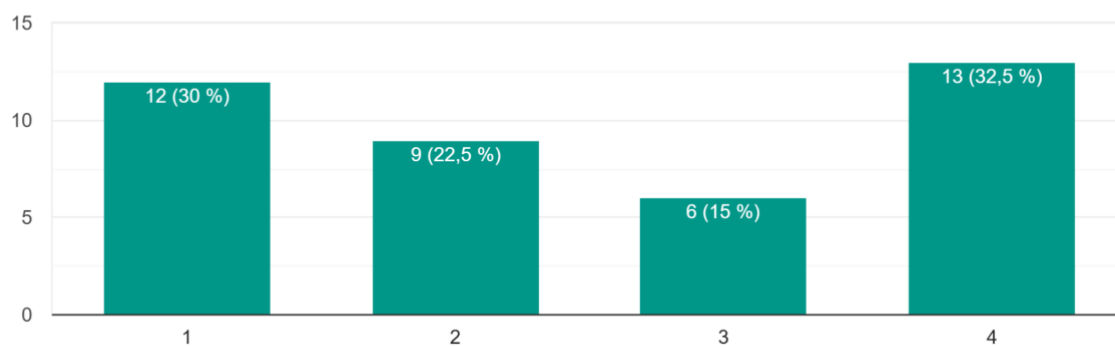
No hay servicios y eso impide tener calidad de vida

39 respuestas



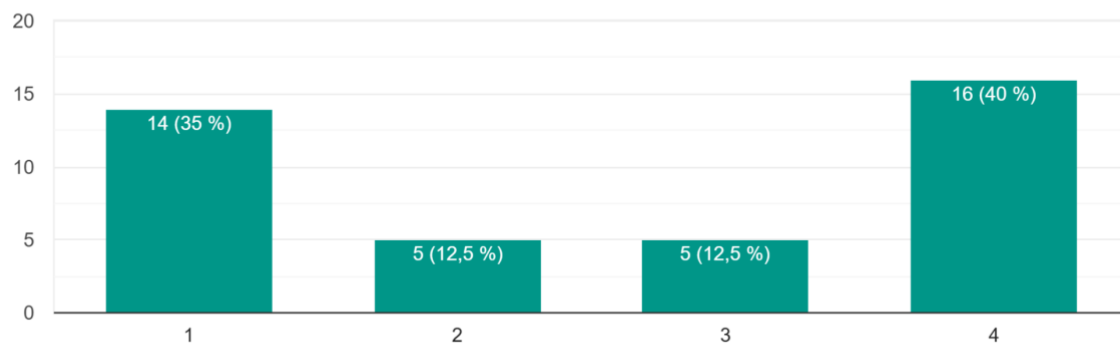
No hay viviendas para poder alquilar en Alhama de Granada

40 respuestas



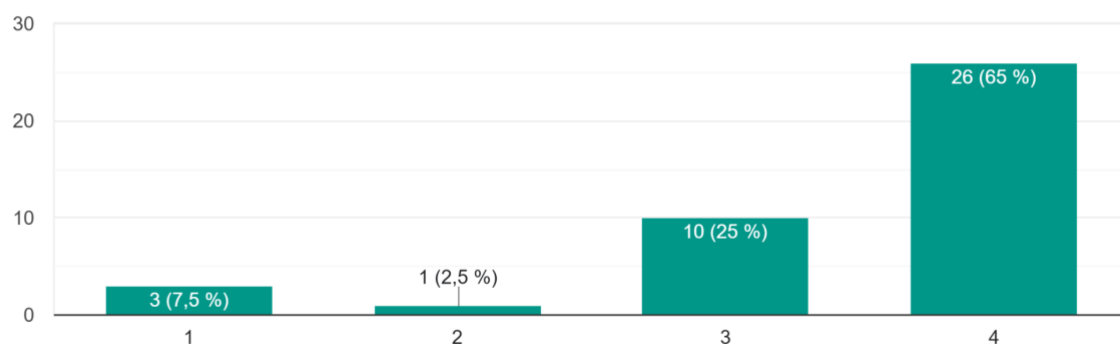
No hay vivienda para poder comprar en Alhama de Granada

40 respuestas



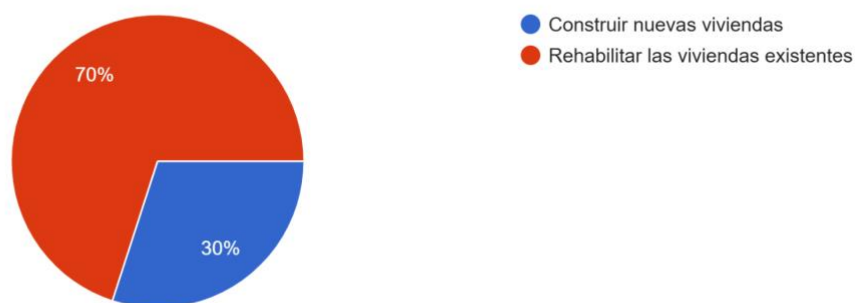
La vivienda que hay es muy vieja o está en mal estado

40 respuestas



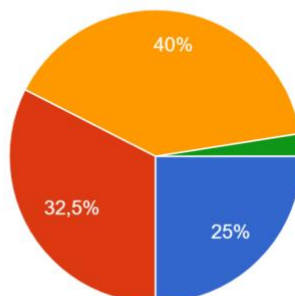
¿Qué crees que sería lo mejor para solucionar la falta de vivienda

40 respuestas



¿Por qué crees que no se rehabilitan las viviendas existentes?

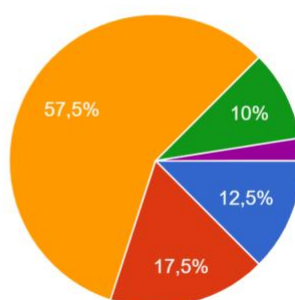
40 respuestas



- Falta de recursos económicos para rehabilitar
- Falta de interés de los propietarios
- Trabas burocráticas y administrativas
- Problemas personales de herencias

¿Por qué crees que no se ofertan en alquiler las viviendas?

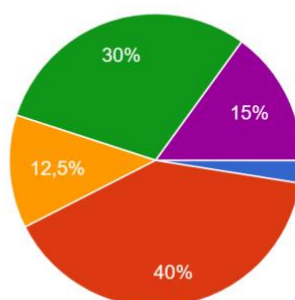
40 respuestas



- Falta de rentabilidad económica
- Falta de interés de los propietarios
- Inseguridad ante impagos o deterioros
- Trámites administrativos y fiscales complejos
- Problemas personales de herencias

¿Cuál es tu necesidad?

40 respuestas



- Alquilar
- Comprar
- Alquilar con opción a compra
- Ninguna
- Otra

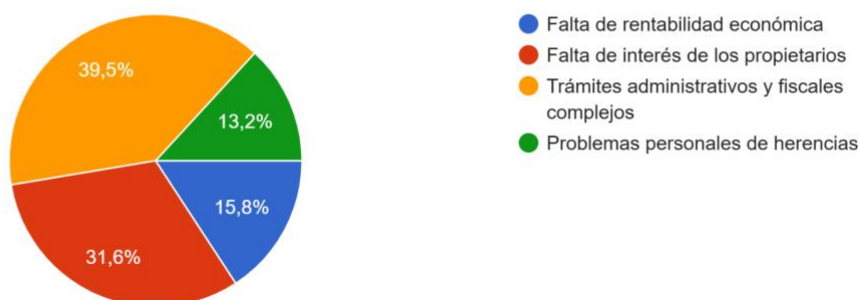
¿Cómo crees que afecta la existencia de viviendas vacías en Alhama de Granada ?

40 respuestas



¿Por qué crees que no se oferta la venta de las viviendas?

38 respuestas



¿QUÉ ESPERAS QUE APOORTE LA OFICINA DE VIVIENDA? 26 RESPUESTAS

SOLUCIONES

AYUDAR POR RENOVAR EDIFICIOS

Poco.

IGUALDAD PARA TODOS LOS PROPIETARIOS QUE DESEAN CONSTRUIR O REHABILITAR UNA VIVIENDA.

FACILITARLO DESDE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, AYUNTAMIENTOS, DIPUTACIÓN, Y NO FAVORECER EL VANDALISMO O CIUDADANOS CON POCO CIVISMO DE CONVIVENCIA EN EL PUEBLO CON IMPAGOS, OCUPAS O MAL ESTADO VIVIENDAS

INCENTIVOS ECONÓMICOS Y ASESORAMIENTO PARA LOS TRÁMITES COMO PARA LA MEJOR SOLUCIÓN ARQUITECTÓNICA

MÁS VIVIENDA EN ALQUILER Y OPCIONES DE COMPRA A PRECIO RAZONABLE PARA LA POBLACIÓN QUE ES

AYUDAS PARA PODER REHABILITAR VIVIENDA Y ACOMPAÑAMIENTO PARA EL TRÁMITE DE LA OBRA

QUE HAGA ATRACTIVO LA COMPRA DE VIVIENDA EN EL CENTRO DEL PUEBLO

IDEAS, AYUDAS, APOYO

QUE TENGAMOS TODOS LOS DE RENTA BAJA DERECHO A UN ALQUILER SOCIAL Y NO TE LO DENIEGUEN POR TENER UN CORTIJO

ME GUSTARÍA QUE SE DIESEN MÁS FACILIDADES A LA HORA DE ACCEDER A UNA VIVIENDA A LOS RESIDENTES DEL PUEBLO Y EL AYUNTAMIENTO DEBERÍA PROPORCIONAR ALGÚN TIPO DE AYUDA A TODAS ESAS VIVIENDAS QUE ESTÁN A PUNTO DE CAER PARA QUE LOS JÓVENES QUE QUEREMOS QUEDARNOS EN MI PUEBLO NO TENGAMOS QUE ABANDONAR EL PUEBLO POR PAGAR UNA VIVIENDA. LO QUE NO PUEDE SER ES QUE UNA VIVIENDA DEL CASCO ANTIGUO TE CUESTE COMPRARLA 80.000€ Y TE TENGAS QUE GASTAR 150.000€ EN HACERLE UNA OBRA PORQUE ESTÁN TODAS PARA ECHARLAS ABAJO Y CON CULTURA QUE NO TE DEJA REALIZAR LA MAYORÍA DE LOS PROYECTOS.

SOMOS CADA VEZ UN PUEBLO MÁS PEQUEÑO Y COSAS COMO QUE NO TE DEJEN CAMBIAR UNAS VENTANAS QUE ESTÁN PARA TIRARLAS POR LA ESTÉTICA EXTERIOR, PONER UN CARTEL EN TU NEGOCIO QUE TE GUSTE O QUE VAYA EN SINTONÍA CON TU NEGOCIO PORQUE TIENEN QUE SER TODOS LOS CARTELES DE LOS NEGOCIOS IGUALES. PEQUEÑOS DETALLES QUE AL JOVEN QUE QUIERE PERMANECER EN UN PUEBLO SE LO PIENSE

SOLUCIONES

BUENAS INICIATIVAS Y ASESORAMIENTO

INCENTIVOS PARA POTENCIALES COMPRADORES O ARRENDATARIOS CON COMPROMISO DE CUIDADO, RESPONSABILIDAD, CONVIVENCIA, RESIDENCIA DE LARGA ESTANCIA.

VIVIENDA ECONÓMICAS Y FÁCILES DE COMPRAR

VIVIENDAS ACEQUIBLES PARA TODOS POR IGUAL, NO TENGAN PRIORIDAD LOS DE SIEMPRE, LOS QUE RECIBEN MÁS AYUDAS Y LO TIENEN TODO GRATIS...QUE RESULTA QUE VIVE MEJOR QUE YO, TRABAJADOR AUTÓNOMO Y ASFIXIADO.

FACILITAR LA REHABILITACIÓN, REFORMAS Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS.

OPCIONES Y AYUDAS

EFICACIA

POCA COSA

SOLUCIÓN A ESTOS PROBLEMAS

TENGO POCAS ESPERAS DE QUE VAYAN A PODER REALIZAR LO QUE QUIERO Y ESPERO QUE NO SEA UN CHIRINGUITO MAS DEL QUE PAGUEMOS LOS CONTRIBUYE

FACILITAR TRÁMITES PARA REHABILITAR CASAS Y AYUDAS ECONÓMICAS PARA REALIZALAS

SOLUCIONES ANTE LOS IMPEDIMENTOS A HACER OBRAS QUE PONE CULTURA, POR EJEMPLO EN REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

INFORMACIÓN VERAZ Y FACILITAR LAS COSAS

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE Y DAR SOLUCIONES VIABLES.

¿TIENES ALGUNA PROPUESTA MÁS? 24 RESPUESTAS

LA FALTA DE EMPLEO EN EL PUEBLO ES UN FACTOR QUE DETERMINA LA SALIDA DE MUCHA GENTE, EN ESPECIAL LA JUVENTUD.

AHORA NO

LAS VIVIENDAS VACÍAS EN ALHAMA PERTENECEN EN MUCHOS CASOS A VARIOS PROPIETARIOS (ADQUIRIDAS POR HERENCIA) Y ÉSTOS NO SÉ PONEN DE ACUERDO PARA SU VENTA, REHABILITACIÓN O ALQUILER.

ESCUCHA POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PARA QUE LOS PUEBLOS NO SE MUERAN DE PENA

MANTENER LA ESTÉTICA DE BARRIO Y DEL MUNICIPIO ES DECIR NO CONSTRUIR O REFORMAR UNA CASA SÚPER MODERNA EN UN BARRIO DEL CASCO ANTIGUO

REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PARA QUE EL COMPRADOR NO TENGA QUE HACER DICHA REHABILITACIÓN EN LA ZONA ANTIGUA Y SE MANTENGA LA ESENCIA DEL PUEBLO

HACER VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL PARA QUE LA GENTE JOVEN DEL PUEBLO PUEDA ACCEDER A VIVIENDAS Y SE PUEDAN INDEPENDIZAR, EN ALHAMA HAY MUCHA GENTE JOVEN QUE NO PUEDE COMPRAR VIVIENDAS POR LOS ALTOS PRECIOS

MEJORAR EL CENTRO DEL PUEBLO PARA QUE SEA UNA ZONA CON INTERÉS PARA VIVIR

EN DOS OCASIONES SOLICITÉ VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL Y SE ME DENEGÓ POR TENER UN CORTIJO , NO HAY DERECHO A ESO ,NO CONDUZCO PARA IR Y VENIR TODOS LOS DÍAS A ALHAMA

CULTURA DEBERÍA ABANDONAR LA ADMINISTRACIÓN DE ALHAMA, PORQUE PROBLEMAS CON LOS QUE TE ENCUENTRAS A LA HORA DE REALIZAR UNA OBRA ES QUE NO PUEDES CAMBIAR ABSOLUTAMENTE NADA DE LA FACHADA UN PROBLEMA UN TANTO GRAVE QUE CASAS DEL CASCO VIEJO TAN ANTIGUAS Y FEAS PORQUE DA PENA PASEAR POR ALLÍ DE FEO QUE ES ,NO TE DEJEN CAMBIAS NADA DE LA ESTÉTICA DE LA FACHADA POR NO HABLAR DE LA BUROCRACIA NECESARIA QUE ESO YA ES OTRO TEMA QUE TAMBIÉN ES OTRO DE LOS GRAVES PROBLEMAS

PROMOCION TURÍSTICA DE ALHAMA Y SU ENTORNO PARA ATRAER VISITAS, QUE PERMITAN RENTABILIDAD EN LA COMPRA Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PARA OFRECERLAS AL TURISMO RURAL.

MENOS TRABAS BUROCRÁTICAS PARA REHABILITAR

MEJORA ILUMINACIÓN DE LAS CALLES, CONTROL DE LA INMIGRACIÓN , MAYOR VIGILANCIA NOCTURNA

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS.

AYUDAS Y BAJADA DE PRECIOS

LAS MISMAS CONDICIONES PARA TODOS LOS INTERESADOS EN CONSTRUIR UNA VIVIENDA. IGUALDAD PARA TODOS

ASESORAMIENTO DE PROFESIONALES

ADECENTAR LAS VIVIENDAS ABANDONADAS

No

SUBIDAS FISCALES A LAS VIVIENDAS DEL CASCO HISTÓRICO ABANDONADAS O EN RUINA

BAJAR ITP A PERSONAS QUE ADQUIEREN PRIMERA VIVIENDA A 0 Y AYUDAS FISCALES. TAMBIEN PARA LOS QUE HEREDAN TIENEN QUE PAGAR SUCESIONES Y PLUSVALÍAS LO QUE HACE QUE MUCHAS VIVIENDAS NO SEAN ACEPTADAS EN HERENCIA. SIMPLIFICACION DE TRAMITES PARA LICENCIAS DE OBRA EN CASCO ANTIGUO.

MUCHOS PROPIETARIOS HACEN OBRAS A ESCONDIDAS PORQUE IR POR LO LEGAL ES IMPOSIBLE

LAS CASAS VIEJAS DE ALHAMA UNA ALTA MAYORÍA QUE SE VENDEN ESTÁN EN MAL ESTADO Y PIDEN MUCHO PARA DESPUÉS ESTAR PARA TIRARLAS Y HACERLAS NUEVAS

POR FAVOR PROMUEVAN Y LUCHEN POR HACER VIVIENDAS NUEVAS EN ALHAMA, CON CONSTRUCTORES COMO VPO, COMO HACEN POR EJEMPLO EN VENTAS DE ZAFARRAYA

NO DEPENDER DE CULTURA O QUE CULTURA CAMBIE DE CRITERIO Y HAGA VIABLE LOS PROYECTOS. ES LA CULPABLE DEL PARÓN QUE TENEMOS EN URBANISMO. SOY DE LOS QUE OPINO QUE HAY QUE CONSERVAR EL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO, PERO ALHAMA NO TODO SU NÚCLEO DE POBLACIÓN DEBE TENER ESA CATALOGACION , ES MI OPINIÓN.

ANEXO X. MODELO DE CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE ALOJAMIENTOS Y EVENTOS DEPORTIVOS

“CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EVENTO DEPORTIVO _____ Y EL ALOJAMIENTO
_____ PARA LA PROMOCIÓN DEL TURISMO ACTIVO Y DE NATURALEZA EN TIERRA DE AGUAS

EN _____, A ____ DE _____ DE _____.

DE UNA PARTE,

D/Dña. _____, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO EN _____, DNI _____, Y ACTUANDO EN
NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE _____, ORGANIZADOR DEL EVENTO DEPORTIVO _____.

DE OTRA PARTE,

D/Dña. _____, MAYOR DE EDAD, CON DOMICILIO EN _____, DNI _____, Y ACTUANDO EN
NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DEL ALOJAMIENTO _____.

AMBAS PARTES, EN LA CALIDAD EN QUE CADA PERSONA INTERVIENE SE RECONOCEN
RECÍPROCAMENTE LA CAPACIDAD LEGAL PARA OBLIGARSE Y OTORGAR EL PRESENTE CONVENIO.

EXPONEN

PRIMERO.- QUE _____ ES LA ENTIDAD ORGANIZADORA DEL EVENTO _____ QUE SE CELEBRARÁ EL DÍA ____ DE ____ DE ____ EN LA LOCALIDAD DE _____ Y CUYA MODALIDAD DEPORTIVA ES LA DE _____.

SEGUNDO.- QUE _____ ES UN ALOJAMIENTO DE LA LOCALIDAD DE _____.

TERCERO.- QUE CON LA FINALIDAD DE PROMOCIONAR EL TURISMO ACTIVO Y DE NATURALEZA EN TIERRA DE AGUAS AMBAS ENTIDADES FIRMAN EL PRESENTE CONVENIO A TRAVÉS DE LA OFICINA DE VIVIENDA DE TIERRA DE AGUAS EN BASE A LAS SIGUIENTES

CLÁUSULAS

PRIMERA.- EL ALOJAMIENTO _____ APLICARÁ UN ____% EN LAS RESERVAS DE ALOJAMIENTO QUE SE REALICEN PARA LOS DÍAS __, __ Y __ POR PARTE DE AQUELLOS PARTICIPANTES DEL EVENTO _____.

EL % DE DESCUENTO SE APLICARÁ DESDE EL MOMENTO EN EL QUE EL PARTICIPANTE PRESENTE EN EL ALOJAMIENTO EL DORSAL DEL EVENTO O LA INSCRIPCIÓN EN EL MISMO.

SEGUNDO.- EL ALOJAMIENTO HARÁ PROMOCIÓN A TRAVÉS DE REDES SOCIALES O DE SUS CANALES TRADICIONALES DE DIFUSIÓN DEL EVENTO DEPORTIVO _____, ASÍ COMO DEL % DE DESCUENTO QUE SE APLICARÁ EN LAS RESERVAS DE LOS PARTICIPANTES.

TERCERO.- EL ALOJAMIENTO DEBERÁ ESTAR DADO DE ALTA EN LA PLATAFORMA WEB COOPTUR.

CUARTO.- EL EVENTO DEPORTIVO _____, REALIZARÁ UNA PUBLICACIÓN EN SUS REDES SOCIALES O EN SUS CANALES DE DIFUSIÓN TRADICIONALES EN LA QUE CONSTEN LOS ALOJAMIENTOS QUE PARTICIPAN EN LA INICIATIVA DE COLABORACIÓN Y EL DESCUENTO QUE SE APLICARÁ EN LAS RESERVAS DE LOS PARTICIPANTES.

EN _____, A ____ DE ____ DE _____.

FDO. D/DÑA. _____

FDO. D/DÑA. _____”

ANEXO XI. DOSSIER DE CONCLUSIONES DERIVADAS DE LAS ACCIONES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN ALHAMA DE GRANADA

1. CONCLUSIONES DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

LA ENCUESTA, RESPONDIDA POR 40 PERSONAS (MITAD HOMBRES, MITAD MUJERES), MAYORITARIAMENTE RESIDENTES HABITUALES DE ENTRE 36 Y 45 AÑOS, Y DE 56 A 65 AÑOS, REVELA LOS SIGUIENTES PUNTOS CLAVE:

- **ESTADO DE LA VIVIENDA:** EL PRINCIPAL PROBLEMA ES EL **MAL ESTADO Y LA ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS** EXISTENTES, SEGUIDO DE LA FALTA DE SERVICIOS Y LA ESCASEZ DE OFERTA DE VIVIENDA TANTO PARA COMPRA COMO PARA ALQUILER.

- **PREFERENCIA DE SOLUCIÓN:** EL 70% DE LOS ENCUESTADOS APUESTA POR LA **REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS** FRENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS.
- **NECESIDAD DE COMPRA VS. ALQUILER:** EXISTE UNA **MAYOR NECESIDAD DE COMPRA DE VIVIENDA** (28 PUNTOS PORCENTUALES MÁS) QUE DE ALQUILER.
- **OBSTÁCULOS PARA LA REHABILITACIÓN:** LAS **TRABAS BUROCRÁTICAS Y ADMINISTRATIVAS** SON EL PRINCIPAL IMPEDIMENTO PARA REHABILITAR, SEGUIDO POR LA FALTA DE INTERÉS DE LOS PROPIETARIOS.
- **OBSTÁCULOS PARA EL ALQUILER:** LA **INSEGURIDAD ANTE IMPAGOS Y DETERIOROS** ES EL PRINCIPAL OBSTÁCULO PARA PONER VIVIENDAS EN ALQUILER.
- **OBSTÁCULOS PARA LA VENTA:** LA **DIFICULTAD DE LAS GESTIONES ADMINISTRATIVAS Y FISCALES** Y LA FALTA DE INTERÉS DE LOS PROPIETARIOS DIFICULTAN LA OFERTA DE VIVIENDAS EN VENTA.
- **CONSECUENCIAS DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS:** SE PERCIBE UN **DETERIORO DE LA IMAGEN DEL MUNICIPIO** Y UN AUMENTO DE LOS ROBOS Y EL VANDALISMO.
- **MEDIDAS SOLICITADAS:** SE DEMANDAN **AYUDAS A LA REHABILITACIÓN E INCENTIVOS FISCALES**.
- **EXPECTATIVAS DE LA OFICINA DE VIVIENDA:** SE ESPERA QUE LA OFICINA DE VIVIENDA OFREZCA:
 - INCENTIVOS Y AYUDAS PARA REHABILITAR.
 - FOMENTO DE LA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA ENTRE PARTES (ARRENDADORES, ARRENDATARIOS, VECINOS).
 - CONTROL DE IMPAGOS Y OCUPACIONES.
 - ASESORAMIENTO TÉCNICO Y JURÍDICO.
 - CONTROL DE PRECIOS ELEVADOS.
 - APOYO EN TRÁMITES TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.
 - CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS ASEQUIBLES.
 - ESCUCHA ACTIVA DE LOS PROBLEMAS VECINALES.
 - APOYO EN CONFLICTOS CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

2. CONCLUSIONES DEL TALLER DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A PESAR DE LA BAJA PARTICIPACIÓN (DOS REPRESENTANTES DEL AYUNTAMIENTO Y TRES VECINOS), EL TALLER PROPORCIONÓ INFORMACIÓN RELEVANTE:

- **PROBLEMAS PRINCIPALES:**
 - **EL ELEVADO PRECIO DE LA VIVIENDA Y LOS SOLARES URBANOS.**
 - **LAS TRABAS BUROCRÁTICAS** DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA PARA TRAMITAR LICENCIAS DE OBRAS, DADAS LAS RESTRICCIONES POR SER ALHAMA DE GRANADA CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO.
- **PROBLEMAS SECUNDARIOS:**
 - ESCASEZ DE SERVICIOS POR LAS TARDES (EJ. BARES ABIERTOS).
 - FALTA DE INTEGRACIÓN Y DEFICIENTE CALIDAD DE HABITABILIDAD PARA LOS TEMPOREROS AGRÍCOLAS.
- **CONSECUENCIAS DE LOS PROBLEMAS:** LA POBLACIÓN JOVEN SE VE OBLIGADA A EMIGRAR. EL DETERIORO DE LA IMAGEN DEL MUNICIPIO DEBIDO A LAS VIVIENDAS EN RUINAS ES NOTABLE, ESPECIALMENTE POR LAS DIFICULTADES CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA.
- **POSIBLE SOLUCIÓN PLANTEADA:** CONTACTAR CON OTROS TRECE MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE GRANADA CON CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO PARA CREAR UNA PLATAFORMA DE PRESIÓN E INTERLOCUCIÓN CONJUNTA CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA.

3. CONCLUSIONES GENERALES (ENCUESTA, TALLER Y REUNIONES POLÍTICAS)

EL PROBLEMA CENTRAL Y MÁS ACUCIANTE EN ALHAMA DE GRANADA SON LAS **TRABAS BUROCRÁTICAS Y ADMINISTRATIVAS IMPUESTAS POR LA CONSEJERÍA DE CULTURA** PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS. ESTE FACTOR, UNIDO AL **ELEVADO PRECIO DE LA VIVIENDA**, GENERA UN GRAN DESAFÍO PARA LOS VECINOS Y PARA EL DESARROLLO DEL MUNICIPIO. LA BAJA PARTICIPACIÓN EN EL TALLER SUGIERE QUE, SI BIEN LA PROBLEMÁTICA ES SENTIDA, LA MOVILIZACIÓN CIUDADANA ACTIVA PUEDE REQUERIR UN MAYOR ESFUERZO.

4. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

CONSIDERANDO LAS CONCLUSIONES, SE PROPONEN LAS SIGUIENTES ACCIONES:

1. SIMPLIFICACIÓN Y AGILIZACIÓN BUROCRÁTICA (PRIORIDAD MÁXIMA):

- **MESA DE DIÁLOGO CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA:** ESTABLECER UN CANAL DE COMUNICACIÓN PERMANENTE Y PROACTIVO CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA PARA REVISAR Y FLEXIBILIZAR, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, LA NORMATIVA RESTRICTIVA QUE AFECTA A LAS OBRAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.
- **PLATAFORMA MUNICIPAL CONJUNTA:** IMPULSAR LA INICIATIVA DE CREAR UNA PLATAFORMA CON LOS OTROS 13 MUNICIPIOS GRANADINOS CON CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO PARA EJERCER PRESIÓN CONJUNTA Y COORDINADA ANTE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, BUSCANDO SOLUCIONES COMUNES Y UNA MAYOR CAPACIDAD DE INTERLOCUCIÓN.

2. FOMENTO DE LA REHABILITACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE DE VIVIENDAS:

- **PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN:** DISEÑAR Y PROMOVER UN PROGRAMA MUNICIPAL DE AYUDAS Y SUBVENCIONES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, COMPLEMENTANDO LAS AYUDAS EXISTENTES DE OTRAS ADMINISTRACIONES.
- **INCENTIVOS FISCALES:** ESTUDIAR LA IMPLEMENTACIÓN DE BONIFICACIONES FISCALES (IBI, TASAS DE OBRAS E ICIO) PARA LA REHABILITACIÓN Y PUESTA EN EL MERCADO DE VIVIENDAS VACÍAS O EN MAL ESTADO.
- **BOLSA DE VIVIENDA VACÍA:** CREAR UN REGISTRO DE VIVIENDAS VACÍAS Y ESTABLECER CONTACTO CON SUS PROPIETARIOS PARA OFRECERLES ASESORAMIENTO Y FACILIDADES PARA SU REHABILITACIÓN Y PUESTA EN EL MERCADO (VENTA O ALQUILER).

3. ABORDAJE DE LA PROBLEMÁTICA DEL PRECIO Y LA OFERTA:

- **ESTUDIO DE MERCADO LOCAL:** REALIZAR UN ESTUDIO DETALLADO DEL MERCADO DE VIVIENDA Y SOLARES EN ALHAMA DE GRANADA PARA COMPRENDER MEJOR LA DINÁMICA DE PRECIOS Y LA ESCASEZ DE OFERTA.
- **FOMENTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE:** EXPLORAR MODELOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE (COOPERATIVAS, CESIÓN DE USO, PROMOCIÓN PÚBLICA SI ES VIABLE) PARA AUMENTAR LA OFERTA Y FACILITAR EL ACCESO A LA POBLACIÓN JOVEN Y CON MENOS RECURSOS.

4. MEJORA DE LA CONVIVENCIA Y ATENCIÓN A COLECTIVOS VULNERABLES:

- **PROGRAMA DE INTERMEDIACIÓN EN ALQUILER:** LA OFICINA DE VIVIENDA PUEDE ACTUAR COMO MEDIADORA ENTRE ARRENDADORES Y ARRENDATARIOS PARA FOMENTAR ACUERDOS, PREVENIR IMPAGOS Y RESOLVER CONFLICTOS.
- **INTERVENCIÓN EN INFRAVIVIENDAS:** ABORDAR LA SITUACIÓN DE LAS INFRAVIVIENDAS DE TEMPOREROS, COORDINANDO ACCIONES CON SERVICIOS SOCIALES Y BUSCANDO SOLUCIONES HABITACIONALES DIGNAS Y ACORDES A LA NORMATIVA VIGENTE.
- **SENSIBILIZACIÓN Y CONVIVENCIA:** DESARROLLAR PROGRAMAS QUE FOMENTEN LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS RESIDENTES (INMIGRANTES DEL NORTE DE EUROPA Y NORTE DE ÁFRICA) Y LA BUENA CONVIVENCIA VECINAL.

5. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

- **OFICINA DE VIVIENDA COMO PUNTO CENTRAL:** LA OFICINA DE VIVIENDA DEBE SER EL PUNTO DE REFERENCIA PARA LOS VECINOS, OFRECIENDO UN SERVICIO INTEGRAL DE INFORMACIÓN, ASESORAMIENTO TÉCNICO Y JURÍDICO, Y APOYO EN TRÁMITES.
- **CANALES DE COMUNICACIÓN CONTINUOS:** ESTABLECER CANALES DE COMUNICACIÓN ACCESIBLES (WEB MUNICIPAL, REDES SOCIALES, ATENCIÓN PRESENCIAL) PARA MANTENER INFORMADOS A LOS VECINOS SOBRE LAS AYUDAS, NORMATIVAS Y AVANCES DEL PROYECTO.
- **NUEVAS ACCIONES PARTICIPATIVAS:** ORGANIZAR TALLERES O REUNIONES PERIÓDICAS, QUIZÁS TEMÁTICAS O CON FORMATOS MÁS DINÁMICOS, PARA ASEGURAR UNA PARTICIPACIÓN MÁS AMPLIA Y DIVERSA DE LA CIUDADANÍA.

5. HOJA DE RUTA FUTURA

LA IMPLEMENTACIÓN DE ESTAS PROPUESTAS SE ESTRUCTURA EN VARIAS FASES, PRIORIZANDO LAS ACCIONES MÁS URGENTES Y DE MAYOR IMPACTO:

FASE 1: URGENTE Y DE CORTO PLAZO (0-6 MESES)

- **LANZAMIENTO DE LA OFICINA DE VIVIENDA:** HABILITAR Y DOTAR DE PERSONAL A LA OFICINA DE VIVIENDA DE ALHAMA DE GRANADA, DEFINIENDO CLARAMENTE SUS FUNCIONES Y SERVICIOS.
- **PRIMER CONTACTO CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA:** SOLICITAR UNA REUNIÓN CON LA

CONSEJERÍA DE CULTURA PARA PRESENTAR LA PROBLEMÁTICA Y PLANTEAR LA NECESIDAD DE REVISIÓN DE LA NORMATIVA Y AGILIZACIÓN DE TRÁMITES.

- **IMPULSO DE LA PLATAFORMA DE MUNICIPIOS:** CONTACTAR FORMALMENTE CON LOS OTROS 13 MUNICIPIOS CON CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO PARA INICIAR CONVERSACIONES SOBRE LA CREACIÓN DE LA PLATAFORMA.
- **ELABORACIÓN DE LA GUÍA DE TRÁMITES:** DESARROLLAR UNA GUÍA SIMPLIFICADA Y ACCESIBLE SOBRE LOS TRÁMITES DE OBRAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO.
- **CAMPAÑA DE SENSIBILIZACIÓN SOBRE LA REHABILITACIÓN:** INFORMAR A LOS VECINOS SOBRE LA IMPORTANCIA DE LA REHABILITACIÓN Y LAS FUTURAS AYUDAS DISPONIBLES.

FASE 2: MEDIO PLAZO (6-18 MESES)

- **DISEÑO Y LANZAMIENTO DEL PROGRAMA DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN:** PUBLICAR LAS BASES Y ABRIR EL PLAZO DE SOLICITUD DE AYUDAS MUNICIPALES.
- **NEGOCIACIÓN CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA:** CONTINUAR EL DIÁLOGO CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA, PRESENTANDO PROPUESTAS CONCRETAS DE MODIFICACIÓN O FLEXIBILIZACIÓN DE LA NORMATIVA.
- **CONSOLIDACIÓN DE LA PLATAFORMA DE MUNICIPIOS:** CELEBRAR REUNIONES PERIÓDICAS CON LOS MUNICIPIOS ADHERIDOS, COORDINANDO ESTRATEGIAS Y DEMANDAS CONJUNTAS.
- **ESTUDIO DE INCENTIVOS FISCALES:** ELABORAR UNA PROPUESTA DE BONIFICACIONES FISCALES PARA LA REHABILITACIÓN Y PRESENTACIÓN AL PLENO MUNICIPAL.
- **INICIO DEL ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA:** CONTRATAR O REALIZAR UN ESTUDIO PARA CONOCER EN PROFUNDIDAD EL MERCADO LOCAL.
- **ATENCIÓN PRIORITARIA A INFRAVIVIENDAS:** ESTABLECER UN PROTOCOLO DE ACTUACIÓN Y COORDINACIÓN CON SERVICIOS SOCIALES PARA ABORDAR LA SITUACIÓN DE LAS INFRAVIVIENDAS DE TEMPOREROS.

FASE 3: LARGO PLAZO (18 MESES EN ADELANTE)

- **EVALUACIÓN Y AJUSTE DE PROGRAMAS:** EVALUAR LA EFECTIVIDAD DE LAS AYUDAS Y LOS INCENTIVOS FISCALES, REALIZANDO AJUSTES SI ES NECESARIO.
- **DESARROLLO DE MODELOS DE VIVIENDA ASEQUIBLE:** EN FUNCIÓN DE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO DE MERCADO, EXPLORAR Y DESARROLLAR PROYECTOS PILOTO DE VIVIENDA ASEQUIBLE (EJ. COOPERATIVAS DE VIVIENDA, CESIÓN DE USO).

- **CONTINUIDAD DE LA PLATAFORMA DE MUNICIPIOS:** MANTENER ACTIVA LA PLATAFORMA DE MUNICIPIOS COMO UN CANAL DE INTERLOCUCIÓN CONSTANTE CON LA CONSEJERÍA DE CULTURA Y OTRAS ADMINISTRACIONES.
- **MONITOREO DEL MERCADO DE VIVIENDA:** REALIZAR UN SEGUIMIENTO CONTINUO DEL MERCADO INMOBILIARIO Y AJUSTAR LAS POLÍTICAS SEGÚN LAS NECESIDADES.
- **PROGRAMAS DE INTEGRACIÓN:** DESARROLLAR E IMPLEMENTAR PROGRAMAS A LARGO PLAZO PARA LA INTEGRACIÓN Y MEJORA DE LA CONVIVENCIA DE LOS NUEVOS RESIDENTES.

ESTE DOSSIER SIENTA LAS BASES PARA UNA INTERVENCIÓN INTEGRAL EN LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN ALHAMA DE GRANADA. LA CLAVE DEL ÉXITO RADICARÁ EN LA **COLABORACIÓN ACTIVA ENTRE EL AYUNTAMIENTO, LA CIUDADANÍA Y LAS INSTITUCIONES SUPRAMUNICIPALES**, ESPECIALMENTE EN LA GESTIÓN DE LAS COMPLEJIDADES DERIVADAS DE LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO.