PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

TRABAJO FIN DE PRÁCTICAS (TFP)

PROYECTO DE APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA

INVENTARIO MUNICIPAL DE VIVIENDA:

HACIA UN PLAN DE ACCIÓN PARA LA PUESTA EN USO DE LA VIVIENDA VACÍA

MONTEFRÍO

LAURA SÁNCHEZ ALAMEDA

31/12/2021

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

UNIVERSIDAD DE GRANADA

consejo SOCIAL
DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA

AGENDA URBANA GRANADA 2030

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1 Proyecto de intervención para la aplicación de la agenda urbana. Pg 3

1.1 Objetivos específicos del proyecto de intervención. Pg 3

1.2 Rescate y tratamiento de información de partida. Pg 3

1.3 Diagnóstico de situación. Pg 5

1.4 Estudio de casos similares y buenas prácticas. Pg 6

2 Formulación del problema y evaluación de soluciones. Pg 10

3 Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana. Pg 11

3.1 Denominación. Pg 11

3.2 Objetivos. Pg 11

3.3 Planteamiento general. Pg 12

3.4 Actores y roles en el proyecto. Pg 14

3.5 Recursos necesarios y posibles Pg 15

3.6 Fases para su implantación Pg 16

3.7 Hoja de ruta municipal propuesta para el desarrollo del proyecto. Pg 16

3.8 Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad. Pg 18

3.9 Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto. Pg 19

3.10 Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc… Pg 20

3.11 Consecución de objetivos en relación al proyecto. Pg 23

4 Bibliografía. Pg 25

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point. Pg 28

Anexo 2. Reportaje gráfico.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local. Pg 44

Anexo 4. Estudio de viabilidad económico-financiera (si procede). Pg 46

Anexo 5. Ficha trabajo práctico del Curso Innovando en Políticas Locales desde la Igualdad, nueva agenda urbana y buenas practicas. Pg 51

Anexo 6. Modelo estratégico del PMVS de Peligros 2018-2025 Pg 55

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

1 PROYECTO DE INTERVENCIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA.

1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

- Desarrollar y aplicar una metodología para la detección del parque de viviendas vacías del municipio y formular propuestas para su puesta en uso y así garantizar el acceso a la vivienda.

- Inventariar de forma más detallada el parque de vivienda vacía en un área urbana significativa. El área urbana concreta es la zona oeste de Montefrío que comprende los barrios de Erillas, Arrabal, Solana y Tenerias.

- Proponer acciones y contribuir a la puesta en marcha de estrategias de escala local que tengan como fin el uso de viviendas vacías. Promover la creación de un sistema que incentive el alquiler de las viviendas vacías.

- Orientar la continuidad de la acción y la captación de fondos.

- Contribuir a un uso más eficiente e inclusivo del parque urbano (Sostenibilidad territorial).

- Fomentar la revitalización y regeneración del tejido urbano de los centros históricos.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

La mayoría de las fuentes de información de las que se parte a la hora de abordar este trabajo son primarias. A continuación de nombran gran parte de las que han sido usadas para la justificación y desarrollo de esta actuación:

- Agenda Urbana de Montefrío, año 2020. Se realiza una lectura de la información que permite conocer el territorio sobre el que se va a abordar el proyecto y tomar decisiones sobre ella.

http://oteagranada.com/admin/archivos/100-1613480228.pdf

- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Montefrío, año 2017. Se ha tenido acceso a la información desde el personal técnico del ayuntamiento. Al igual que la fuente de información anterior se realiza una lectura de esta.

- Plano del Callejero de Montefrío actualizado. Se ha tenido acceso a la información desde el personal técnico del ayuntamiento. Dichos datos se han copiado como base para el inventario de vivienda realizado.

- Sede Electrónica del Catastro, Difusión de datos catastrales. Se obtiene información muy importante para el desarrollo del inventario.

https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDescargaDatos.aspx

- Padrón municipal en Montefrío. Se ha tenido acceso a la información desde el personal técnico del ayuntamiento. Información utilizada para conocer la situación jurídica de la vivienda y cruzar los datos con los del catastro en el inventario.

Información de partida aportada por los tutores. Ha servido de base para el estudio sobre la política de vivienda, la vivienda vacía y posibles estrategias de activación desde la participación:

- Tesis_Participación para la activación de vivienda vacía en Andalucía.

https://idus.us.es/handle/11441/103234

- Artículo sobre detección de vivienda vacía.

http://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/5997

- Artículo sobre diagnosis y caracterización de la vivienda vacía desde la participación (de la fase de diagnóstico de los PMVS).

http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/3416

- Artículo sobre estrategias de activación de la vivienda vacía detectada (de la fase estratégica de los PMVS).

https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63093

- Artículo en hábitat y sociedad sobre la influencia de los PMVS en el desarrollo de políticas municipales de vivienda.

https://revistascientificas.us.es/index.php/HyS/article/view/8674

- El fenómeno de las viviendas desocupadas (2012) de Julio Vinuesa Angulo, José María De la Riva y Antonio Palacios.

https://repositorio.uam.es/handle/10486/4114

- Informe sobre la vivienda vacía en la comunidad autónoma de Euskadi y análisis de programas de movilización a nivel municipal (2014) del Observatorio Vasco de la vivienda.

https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv_vv_2015/es_nec_dema/adjuntos/Informe%20vivienda%20vacia.pdf

- Estudio del número de vivienda vacía en Andoain (2009) del Departamento de servicios sociales del Ayuntamiento de Andoain (País Vasco).

https://jonpelaez.files.wordpress.com/2009/07/estudio-de-viviendas-vacias-08-09.pdf

- From empty properties to new homes (2012 – 2015) Distric council Stratford on Avon. Es una publicación sobre estrategias municipales/comarcales llevadas a cabo en Reino Unido, bajo las directrices de lo que se conoce como Empty Home Strategies.

https://democracy.stratford.gov.uk/mgConvert2PDF.aspx?ID=16591

- Guía metodológica para la agenda urbana en la provincia de Granada.

http://www.oteagranada.com/agenda.php

- Plan municipal de vivienda y suelo de Peligros 2018-2025.

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Para abordar el tema de la vivienda vacía en Montefrío antes es necesario realizar un análisis de la situación de partida, donde se estudien los aspectos positivos y negativos tanto de ámbito interior como exterior.

Para ello se hace uso del DAFO por objetivos generales de la Agenda Urbana de Montefrío. A partir del objetivo estratégico 8. Garantizar el acceso a la vivienda tiene lugar el siguiente diagnóstico.

Debilidades:

D.01 Dificultades de acceso a la vivienda como consecuencia del elevado precio, la escasez de oferta adecuada o la insuficiencia de ayudas locales.

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 problemas de accesibilidad en una gran parte del parque edificatorio y, en particular, en el parque de vivienda.

D.04 Existencia de ámbitos de infravivienda o en estado ruinoso en determinados lugares y problemas de integración social.

D.05 Condicionantes específicos del entorno que suponen barreras a la edificación o rehabilitación, como puede ser el caso de los entornos de elevada riqueza arqueológica, en el entorno del Castillo.

D.06. Necesidad de viviendas adaptadas a los nuevos roles de la mujer en la sociedad. Espacios de cohabitación (coliving) y coworking, con ayuda a las familias monoparentales en apoyo de cuidados de infancia y bebés.

Amenazas:

A.01 Efectos de la crisis económica, que ha afectado especialmente a la construcción del parque residencial, provocando una escasez de vivienda nueva o rehabilitada.

A.02 Desequilibrios en los cascos históricos del municipio entre residentes y visitantes que pueden afectar al acceso a la vivienda.

A.03 Dificultades para acceder a la vivienda de la población joven, lo que dificulta la emancipación y la formación de nuevos hogares y emigración.

A.04 Inadecuación del parque de vivienda existente a las personas mayores, en el marco de un fenómeno de envejecimiento de la población.

A.05 Complejidad y dispersión normativa a nivel supramunicipal, en materias como la accesibilidad, la eficiencia energética o la protección del patrimonio.

A.06 Dificultad de las diferentes Administraciones Públicas para ofrecer, mantener y gestionar los Parques Públicos de Vivienda.

Fortalezas:

F.01 Capacidad de atracción de la inversión productiva y de capital al sector de la construcción y la promoción inmobiliaria.

F.04 Actuaciones integradas de vivienda y suelo en zonas urbanas degradadas, en las que se han llevado a cabo acciones de mejora social, económica y ambiental.

F.05 Incremento del uso residencial del centro urbano, bolsa de viviendas vacías con necesidad de regeneración o renovación.

F.06 Ajuste generalizado del nivel de precios de la vivienda, y del conjunto del mercado inmobiliario en comparación con los máximos alcanzados en 2006 y 2007.

Oportunidades:

O.01 Programas y políticas autonómicas, nacionales y europeas de fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

O.02 Políticas públicas y programas de promoción de energías renovables y la eficiencia energética en la edificación y en las viviendas.

O.03 Programas nacionales, autonómicos y locales en materia de vivienda, como marco para la aprobación de incentivos para la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible.

O.04 Reorientación del sector de la construcción hacia la rehabilitación edificatoria, caracterizado por su mayor resistencia a los efectos de la crisis económica.

O.05. Fuentes de financiación para la mejora y conservación del patrimonio y del parque edificatorio en zonas históricas de los municipios.

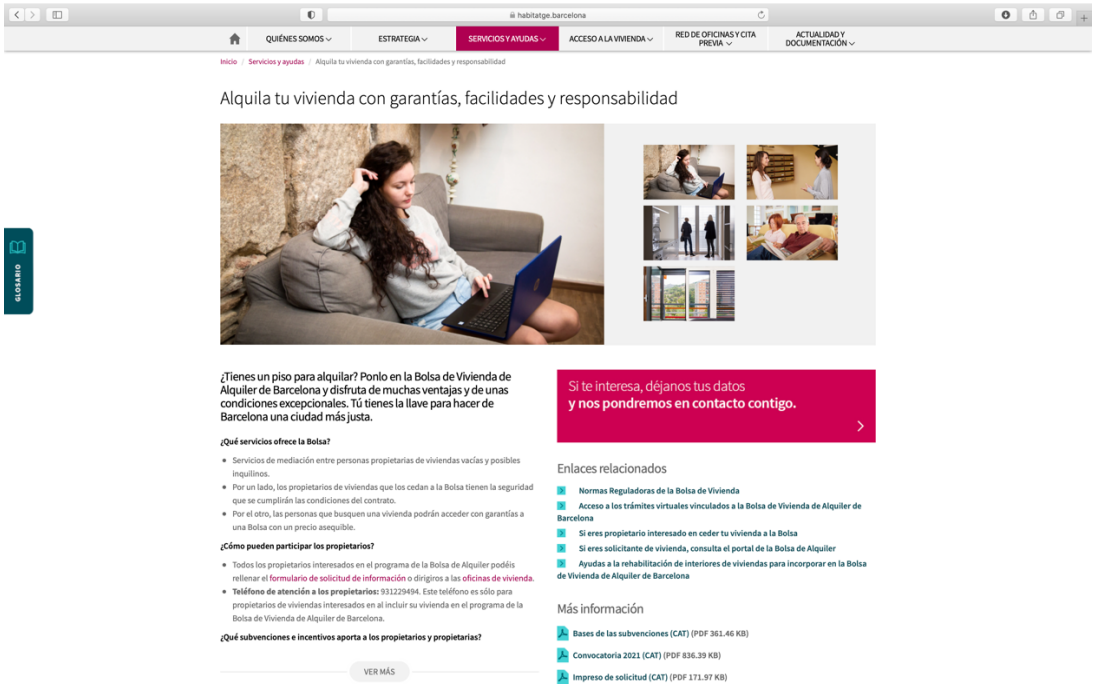
O.06. Creación de bolsa de viviendas de alquiler de espacios de viviendas con arquitectura genérica e inclusiva desde el punto de vista de género y de mayores. Con espacios de socialización, servicios de guardería social, climáticamente y eficiente sostenibles. Atracción de mujeres, mayores retirados, jóvenes emprendedores, con espacios de convivencia, coworking con servicios para los nómadas digitales.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

En el contexto español se han llevado a cabo varias medidas que abordan las políticas de vivienda con el fin de paliar la situación del parque habitacional que se encuentra sin desocupado. Se desarrollan medidas a nivel autonómico donde se ponen en marcha programas para la movilización de la vivienda vacía.

A continuación, se describen brevemente algunos de los programas existentes en España y que están siendo muy bien aceptados por la ciudadanía:

Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025.



Este plan se concibe como una herramienta que reivindica la vivienda como un derecho de todos los ciudadanos. Se estructura en cuatro ejes: prevenir y atender la emergencia habitacional y la exclusión residencial; garantizar el buen uso de la vivienda, incorporando viviendas vacías; ampliar el parque asequible, y mantener, rehabilitar y mejorar el parque actual.

Se plantea el reto de transformar la vivienda en un servicio público, un cambio de concepción de la vivienda donde se defiende la vivienda como derecho. Por tanto, dicho plan es la herramienta esencial para ejecutar las políticas que sirvan para garantizar la función social de la vivienda y para avanzar en la construcción de un servicio público a la altura de las mejores prácticas europeas.

Es un plan redactado por primera vez desde el territorio, con la participación de vecinas y vecinos, y la invitación a las entidades, y con un tratamiento particular para cada uno de los distritos y de los barrios de Barcelona, así como para los colectivos específicos.

Dicho esto, Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona puede ser de referente en otras políticas y planes de vivienda, es una iniciativa útil y necesaria.

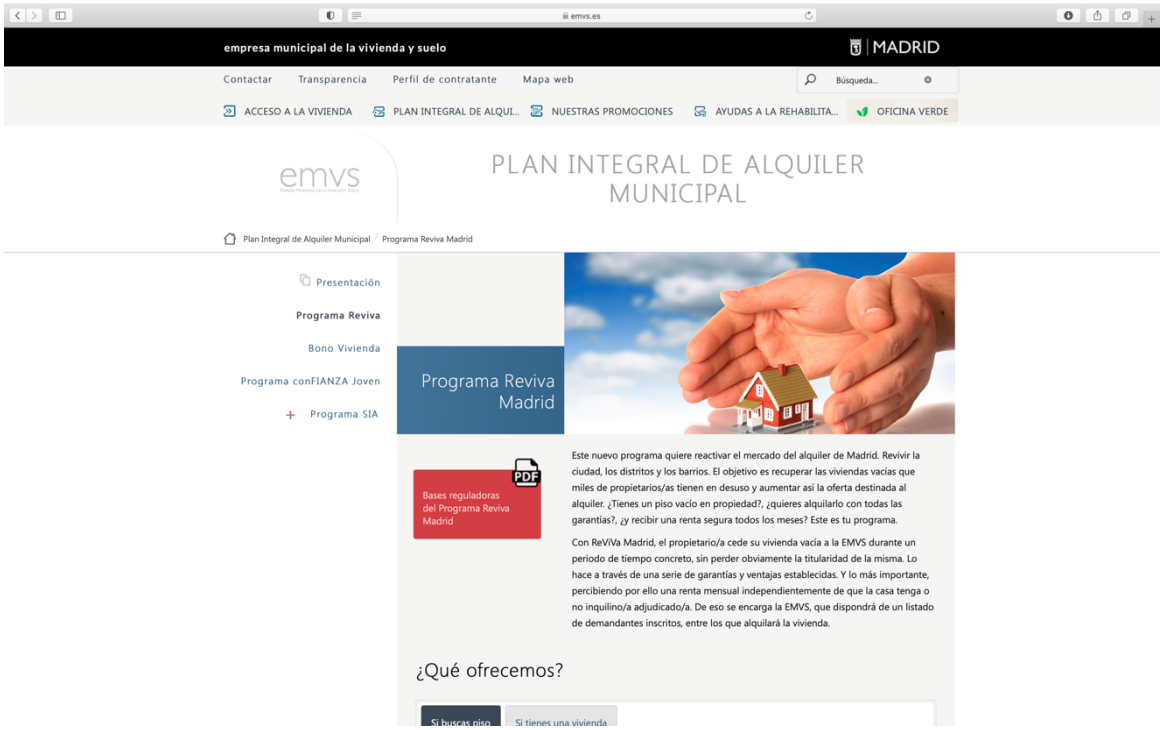
Programa Municipal de Alquiler de Cádiz.

Es un plan cuyo objetivo es que las casas deshabitadas o con uso turístico se pongan, con las debidas garantías para los propietarios, a disposición de Procasa para que pueda destinarlas a los sectores de población más vulnerables para fomentar el alquiler residencial. Procasa es la empresa de Promoción y Gestión de Viviendas de Cádiz que es la encargada de recibir solicitudes para sumar nuevas viviendas de la ciudad al Programa Municipal de Alquiler.

Desde el ayuntamiento se mantiene activa una campaña informativa para que los propietarios de las viviendas se sumen al programa. Dicha actuación responde al compromiso del Equipo de Gobierno de poner “todas las herramientas posibles para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, así como el derecho de los gaditanos y gaditanas a vivir en su ciudad”.

Cabe señalar que las personas que han adscrito sus viviendas al programa están muy satisfechas al recibir la totalidad de los pagos en tiempo y forma. También supone un incentivo para movilizar la vivienda vacía y para sacar al mercado viviendas que no contaban con las condiciones de habitabilidad a través de créditos reintegrables de hasta 10.000 euros para reformas, al tiempo que facilita el acceso a las mismas de personas con recursos limitados.

Programa ReViVa Madrid. Plan integral de alquiler municipal



Este nuevo programa quiere reactivar el mercado del alquiler de Madrid. Revivir la ciudad, los distritos y los barrios. El objetivo es recuperar las viviendas vacías que miles de propietarios/as tienen en desuso y aumentar así la oferta destinada al alquiler.

Con ReViVa Madrid, el propietario/a cede su vivienda vacía a la EMVS durante un periodo de tiempo concreto, sin perder obviamente la titularidad de la misma. Lo hace a través de una serie de garantías y ventajas establecidas. Y lo más importante, percibiendo por ello una renta mensual independientemente de que la casa tenga o no inquilino/a adjudicado/a. De eso se encarga la EMVS, que dispondrá de un listado de demandantes inscritos, entre los que alquilará la vivienda.

Estudio del número de vivienda vacía en Andoain (2009) del Departamento de servicios sociales del Ayuntamiento de Andoain (País Vasco).

BIZIGUNE es una iniciativa pionera en la gestión de vivienda, convirtiéndose en referencia para otras muchas iniciativas que se han llevado a cabo en otras Comunidades Autónomas del Estado Español.

Su finalidad social es la creación de un parque público de viviendas en alquiler para facilitar el acceso a una vivienda digna a precios asequibles, a una parte importante de la ciudadanía y, en especial, a la juventud. Facilita el uso de estas viviendas a personas cuyos recursos económicos no son suficientes para acceder a una vivienda del mercado libre.

Bizigune es un programa en el que el propietario/a de una vivienda vacía, pone dicha vivienda a disposición de SPGVA (Sociedad Pública del Gobierno Vasco) a cambio de una renta mensual de mercado. SPGVA garantiza al titular de la vivienda el pago puntual de la renta y la devolución de la vivienda en buenas condiciones al finalizar el contrato, y se encarga de todas las gestiones con relación al inquilino/a.

En Andoain se realiza un estudio de escala local para detectar cuantas viviendas vacías hay y donde se encuentran con el fin de incorporarlas al programa Bizigune. La metodología que se aplica se usaron diferentes fuentes de información. Por un lado, los datos de pradrón, y por otro, los datos de consumos de agua. Una vez cruzados estos datos, se realizó el trabajo de calle, para comprobar si realmente esas viviendas estaban vacías.

Una vez detectadas las viviendas se pusieron en contacto con los propietarios para completar alguna información y poner en conocimiento la situación y oportunidades que se les presentaban incorporando sus viviendas al programa.

Tras esta toma de contacto se consiguió que varios propietarios incluyeran sus viviendas vacías al programa de forma que tuvieran un nuevo uso.

Proyecto y estudio de detección de vivienda vacía a escala municipal en el Municipio de Ugao.

En el caso del municipio de Ugao, el Ayuntamiento impulsó un proyecto de detección de vivienda vacía que también se sustentaba en la optimización de las fuentes administrativas como el Padrón y el Catastro. A partir de un primer inventario, se procedió a realizar entrevistas con los y las propietarios de las viviendas, con el objeto de tratar de ofrecer las medidas necesarias adaptadas a las necesidades específicas de los diversos perfiles. En este orden de cosas, el proyecto permitió detectar, entre otras tipologías, un cierto número de viviendas que habían sido heredadas y que planteaban dificultades a la hora de su movilización por la necesidad de intermediar entre los y las propietarias.

El proyecto llevó a ofrecer a los y las propietarias de las viviendas vacías, un total de 1.000 euros de subvención para su rehabilitación en el caso de que se destinaran al alquiler protegido (convenio con Bizigune y ASAP). Más allá de los resultados más inmediatos, como aprendizaje del proyecto, sus responsables consideran necesario que:

- Este tipo de iniciativas pudieran tener un seguimiento y continuidad a través de un servicio de seguimiento e intermediación que fuera permanente, y en el que pudieran colaborar las instituciones para favorecer la movilización de la vivienda vacía.

- Se deberían estudiar las condiciones mínimas de habitabilidad que requieren Bizigune para aceptar las viviendas y tratar de que se fuera más flexible en las condiciones requeridas para que una vivienda pueda formar parte del programa.

- Alokabide podría apoyar a los Ayuntamientos mediante la gestión coordinada a nivel comarcal a través de un servicio de ventanilla única en el ámbito de la vivienda que incluya las diversas dimensiones de la política de vivienda (rehabilitación, alquiler, vivienda vacía, etc).

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

Desde el ayuntamiento se ha mostrado un gran interés por la puesta en uso de las viviendas. Se ha detectado un problema de abandono de las viviendas del municipio. Donde también se ha visto que una de las principales causas de abandono es la casuística que se da con las herencias.

Es por ello que el principal fin es movilizar la vivienda vacía, incentivar su puesta en uso. La idea que se maneja desde un principio para dicho objetivo es la de identificar ese parque de vivienda vacía a escala municipal.

Las alternativas que se presentan son las siguientes:

- La realización de estudios e inventarios de vivienda vacía con el objeto de realizar un retrato detallado de la importancia relativa y caracterización de este tipo de viviendas.

- El análisis de las necesidades de rehabilitación y de los potenciales incentivos (o en su caso penalizaciones) para la movilización de estas viviendas.

- La puesta en contacto con los y las propietarias de las mismas de cara a estudiar medidas de movilización de la vivienda vacía.

Con el objetivo número dos de la agenda urbana 'Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente' surgen tres planes diferentes de desarrollo:

- Plan municipal de incentivos fiscales a establecimiento de nuevas familias en el territorio.

- Plan Urbano de recuperación y reactivación del barrio histórico de la alcazaba, con medidas urbanismo, promoción actividad económica y rehabilitación y mejora de viviendas, e implantación de servicios.

- Plan viviendas en alquiler responsable para jóvenes, mujeres, temporeros, para turistas y nómadas digitales.

Con el objetivo número ocho de la agenda urbana 'Garantizar el acceso a la vivienda' surgen tres planes diferentes de desarrollo:

- Inventario municipal de vivienda

- Programa municipal/ comarcal de revitalización y rehabilitación de vivienda y centros históricos

- Plan municipal de vivienda

Con motivo de conocer la situación del parque de vivienda del que dispone el municipio de Montefrío se opta por dar prioridad a la acción de Inventario municipal de vivienda. Esto permite tener un estudio sobre la vivienda vacía y ofrece la posibilidad de poder tomarlo de base en acciones posteriores de forma que estén bien argumentadas.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

Inventario municipal de vivienda.

Hacia un plan de acción para la puesta en uso de la vivienda vacía.

3.2 OBJETIVOS.

Vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

- Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles

- Objetivo 12: Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles

- Objetivo 17: Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible

Vinculación con los Objetivos de la Agenda Urbana Española:

- Objetivo Estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

- Objetivo Estratégico 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.

- Objetivo Estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.

- Objetivo Estratégico 8: Garantizar el acceso a la vivienda.

Objetivos del proyecto:

- Apoyar la implementación de proyectos específicos de la Agenda Urbana Local de los municipios objeto del programa, mediante el desarrollo de proyectos/actuaciones de sus Planes de Acción.

- Dar una herramienta a los ayuntamientos para poder inventariar el parque de vivienda vacía en un área urbana significativa y de forma sistemática.

- Proponer acciones para incentivar su movilización.

- Orientar la continuidad de la acción y la captación de fondos.

Objetivos pedagógicos:

Favorecer la inserción sociolaboral de jóvenes universitarios/as, a través de formación especializada y de la realización de prácticas extracurriculares ICARO en actuaciones contempladas de las Agendas Urbanas de la provincia de Granada.

a. Adquisición de conocimientos.

- Conocimiento de referencias de programas para la detección de vivienda vacía y su movilización.

- Conocimiento de metodologías para la detección de vivienda vacía mediante el cruce de datos catastrales, padrón y consumo de agua.

- Conocimientos básicos sobre herramientas metodológicas de investigación-acción-participativa, como mapeo de actores o técnicas de análisis y diagnóstico.

b. Desarrollo de habilidades.

- Habilidades para la interlocución técnica e institucional.

- Aplicación de la metodología de investigación a través del caso de estudio.

- Habilidades para sortear las dificultades sobrevenidas en contextos sociales y administrativos locales.

- Capacidad de comunicación de resultados.

c. Desarrollo de actitudes.

- Capacidad de desenvolverse en entornos profesionales e institucionales.

- Capacidad de innovación de soluciones.

- Capacidad de adaptación a los tiempos y condiciones del territorio y reconducción de procesos.

3.3 PLANTEAMIENTO GENERAL.

Para llevar a cabo el desarrollo de dicho proyecto de aplicación de la agenda urbana se propone un plan de prácticas que consta de siete fases:

1. Pre-investigación

- Orientación metodológica inicial

- Avance del Plan de trabajo:

Definición de la aportación Puentes a la Agenda urbana, en función del perfil de la becaria/o;

Definición de hitos, concreción de sus contenidos e instrumentos de seguimiento;

Bibliografía y recursos.

2. Contacto con ayuntamiento y preparativos

- Contacto institucional

- Recoger demanda inicial y ratificación o ajuste de hipótesis de partida.

- Establecer interlocución y seguimiento local.

- Estudiar vinculación con otras acciones de Agenda urbana y procesos locales.

- Recopilación de documentos de interés

- Visita de campo

3. Planificación y definición metodologica

- Metodología y herramientas del estudio

- Construir criterios para elegir muestra de casos de estudio

- Estudio de ámbitos y cauces de transferencia: político, social, económico, profesional, académico.

4. Ejecución del proyecto y seguimiento

- Contacto con actores (técnicos municipales y empresa suministradora de aguas) y recopilación de información.

- Trabajo de estudio y de campo. Aplicación de la metodología

- Resultados

- Interpretación y conclusiones

5. Devolución – comunicación de resultados y transferencia

- Contactos de seguimiento

- Presentación de resultados en el municipio.

- Otros formatos de devolución.

6. Orientación de acciones para la continuidad del proyecto

7. Estudio de opciones de financiación y memoria final

- Conclusión de Proyecto final de prácticas

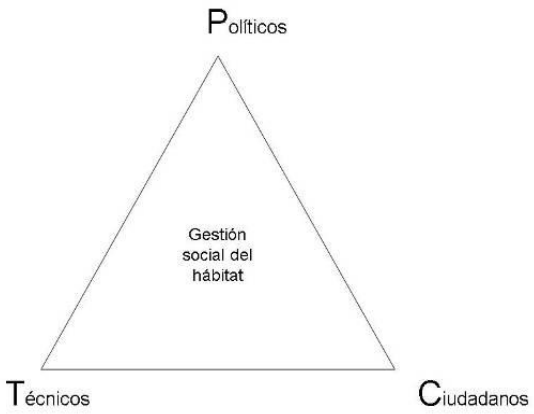
A continuación, se presenta un esquema donde se define el tiempo de ejecución y fecha de las distintas fases.

FASES	Ag1	Ag2	Sep1	Sep2	Oct1	Oct2	Nov1	Nov2	Dic1	Dic2
Fase 1										
Fase 2										
Fase 3										
Fase 4										
Fase 5										
Fase 6										
Fase 7										

3.4 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

Para un mejor entendimiento de las relaciones que se producen entre los distintos actores que participan en el diseño del proyecto y el papel que realizan es conveniente analizar uno de los triángulos que construye Esteban de Manuel Jerez para la gestión social del hábitat.

El triángulo de la Gestión Social del Hábitat



En primer lugar, se encuentran los responsables políticos de la administración pública que se presentan en diferentes escalones, desde el ámbito municipal, local, regional, estatal o supra estatal. A ellos les corresponde aprobar y desarrollar programas de desarrollo sostenible a distintas escalas. Son los responsables de velar por el interés público. De este grupo de actores forman parte la Diputación de Granada, Universidad de Granada y el ayuntamiento. Son quienes se han encargado de plantear y elegir los proyectos que se llevarían a cabo.

En segundo lugar, destacan los técnicos encargados de asesorar, diseñar y gestionar los programas y proyectos que han sido propuestos anteriormente, al servicio de la administración. A este grupo pertenecen tutores, mentor y profesionales técnicos del ayuntamiento, encargados de orientar el diseño y ejecución del trabajo realizado.

En tercer lugar, se encuentra el conjunto de ciudadanos que tienen el papel de usuarios demandantes de necesidades en materia de hábitat, como promotores o como autogestores. De dicho grupo forman parte los ciudadanos de Montefrío que son quienes

presentan unas necesidades y valores concretos a la hora de la puesta en marcha del programa que se ha diseñado.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

Para el diseño de la actuación planteada es necesario disponer de gran cantidad de información y otros recursos tanto humanos como materiales.

Como punto de partida es preciso tener la guía y apoyo de profesionales expertos en esta materia. Para ello se dispone de la ayuda de los dos tutores elegidos para llevar a cabo esta actuación.

También ha sido necesario tener acceso a diferentes metodologías de trabajo que siguen la misma línea, por ejemplo, El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peligros 2018-2025 del cual se realiza un estudio detallado en el anexo VI.

Para la realización del inventario municipal de vivienda vacía ha sido preciso solicitar información no disponible al público. Para conseguir los datos del suministro de consumo inferior a cinco metros cúbicos de agua se ha presentado una solicitud por escrito a la empresa suministradora de parte del ayuntamiento. Otra acción requerida era la solicitud para poder acceder al Padrón de Montefrío, al cual se puedo tener acceso enviar una solicitud a Diputación de Granada.

Cabe señalar que tras varias dificultades que se presentaron en la ejecución del inventario debido a falta de concordancia entre los datos se intentó conseguir una información más detallada respecto a la localización de los contadores de las viviendas, pero no fue posible dicha aportación por parte de la empresa suministradora.

Para poder realizar el diseño de un proyecto de aplicación de la agenda urbana se ha ofrecido un periodo de formación tanto común como especializada en el tema del proyecto. La formación tenía como objeto dotar a los estudiantes de conocimientos básicos en materias relativas a la Agenda Urbana, políticas públicas de desarrollo local, gestión de proyectos, análisis de la información, digitalización y redes o estudios de viabilidad.

Otros recursos a destacar que han sido necesarios son los informáticos. Para poder implantar un sistema de detección de vivienda vacía de este tipo ha sido preciso el uso de dos programas informáticos.

Microsoft Excel se ha utilizado para la creación de tablas de datos procedentes de otras fuentes como por ejemplo la sede electrónica de catastro o el suministro de consumo de agua. También se han realizado las plantillas necesarias para la sistematización de las fichas del inventario.

Como soporte donde se ha plasmado toda la información del inventario y fichas y se ha realizado el cruce de datos ha sido necesario el uso de un sistema de información geográfica, el software Qgis. Programa del que el alumno tenía desconocimiento con anterioridad y ha precisado de formación complementaria para poder utilizarlo de forma correcta.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Fase 1. Recogida de datos.

- Padrón
- Consumo de aguas inferior a 5 metros cúbicos
- Catastro
- Callejero

Fase 2. Cruce de datos

- Puesta en común de la información en el sistema GIS

Fase 3. Trabajo de campo

- Verificar datos
- Recopilar nueva información referente al estado aparente del inmueble
- Documentación fotográfica

Fase 4. Lista definitiva de viviendas vacías

- Resultados
- Estudio de resultados y conclusiones
- Definir finalidad o usos de las viviendas: residencial, turismo, ecoworking, fomento artesanía...
- Definir criterios de actuación para los casos más viables: sencillez jurídica, estado material...
- Definir los aspectos tipomorfológicos de las distintas áreas homogéneas para mantener la imagen urbana de la ciudad tradicional.

Fase 5. Contacto con los propietarios

- Campañas informativas
- Encuestas
- Entrevistas

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

Para la aplicación de dicho inventario se propone realizar una aproximación al diseño de programas públicos para incentivar la puesta en uso de las viviendas que se han identificado como vacías. Para su diseño se plantean cinco fases.

Fase 1. Estudiar referencias

- Estudiar programas existentes.

https://elpais.com/economia/2021-10-10/dos-decadas-de-guerra-a-la-vivienda-vacia.html

- Estudio de viabilidad y adaptación o diseño de programa municipal.

- Aproximación a la casuística de la no puesta en uso de las viviendas. Consulta bibliográfica, estudios, investigaciones...

https://www.eldiario.es/sociedad/vivienda-cara-escasa-obstaculo-inesperado-llenar-espana-rural_1_8406024.html

Fase2. Oferta

- Determinar las causas de la desocupación y plantear posibles soluciones.

- Diseñar metodología de investigación dirigida a los propietarios de las viviendas: encuestas, entrevistas, talleres.

Fase 3. Demanda

- Estudiar el perfil de demandante.

- Plantear el uso de portales como el de Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida:

https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-protegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual-2021.html

Fase 4. Cruce oferta y demanda

- Definir el grado de alquilabilidad de las viviendas localizadas, es decir, el grado de compatibilidad entre stock y demandantes, para determinar si su puesta en uso podría satisfacer las necesidades de la ciudadanía de tal forma que puedan priorizarse actuaciones y estimarse cuales ofrecerán un mejor resultado consumiendo los menores recursos posibles (económicos, de gestión etc.).

- Guiarse a partir del PMVS de Peligros de 2018-2025.

Fase 5. Diseño del programa o programas de Oficina Municipal de Vivienda

- Creación de la bolsa de viviendas de alquiler

- Diseño del plan de gestión de la oficina de vivienda (asesoramiento, gestión de la demanda, mediación, incentivación y penalización, rehabilitación, auto construcción).

- Implantación de la oficina y creación de página web.

- Campañas de comunicación (para fomentar la inscripción en el registro, para poner viviendas en la bolsa).

- Financiación. Buscar fondos y ayudas.

Para llevar a cabo la implantación de dichos programas a través de estas cinco fases propuestas es necesario contar con una oficina dirigida por un equipo de una o dos

personas. El personal requerido es el de técnicos en los ámbitos de arquitectura, social y jurídico.

En el anexo V aparece una ficha donde se detallan varios aspectos necesarios para la creación de una Oficina Municipal de Vivienda en Montefrío.

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

Para ver si el desarrollo del proyecto es viable antes es necesario hacer una valoración de las dificultades y facilidades que se han ido encontrando durante el proceso. Dicho estudio hace referencia únicamente al inventario municipal de vivienda vacía, puesto que la propuesta de la creación de una oficina municipal de vivienda se ha estudiado en el apartado anterior.

Una vez establecidos los objetivos y metodología a seguir, el diseño del inventario municipal de vivienda vacía se ha podido realizar de forma sencilla. La simplicidad del sistema planteado permite que a través de unos pasos a seguir se pueda aplicar a otros municipios, incluso mancomunidades.

Como punto de partida, la facilitación de la información por parte de los distintos actores, tanto del ayuntamiento como de empresas, ha sido rápida y no ha habido ningún tipo de impedimento al solicitarla.

Sí ha resultado un poco tedioso el tratamiento de la información obtenida para ser introducida al programa con el que se ha realizado el inventario. El principal problema ha sido la falta de sincronización de la información donde la dirección de las viviendas que aparecían en el callejero no coincidía con las de catastro. Esto supone una demora en el tiempo, ya que era necesario revisar la nomenclatura de las viviendas una por una y compararla con ambas fuentes de información.

Como dificultad técnica se ha encontrado el desconocimiento del programa informático en el que se decide diseñar el inventario. Esto sumado a la complejidad requerida para realizar el cruce de datos y el diseño sistematizado de cada una de las fichas ha supuesto un reto.

No obstante, se ha logrado llegar a una sistematización rápida de la información y una forma fácil de consultar tal información.

Por otra parte, los datos obtenidos se aproximan a un resultado más real del que aparecía en otras fuentes de información. Un ejemplo de ello es el número total de viviendas vacías con las que se contaba en el municipio. Según datos del INE en 2011 aparecían como viviendas vacías 14, tras la detección de vivienda vacía realizada consta que hay 400.

Tras valorar todos los aspectos tanto positivos como negativos del desarrollo del proyecto se considera que éste es totalmente factible además de necesario. Cabe destacar que para su correcta ejecución es preciso que el trabajo se realice por personal cualificado y con conocimientos sobre el soporte técnico utilizado.

El trabajo lo podría realizar una persona, bien en una oficina habilitada por el ayuntamiento o por teletrabajo. También sería necesario realizar trabajo de campo

durante varias jornadas con el fin de verificar los datos y recopilar información sobre el estado de conservación aparentes de las viviendas en desuso.

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

El trabajo realizado es fundamentalmente un estudio técnico sobre la vivienda vacía por lo que la perspectiva de género no ha tenido una presencia fuerte en su proceso. Pero sí hay se es consciente de la necesidad de abordar dicho tema.

Por tanto, se propone a líneas de futuro atender a tres criterios que se consideran claves dentro de la materia de la vivienda deshabitada y su movilización:

Estudio de la vivienda como espacio histórico de las mujeres.

Análisis de las mujeres que viven en el municipio. Representar los datos del Padrón de Montefrío para conocer cuantas mujeres aparecen en las viviendas vacías de cara a estudiar los perfiles de demanda y oferta posibles.

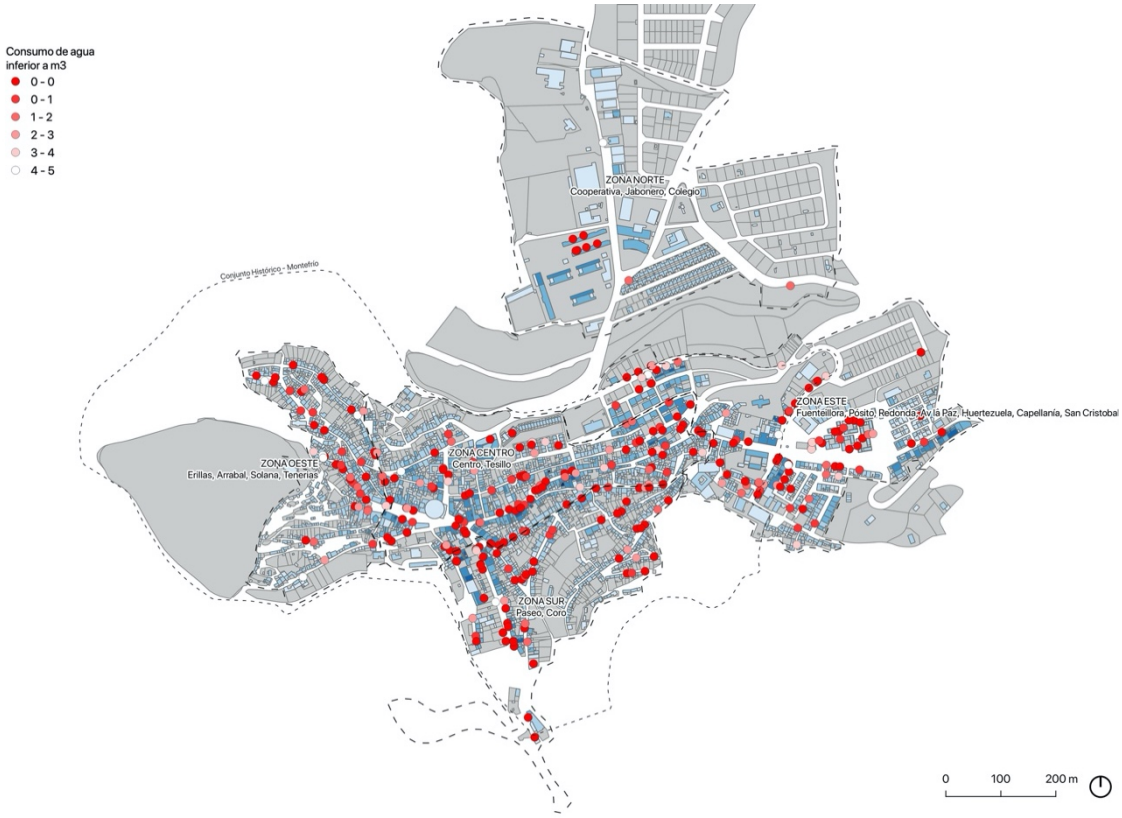
Estudio de los criterios específicos de género.

Infancia, ciudad y vivienda: la oportunidad de una ciudad colectiva, diversa, compleja y participativa a través del urbanismo con perspectiva de género.

Alicia Pérez García

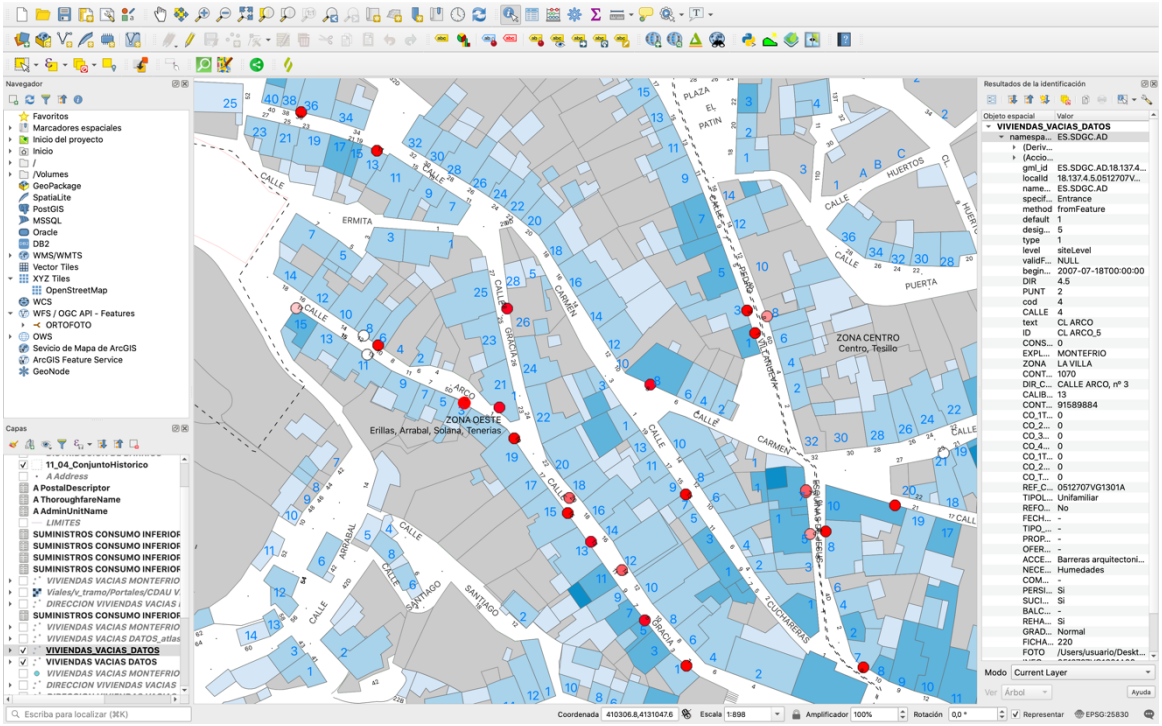
3.10 Diseños previos, infografías, mapas, soluciones marketing, etc ...

Mapa suministro de agua inferior a 5 metros cúbicos



Mapa suministro de agua inferior a 5 metros cúbicos ZONA OESTE

Ejemplo de búsqueda de información de vivienda vacía en el sistema de información geográfica



Ejemplo de ficha de vivienda vacía

FICHA VIVIENDA VACÍA Nº: 220

DATOS GENERALES

Referencia catastral:	0512707VG1301A				
Dirección:	CL ARCO_5				
Según callejero:	CALLE ARCO, nº 3				
Uso:	Residencial				
Tipología:	Unifamiliar				
Superficie construida:	60 m^2				
Año:	1960				
Reforma:	No	Fecha:	-	Tipo:	-
Propietario:	-				
Oferta en el mercado:	-				

ESTADO APARENTE

Indicios del estado de la vivienda:

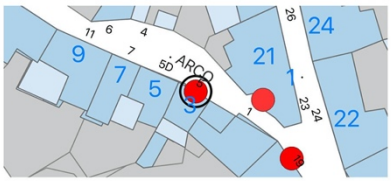
Accesibilidad:	Barreras arquitectonicas
Necesidades aparentes de reforma:	Humedades
Comentarios:	-

Indicios de uso:

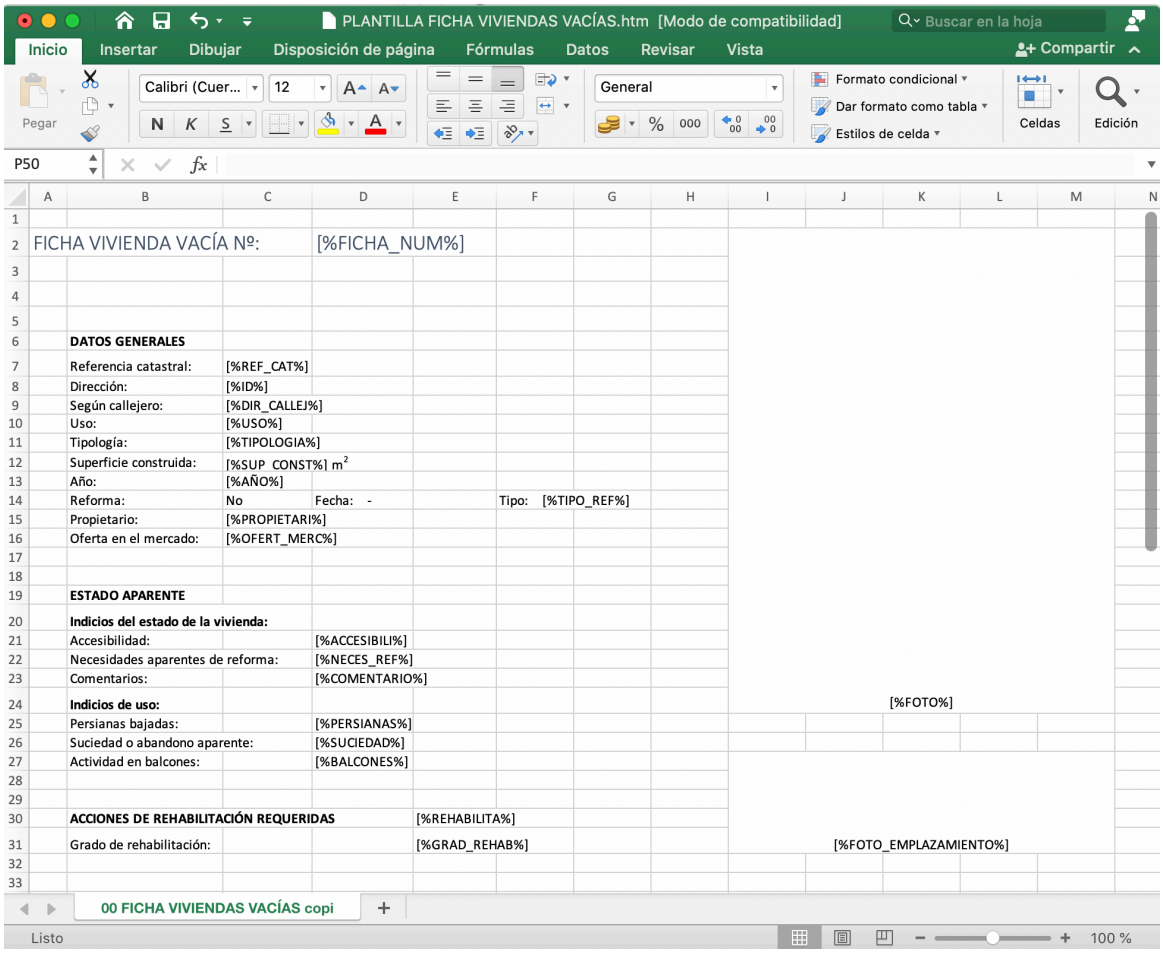
Persianas bajadas:	Si
Suciedad o abandono aparente:	Si
Actividad en balcones:	-

ACCIONES DE REHABILITACIÓN REQUERIDAS Si

Grado de rehabilitación: Normal



Plantilla de diseño de las fichas de vivienda vacía



FICHA VIVIENDA VACÍA Nº:		[%FICHA_NUM%]			
DATOS GENERALES					
Referencia catastral:	[%REF_CAT%]				
Dirección:	[%ID%]				
Según callejero:	[%DIR_CALLEJ%]				
Uso:	[%USO%]				
Tipología:	[%TIPOLOGIA%]				
Superficie construida:	[%SUP_CONST%] m^2				
Año:	[%AÑO%]				
Reforma:	No	Fecha: -		Tipo: [%TIPO_REF%]	
Propietario:	[%PROPIETARI%]				
Oferta en el mercado:	[%OFERT_MERC%]				
ESTADO APARENTE					
Indicios del estado de la vivienda:					
Accesibilidad:		[%ACCESIBILI%]			
Necesidades aparentes de reforma:		[%NECES_REF%]			
Comentarios:		[%COMENTARIO%]			
Indicios de uso:					[%FOTO%]
Persianas bajadas:		[%PERSIANAS%]			
Suciedad o abandono aparente:		[%SUCIEDAD%]			
Actividad en balcones:		[%BALCONES%]			
ACCIONES DE REHABILITACIÓN REQUERIDAS			[%REHABILITA%]		
Grado de rehabilitación:			[%GRAD_REHAB%]		[%FOTO_EMPLAZAMIENTO%]

3.11 CONSECUCIÓN DE OBJETIVOS EN RELACIÓN CON EL PROYECTO.

Como primer paso para conseguir alcanzar los objetivos fijados en el proyecto se realiza un detallado estudio de casos similares a dicho programa. Partiendo de esa base se ha conseguido fijar una metodología para la detección del parque de vivienda deshabitada a escala municipal.

Para poder fijar la metodología propuesta y conseguir que el trabajo resulte lo más útil posible se plantea la realización del inventario municipal de vivienda vacía en un Sistema de Información Geográfica (GIS). Se opta por este sistema con la idea de automatizar la mayor cantidad de datos posible los cuales se ha puesto en común tras ser obtenidos de diferentes fuentes.

La elección del sistema GIS ha permitido que los datos de las distintas fuentes sean cruzados, unificando toda la información de las viviendas en un periodo de tiempo relativamente corto.

Finalmente, el diseño llevado a cabo ha resultado efectivo, ya que permite realizar una consulta rápida de las viviendas que existen vacías en el municipio de Montefrío e incluso comparar datos o realizar estadísticas a partir de ellos.

Tras la realización de dicho inventario se puede señalar la necesidad de abordar las causas por las que las viviendas no permanecen ocupadas, el perfil del demandante y posibles soluciones para incentivar su uso y conseguir así que la situación de la vivienda cambie en el municipio.

Es destacable la falta de información disponible para tratar la situación de la vivienda vacía, más aún si se aborda en municipios con poco más de 5000 habitantes. Este escenario dificulta la definición de líneas estratégicas eficaces de la puesta en uso de las viviendas vacías.

Además del déficit de información sobre este tema, existe una destacable falta de coordinación entre las distintas fuentes de información que se han usado. Algunas de ellas disponen de información inexacta y otras se encuentran desactualizadas. Son muchos los casos en los que la información tomada de diferentes lugares no coincide, lo que ha dificultado la ejecución del trabajo.

Una vez expuestas las principales actuaciones que se han llevado a cabo durante la realización de este proyecto, cabe destacar la repercusión que una actuación de este tipo puede tener en un municipio de pequeño tamaño como es Montefrío.

La metodología de detección de vivienda vacía que se ha desarrollado ha permitido tener un conocimiento certero sobre la situación del parque de vivienda vacía a escala municipal. El número de viviendas vacías que constaban tanto en fuentes del INE (Instituto Nacional de Estadística) como en el PMVS (Plan Municipal de Vivienda y Suelo) de Montefrío era el de 14 en 2011. Con el sistema de detección desarrollado se han contabilizado 400 viviendas vacías, de las cuales 334 han podido ser geolocalizadas.

El conocimiento de la situación en la que se encuentra el parque inmobiliario del municipio hace evidente la necesidad de establecer un plan de acción que permita la puesta en uso de las viviendas deshabitadas. Es por ello que se plantea la creación de una Oficina Municipal de Vivienda para dar facilidades al acceso a las viviendas y así garantizar el acceso a la vivienda.

La creación de una Oficina Municipal de Vivienda ligada a tareas de inspección de la vivienda vacía y asesoramiento para su puesta en uso mediante vías de incentivación, gestión de la demanda, mediación con los propietarios y penalización. Tendría también una labor proactiva en la inclusión de la ciudadanía en este tipo de procesos, con campañas de concienciación o creando espacios de participación que faciliten la efectividad de las soluciones propuestas (Bolsa de vivienda de alquiler asequible, rehabilitación o autoconstrucción).

El sistema diseñado se plantea de la forma más simple posible de manera que ofrezca la posibilidad aplicarse tanto a otros municipios como a nivel de comarca o mancomunidad. La Oficina Municipal de Vivienda también ofrece la posible transferencia a escala comarcal: Oficina de vivienda a escala de mancomunidad.

4 BIBLIOGRAFÍA.

de Manuel Jerez, E. (2010). *Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat.* Obtenido de Hábitat y Sociedad: Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat

Fernández Rodríguez, J. F., & de Manuel Jerez, E. (2018). *Metodología de diagnosis de la vivienda vacía en ámbito local. El caso de Bormujos.* Obtenido de Editoria Universidad de Granada: https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/5997

Fernández Rodríguez, J. M. (2019). *Activación del vacío en los planes municipales de vivienda: estrategias desde la participación.* Obtenido de Revistas Académicas de la Universidad de Chile: https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63093

Fernández-Rodríguez, J. F.-J.-R.-B. (2019). *Diagnóstico participativo para la elaboración de planes municipales de vivienda: Los casos de Bormujos y Bollullos de la Mitación (Andalucía).* Obtenido de Revista Urbano: http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/3416

Fuentes-Guerra Soldevilla, R., López Medina, J. M., Mancheño Segarra, M. Á., & Campos García de Quevedo, M. (2018). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peligros 2018-2025.* Peligros.

Gálvez Muñoz, L., & del Moral Espín, L. (. (2019). *Infancia y bienestar. Una apuesta política por las capacidades y los cuidados.* Sevilla: deculturas.

Hobbs, V. (2015). *From empty properties to new homes 2012-2015.* Obtenido de https://democracy.stratford.gov.uk/mgConvert2PDF.aspx?ID=16591

Lujanbio, A. (2009). *Estudio del número de vivenda vacía en Andoain.* Obtenido de https://jonpelaez.files.wordpress.com/2009/07/estudio-de-viviendas-vacias-08-09.pdf

López Medina, J. M., Fuentes-Guerra Soldevilla, R., López López, J., Mouati, N., Barneo Alcántara, M., & Zambrano, J. M. (s.f.). *Guía metodológica para la agenda urbana en la provincia de Granada.* Obtenido de OTEA Granada: http://www.oteagranada.com/agenda.php

Montane, J., Burón, J., Mira, A., Palay, J., Prats, M., & Sarret, B. (2018). *Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025.* Obtenido de Habitatge Barcelona: https://www.habitatge.barcelona/sites/default/files/qh21_h_esp.pdf

Montefrío, A. d. (2017). *Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Montefrío.* Montefrío.

Montefrío, A. U. (2020). *OTEA Granada.* Obtenido de http://oteagranada.com/admin/archivos/100-1613480228.pdf

prensa, G. d. (2021). *El Ayuntamiento sigue animando a los propietarios de viviendas deshabitadas a sumarse al Programa Municipal de Alquiler*. Obtenido de Transparencia Cádiz: https://transparencia.cadiz.es/el-ayuntamiento-sigue-animando-a-los-propietarios-de-viviendas-deshabitadas-a-sumarse-al-programa-municipal-de-alquiler/

Rodríguez, D. J., & de Manuel Jerez, E. (2020). *Participación para la activación de vivienda vacía en Andalucía.* Universidad de Sevilla: Departamento de Expresión Gráfica y Arquitectónica.

Rodríguez, J. F. (2019). *Participación en la elaboración de políticas públicas. Instrumentos de planificación para la co-gestión de vivienda y ciudad en ámbito local.* Obtenido de Revistas científicas Universidad de Sevilla: https://revistascientificas.us.es/index.php/HyS/article/view/8674

SEO/BirdLiIfe, P. L. (s.f.). *Proyeto Libera.* Obtenido de https://proyectolibera.org/aulas-libera/pdf/Aulas-LIBERA-Objetivos-pedagogicos.pdf

Suelo, E. M. (2021). *Plan integral de alquiler municipal. Programa ReViVa*. Obtenido de Empresa municipal de la vivienda y suelo de Madrid: https://www.emvs.es/Alquiler/Reviva

Vinuesa Ángulo, J. (., Riva, J. M., & Palacios García, A. J. (2008). *El fenómeno de las viviendas desocupadas.* Obtenido de Repositorio Universidad Autónoma de Madrid: https://repositorio.uam.es/handle/10486/4114

Vivienda, O. V. (2018). *Informe sobre la vivienda vacía en la CAE y análisis de programas de movilización a nivel municipal.* Obtenido de https://www.euskadi.eus/contenidos/documentacion/ovv_vv_2015/es_nec_dema/adjuntos/Informe%20vivienda%20vacia.pdf

ANEXOS.

ANEXO I	PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT
ANEXO II	REPORTAJE GRÁFICO
ANEXO III	FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL
ANEXO IV	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (SI PROCEDE)
ANEXO V	FICHA TRABAJO PRÁCTICO DEL CURSO INNOVANDO EN POLÍTICAS LOCALES DESDE LA IGUALDAD, NUEVA AGENDA URBANA Y BUENAS PRACTICAS

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT

PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

PROYECTO DE APLICACIÓN DE LA AGENDA URBANA

INVENTARIO MUNICIPAL DE VIVIENDA: HACIA UN PLAN DE ACCIÓN PARA LA PUESTA EN USO DE LA VIVIENDA VACÍA

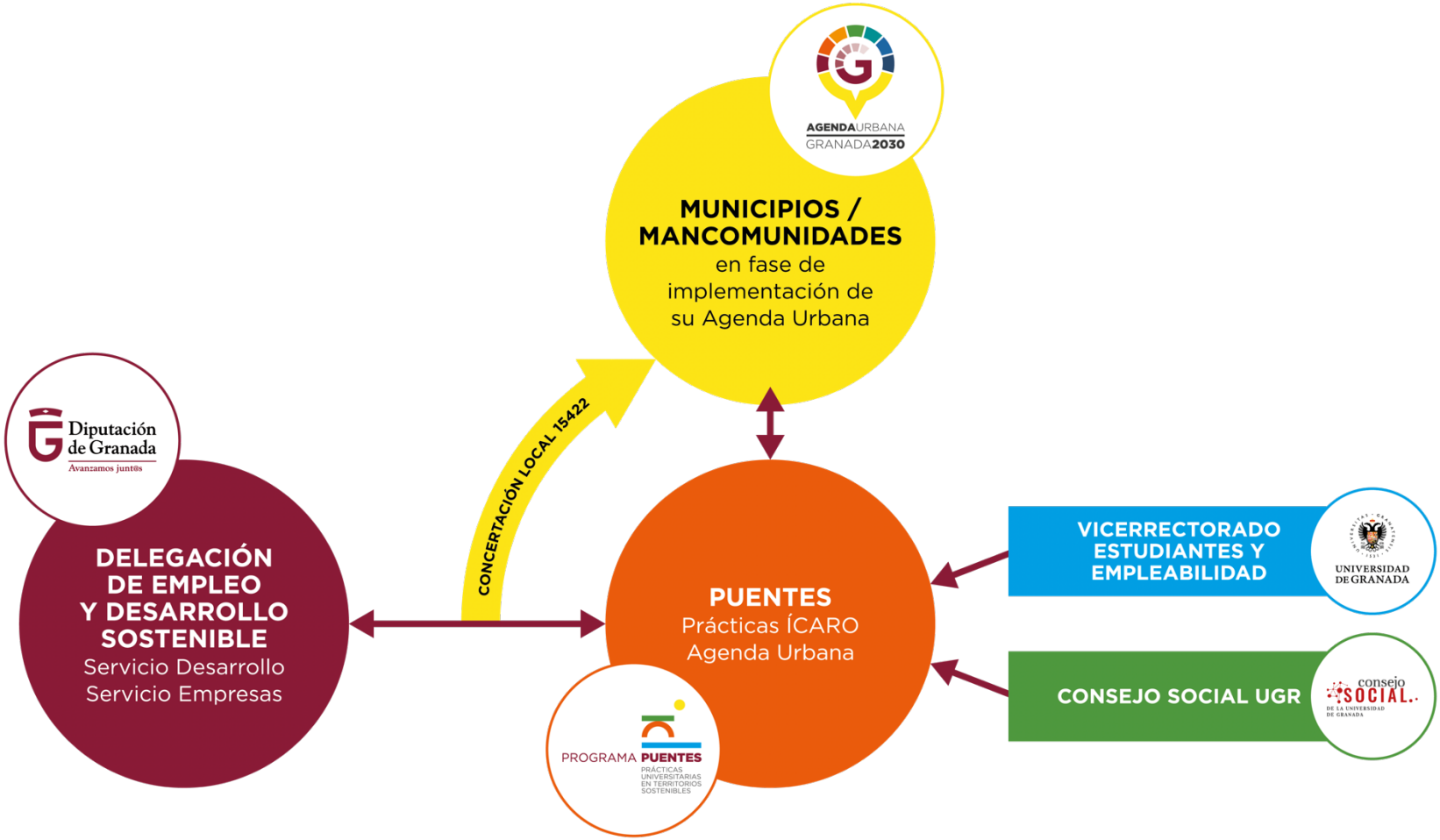
MONTEFRÍO

LAURA SÁNCHEZ ALAMEDA

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s
UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL DE LA UNIVERSIDAD DE GRANADA
AGENDAURBANA GRANADA2030

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES



Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

MECANISMOS DE INTERVENCIÓN

Nacional · Subnacional / Ciudad · Local

Mecanismos de intervención	Acciones
Políticas urbanas nacionales	DIRECTAS / ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS (incluyendo desarrollo espacial)
Políticas de uso de suelo	
Políticas de vivienda y mejoramiento de barrios marginados	
Legislación y normativas urbanas	GOBIERNO
Diseño urbano	PLANIFICACIÓN / DISEÑO
Financiamiento municipal	FINANCIAMIENTO
Gobernanza urbana	IMPLEMENTACIÓN / GESTIÓN

UNIVERSIDAD DE GRANADA · consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

MECANISMOS DE INTERVENCIÓN

POLÍTICAS DE MEJORA DE VIVIENDA Y BARRIOS MARGINALES

PRINCIPIOS

Vivienda adecuada

La vivienda adecuada no es solo la raíz, es el catalizador para acceder a otros derechos y no debería dejar a nadie atrás.

Vivienda al centro

Poner la vivienda al centro promueve un enfoque de urbanización coordinado.

Influencia de la comunidad

El proceso de planificación en torno a la política de vivienda debe desplegar métodos efectivos a través de los cuales las comunidades pueden influir en las decisiones sobre vivienda y temas relacionados.

ACCIONES ILUSTRATIVAS

Tipologías múltiples y programas

Fomentar el desarrollo de múltiples tipos de vivienda para las diversas necesidades de los habitantes de una ciudad, a través de programas de vivienda a la medida, mecanismos de financiamiento y / o incentivos de zonificación.

Modelos progresivos

Más allá de la vivienda en masa, el desarrollo de vivienda progresiva permite proporcionar acceso a tierra con servicios y una unidad mínima, permitiendo a los residentes construir y expandir por su cuenta, de acuerdo con los estándares establecidos.

Renta

Incrementar la disponibilidad de vivienda en renta.

Subsidios

Desarrollar una buena mezcla oferta/demanda de subsidios.

Mercado hipotecario

Arreglar el mercado hipotecario, atendiendo a los ingresos más bajos y desarrollar mercados de financiamiento para vivienda primaria y secundaria.

Densidad y transporte

Para reducir el costo de adquisición de la tierra, desarrollar modelos de vivienda densos y de diferentes precios, cercanos al transporte.

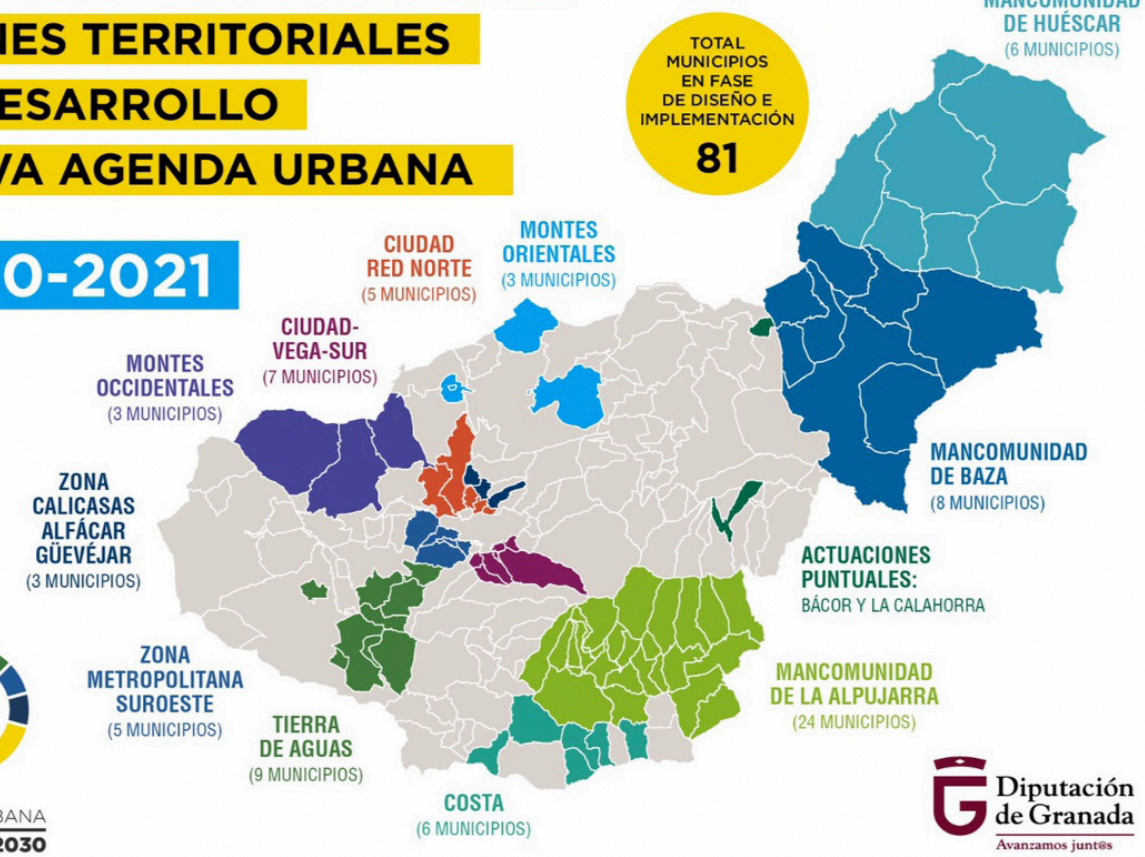
UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN PLANES TERRITORIALES DE DESARROLLO NUEVA AGENDA URBANA

2020-2021



UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

AGENDA URBANA

AGENDA URBANA ESPAÑOLA

AGENDAURBANA GRANADA2030

Planes de Desarrollo para la generación de empleo en municipios de la provincia de Granada en el marco de la Concertación al programa 15422

UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

UNIVERSIDAD DE GRANADA

consejo SOCIAL

DENOMINACIÓN	**Inventario municipal de vivienda**		
	Código: M33	**Prioridad: A**	
DESCRIPCIÓN	Realizar inventario municipal vivienda vacía en el municipio, indicando estado conservación y situación jurídica de las mismas		
ACTIVIDADES A DESARROLLAR	Visitas encuestas a propietarios Consultas padrón de viviendas y registro propiedad Diseño inventario pormenorizado		
CONTRIBUCIONES	**Retos AGUM: R1 R3**	**OBJETIVOS ESPE. AGUM: 7.1**	**OBJETIVOS AGU: 7**
INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	Número de viviendas registradas Registro telemático de vivienda vacía Análisis jurídico de propiedad		
PLAZO DE EJECUCIÓN	2 años		
FINANCIACIÓN	Ayuntamiento de Montefrío Diputación de Granada Junta Andalucía		
ENTIDADES IMPLICADAS (ROL EN SU CASO)	Ayuntamiento de Montefrío Diputación de Granada Junta Andalucía		

OBJETIVO AGE	RETO	ACTUACIONES	INDICADOR 1	INDICADOR 2	INDICADOR 3
8- Garantizar el acceso a la vivienda	R1	Inventario municipal de vivienda	Número de viviendas registradas	Registro telemático de vivienda vacía	Análisis jurídico de propiedad

	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas 2011	2.584	4	14
Nº viviendas 2001	2.566	614	160

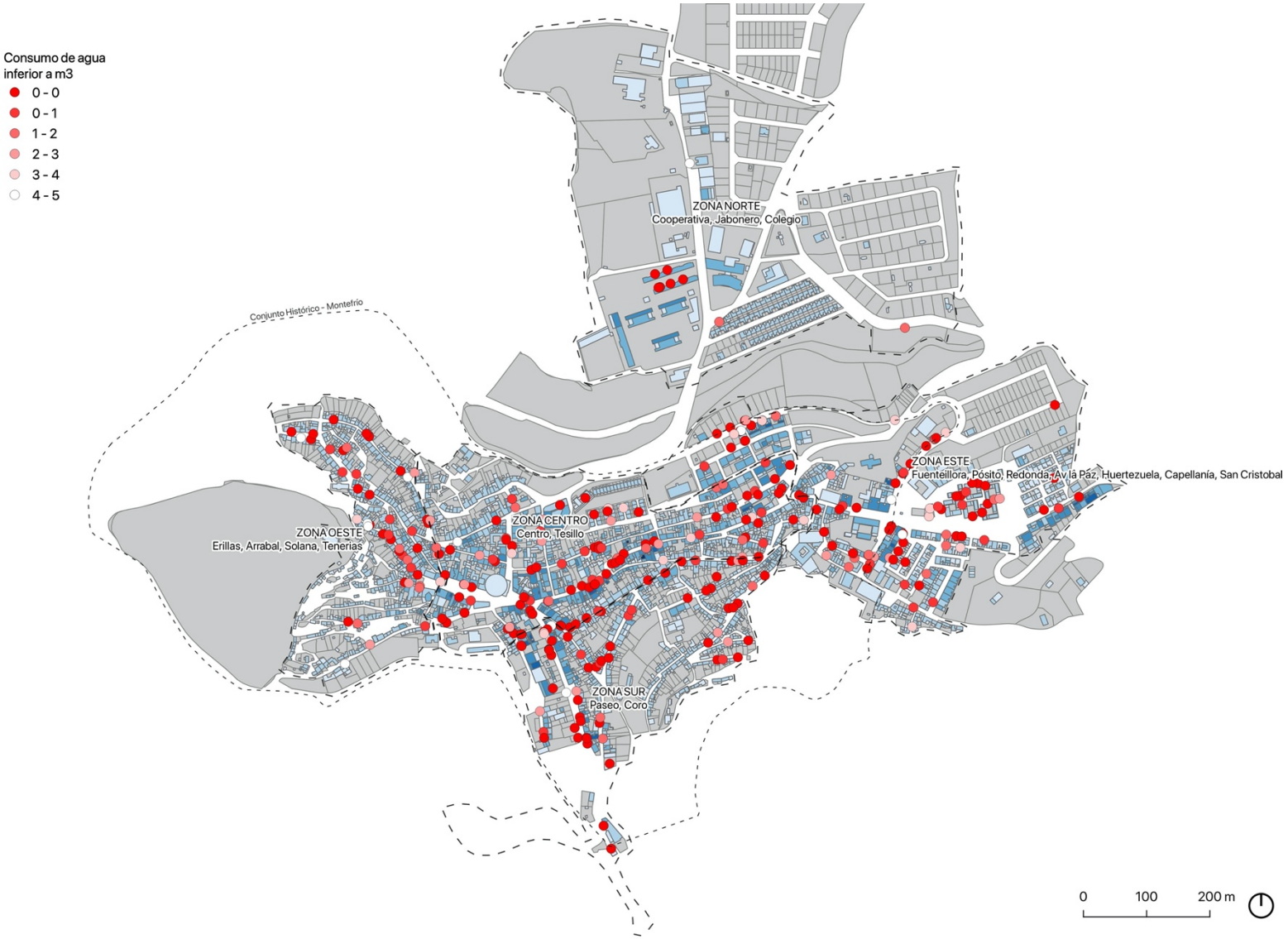
Fuente: IECA.

Censo de Población y Vivienda 2011. Censo de Población y Vivienda 2001.

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

Mapa suministro de agua inferior a 5 metros cúbicos



UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

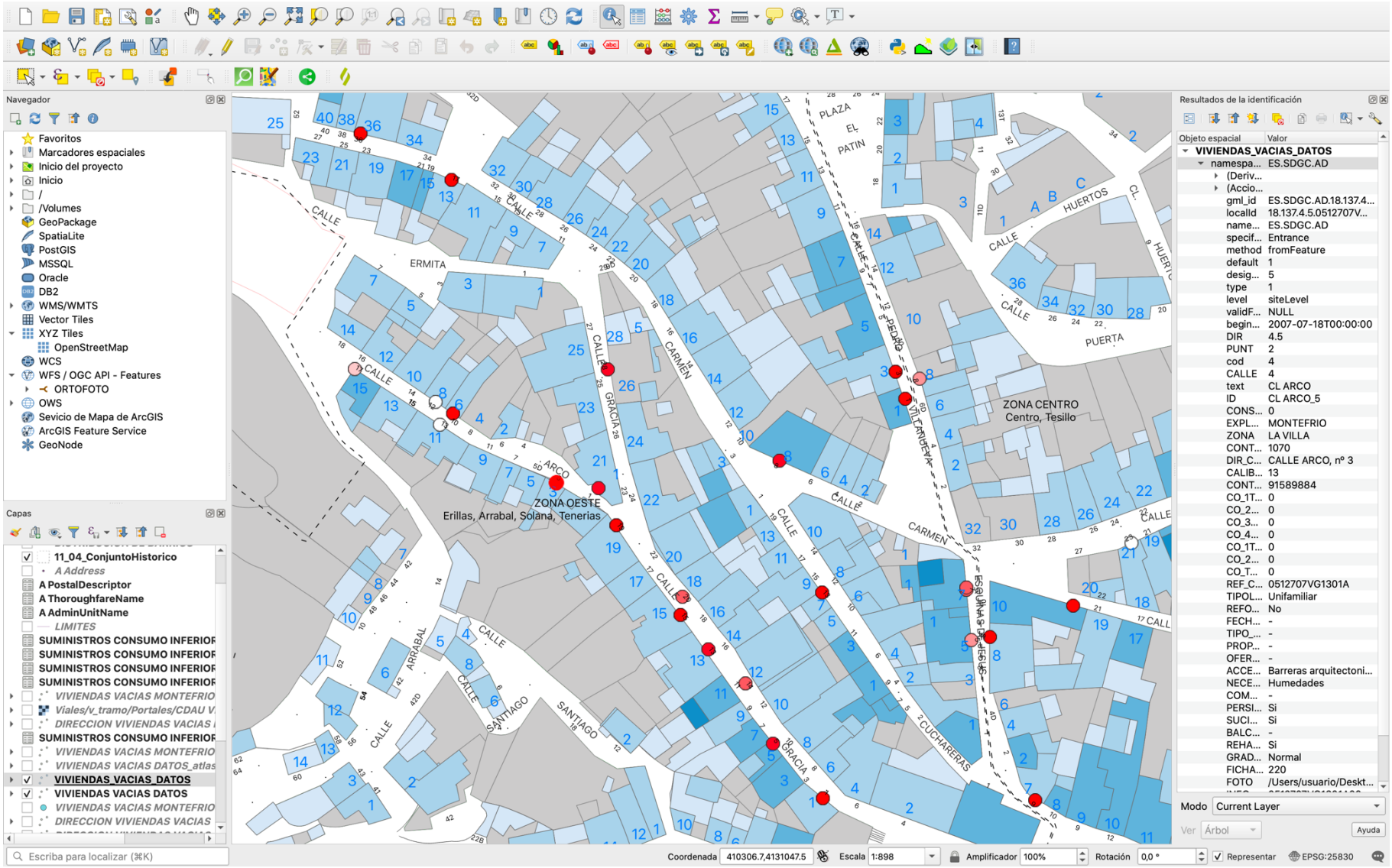
Mapa suministro de agua inferior a 5 metros cúbicos ZONA OESTE

UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

Ejemplo de búsqueda de información de vivienda vacía en el sistema de información geográfica

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES



Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

Ejemplo de ficha de vivienda vacía

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

FICHA VIVIENDA VACÍA Nº: 220

DATOS GENERALES

Referencia catastral:	0512707VG1301A				
Dirección:	CL ARCO_5				
Según callejero:	CALLE ARCO, nº 3				
Uso:	Residencial				
Tipología:	Unifamiliar				
Superficie construida:	60 m^2				
Año:	1960				
Reforma:	No	Fecha:	-	Tipo:	-
Propietario:	-				
Oferta en el mercado:	-				

ESTADO APARENTE

Indicios del estado de la vivienda:

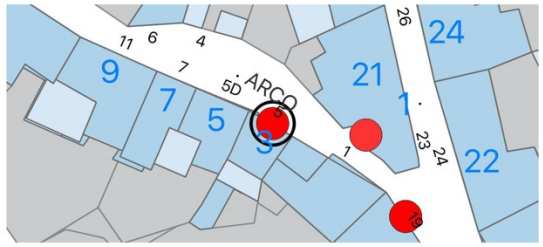
Accesibilidad:	Barreras arquitectonicas
Necesidades aparentes de reforma:	Humedades
Comentarios:	-

Indicios de uso:

Persianas bajadas:	Si
Suciedad o abandono aparente:	Si
Actividad en balcones:	-

ACCIONES DE REHABILITACIÓN REQUERIDAS Si

Grado de rehabilitación: Normal



UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

Plantilla de diseño de las fichas de vivienda vacía

PLANTILLA FICHA VIVIENDAS VACÍAS.htm [Modo de compatibilidad]

1													
2	FICHA VIVIENDA VACÍA Nº:		[%FICHA_NUM%]										
3													
4													
5													
6	**DATOS GENERALES**												
7	Referencia catastral:	[%REF_CAT%]											
8	Dirección:	[%ID%]											
9	Según callejero:	[%DIR_CALLEJ%]											
10	Uso:	[%USO%]											
11	Tipología:	[%TIPOLOGIA%]											
12	Superficie construida:	[%SUP_CONST%] m^2											
13	Año:	[%AÑO%]											
14	Reforma:	No	Fecha: -		Tipo:	[%TIPO_REF%]							
15	Propietario:	[%PROPIETARI%]											
16	Oferta en el mercado:	[%OFERT_MERC%]											
17													
18													
19	**ESTADO APARENTE**												
20	**Indicios del estado de la vivienda:**												
21	Accesibilidad:		[%ACCESIBILI%]										
22	Necesidades aparentes de reforma:		[%NECES_REF%]										
23	Comentarios:		[%COMENTARIO%]										
24	**Indicios de uso:**									[%FOTO%]			
25	Persianas bajadas:		[%PERSIANAS%]										
26	Suciedad o abandono aparente:		[%SUCIEDAD%]										
27	Actividad en balcones:		[%BALCONES%]										
28													
29													
30	**ACCIONES DE REHABILITACIÓN REQUERIDAS**			[%REHABILITA%]									
31	Grado de rehabilitación:			[%GRAD_REHAB%]					[%FOTO_EMPLAZAMIENTO%]				
32													
33													

00 FICHA VIVIENDAS VACÍAS copi

Listo 100 %

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s

PROGRAMA PUENTES
PRÁCTICAS UNIVERSITARIAS EN TERRITORIOS SOSTENIBLES

Fuente: zarvaje

UNIVERSIDAD DE GRANADA
consejo SOCIAL

ANEXO III FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

Ficha de origen

Diputación de Granada
Avanzamos junt@s
AGENDA URBANA GRANADA 2030

PROGRAMA ***PUENTES***- FICHA PRESENTACIÓN PROYECTOS	
TÍTULO DEL PROYECTO	Revitalización y rehabilitación de vivienda y espacios urbanos en centro histórico. Alcazaba
OBJETIVOS	Encargo y redacción de proyecto Búsqueda de financiación Inventario viviendas y espacios públicos Ejecución de proyectos
BREVE DESCRIPCIÓN	Proyecto de integral de rehabilitación y revitalización del centro histórico de Montefrío y Alcazaba que incluiría actuaciones de vivienda, regeneración urbana y ambiental, dotación de servicios y suministros, acciones de transición energética en el área de actuación, acciones de rehabilitación de edificios públicos y viviendas privadas en fachada y cubierta, promoción de nueva actividad económica en el área de actuación, formación de jóvenes y mujeres .Establecimiento de nuevos equipamientos y servicios públicos en el área. Incluyendo espacio coworking y vivienda compartida Eventualmente se podría implantar el proyecto en el área funcional intermunicipal de la zona Montes Occidentales de Granada, que comparte estrategias en Agendas urbanas. Acción basada en experiencias de revitalización de espacios urbanos en anteriores iniciativas, pero adaptada a espacios rurales de alto valor histórico y como estrategia ante el despoblamiento que sufren estas áreas territoriales El proyecto se desarrollará desde el área de urbanismo y vivienda del Ayuntamiento y tendrá presente los criterios y medidas que en el nuevo marco financiero de la UE se establecen, así como los programas de revitalización y rehabilitación de vivienda que la Junta de Andalucía plantee.
PRESUPUESTO ESTIMADO	
MUNICIPIO/S DE IMPLEMENTACIÓN	EL MUNICIPIO DE MONTEFRIO

Ficha actual

DENOMINACIÓN	**Inventario municipal de vivienda**		
	Código: M33	**Prioridad: A**	
DESCRIPCIÓN	Realizar inventario municipal vivienda vacía en el municipio, indicando estado conservación y situación jurídica de las mismas		
ACTIVIDADES A DESARROLLAR	Visitas encuestas a propietarios Consultas padrón de viviendas y registro propiedad Diseño inventario pormenorizado		
CONTRIBUCIONES	**Retos AGUM: R1 R3**	**OBJETIVOS ESPE. AGUM: 7.1**	**OBJETIVOS AGU: 7**
INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	Número de viviendas registradas Registro telemático de vivienda vacía Análisis jurídico de propiedad		
PLAZO DE EJECUCIÓN	2 años		
FINANCIACIÓN	Ayuntamiento de Montefrío Diputación de Granada Junta Andalucía		
ENTIDADES IMPLICADAS (ROL EN SU CASO)	Ayuntamiento de Montefrío Diputación de Granada Junta Andalucía		

ANEXO IV ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

POSIBLES FUENTES DE FINANCIACIÓN

Programa de Rehabilitación de viviendas

RESUMEN

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Según los tipos de actuaciones a financiar, se distinguen dos líneas de actuación:

a) Línea 1: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas, ya sean unifamiliares, aisladas o agrupadas en fila, o ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva.

b) Línea 2: Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila.

Podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores a 4 veces el IPREM.

Las viviendas objeto de actuación habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes en el momento de solicitar las subvenciones y estar finalizadas antes de 1996, salvo para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad.

ARUA
Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios.

REQUISITOS

a) La ejecución de actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad requerirán la previa **delimitación territorial del ámbito de actuación**. La delimitación se producirá por acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda.

b) Los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de cumplir los siguientes requisitos previos:

1. Poseer unos **límites territoriales definidos** de manera inequívoca, pudiendo ser continuos o discontinuos.
2. Tener clasificación urbanística de **suelo urbano** conforme a la legislación urbanística en vigor.
3. Tener **uso predominante residencial**. A tal efecto, al menos el 70 por ciento de la edificabilidad sobre rasante existente dentro del ámbito o la resultante según el planeamiento vigente, excluidas las plantas bajas o plantas inferiores con otros usos compatibles, deberá tener uso residencial de vivienda y no otro, como, por ejemplo, uso para el ejercicio de la actividad comercial.
4. Contener una concentración predominante de viviendas que presenten **graves deficiencias** en sus condiciones de conservación y accesibilidad, y constituyan el **domicilio habitual** y permanente de población con menores recursos.
5. **Necesidad de mejora** de las condiciones sociales de la población. A tal efecto, los ámbitos urbanos propuestos para su delimitación habrán de contar con un plan de intervención social, promovido por el correspondiente ayuntamiento.
6. Encontrarse **incluido en el Mapa de Diagnóstico** de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad a que se refiere el artículo 40.4.

Los requisitos establecidos en los apartados 2° y 3° no serán exigibles en los supuestos de eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

c) Las propuestas de delimitación de las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad podrán seleccionarse, tras el análisis de las presentadas previa convocatoria pública a los ayuntamientos, de acuerdo a los procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan, o elaborarse directamente en el ámbito de la consejería competente en materia de vivienda cuando las viviendas que integran el ámbito propuesto para su delimitación formen parte del parque residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

PLAN REVIVE TU CENTRO
Programa de rehabilitación de conjuntos históricos

RESUMEN

El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

Serán destinatarios del programa de rehabilitación de conjuntos históricos los ayuntamientos con Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

INTERMEDIACIÓN E INTERVENCIÓN

Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas

RESUMEN

El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria.
Para ello además, según lo establecido en el artículo 62 del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, se crea una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

BOLSA DE OFERTA DE VIVIENDAS

1. La bolsa de oferta de viviendas permite incluir una vivienda cuya persona propietaria quiera permutarla por otra vivienda que se ajuste más a sus circunstancias familiares y personales. Buscador Bolsa de oferta de viviendas.
2. En la Bolsa se pueden incluir tanto viviendas en propiedad, ya sean libres o protegidas, como viviendas que estén en arrendamiento, siempre que su titular sea una entidad pública o cooperativa de viviendas; pero para este último caso se necesitará una autorización previa de la entidad titular de la misma.
3. La inclusión se solicitará en la oficina virtual de esta página web. Una vez estimada la solicitud se procederá a su publicación en dicha página. Cuando una persona se interese en una vivienda podrá contactar a través de la aplicación informática.
4. En cualquier momento se podrá dar de baja a la vivienda, también en la oficina virtual.

Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

OBJETO

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como entidad que tiene atribuida la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, o bien mediante la colaboración con otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, incluyendo las propias entidades propietarias, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contraprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Las viviendas se destinarán a las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente, a mujeres víctimas de violencia de género y a personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, con necesidad urgente de alojamiento detectada por los servicios sociales comunitarios.

Otras fuentes de financiación y organizaciones de apoyo

Fondos europeos
Fondos Next Generation
IDAE: Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía
STD: Planes de Sostenibilidad Turística en destinos
Red Granadina de municipios hacia la sostenibilidad
Proyecto FUTURO JOVEN
EDUSIS de diputacion de granada
Granada metrópoli
Asociación para el desarrollo sostenible del poniente granadino
Empresas locales

ANEXO V FICHA TRABAJO PRÁCTICO DEL CURSO INNOVANDO EN POLÍTICAS LOCALES DESDE LA IGUALDAD, NUEVA AGENDA URBANA Y BUENAS PRACTICAS

Ficha trabajo práctico del Curso Innovando en Políticas Locales desde la Igualdad, nueva agenda urbana y buenas practicas

DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN/ ACCION QUE PROPONES	Creación de una Oficina Municipal de vivienda
DESCRIPCION DE LA ACCION	La creación de una OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA ligada a tareas de inspección de la vivienda vacía a partir de un inventario y posterior asesoramiento para su puesta en uso mediante vías de incentivación, gestión de la demanda, mediación con los propietarios y penalización. Tendría también una labor proactiva en la inclusión de la ciudadanía en este tipo de procesos, con campañas de concienciación o creando espacios de participación que faciliten la efectividad de las soluciones propuestas (Bolsa de vivienda de alquiler asequible, rehabilitación o autoconstrucción). También se plantea una posible transferencia a escala comarcal: Oficina de vivienda a escala de comarca.
TERRITORIO EN EL QUE SE PROPONE SU DESARROLLO	Municipio de Montefrío. Comarca de Loja.
VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DESARROLLO SOSTENIBLE (SOLO INDICARLOS)	Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles Objetivo 12: Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles Objetivo 17: Revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible
VINCULACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE LA AGENDA URBANA ESPAÑOLA (SOLO INDICARLOS)	Objetivo Estratégico 2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente. Objetivo Estratégico 4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular. Objetivo Estratégico 6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad. Objetivo Estratégico 8: Garantizar el acceso a la vivienda.
QUE DATOS JUSTIFICAN ESTA ACTUACION (Datos de diagnóstico de la zona)	Entre los principales problemas a resolver que se encuentran en la Agenda Urbana de Montefrío aparecen los siguientes: 2. Reto demográfico. Despoblamiento; 4. Social, integración social del barrio de la alcazaba. 7. Mantenimiento de los barrios históricos, edificios históricos en riesgo y casas vacías con riesgos de derrumbe. 8. Apertura de restauración, hospedaje para turistas y calidad del servicio al turismo. 13. Necesidad de bolsa de viviendas para alquiler u hospedaje para temporeros, del espárrago de la aceituna y posibles visitantes. Dentro de las actuaciones de prioridad se encuentran las siguientes: 5. Proyecto social, creación de bolsa de alquileres y hospedaje. 14. Crear una bolsa de alquileres pública (conveniando con propietarios y arrendatarios), con una reforma arquitectura genérica y sostenible bioclimática. Además se ha detectado un problema de abandono de las viviendas del municipio, principalmente en el centro histórico, dejando un total aproximado de 400 viviendas en desuso.

Ficha trabajo práctico del Curso Innovando en Políticas Locales desde la Igualdad, nueva agenda urbana y buenas practicas

PASOS O ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA LOGRAR IMPLEMENTAR LA ACCION.	Identificación del parque de vivienda vacía y determinación de su estado de conservación. Diseñar metodología de investigación dirigida a los propietarios de las viviendas: encuesta, entrevistas, talleres. Estudiar el perfil del demandante. Definir el grado de alquilabilidad de las viviendas (priorizar actuaciones conforme a demanda) Creación de la bolsa de viviendas de alquiler Diseño del programa de gestión de la oficina de vivienda (asesoramiento, gestión de la demanda, mediación, incentivación y penalización, rehabilitación, auto construcción). Implantación de la oficina (página web, campañas de comunicación, financiación…)	
BENEFICIARIOS/AS	DIRECTOS/AS	Propietarios y demandantes de vivienda
	INDIRECTOS/AS	Ayuntamientos, comercios, industria, sector agrario, sector turístico
GOBERNANZA INTERNA EN EL AYUNTAMIENTO O EN EL TERRITORIO	ÁREA RESPONSABLE	Delegación de urbanismo, cultura y participación ciudadana.
	ÁREA/S COLABORADORA/S	Delegación de igualdad, seguridad ciudadana, centros sociales, educación y asistencia a la alcaldía.
GOBERNANZA EXTERNA (ACTORES Y ENTIDADES COLABORADORAS) **Y QUE ROL TENDRIAN EN SU DESARROLLO**	Diputación de Granada: Organización y financiación Asociación para el desarrollo sostenible del poniente granadino: Colaboración Ciudadanía: Procesos participativos	
PRESUPUESTO ESTIMADO		
FUENTES DE FINANCIACIÓN	Diputación de Granada, Junta de Andalucía, Unión Europea, Empresas locales	
FECHAS DE REALIZACIÓN	Año 2022-2023	
INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACION DE PROCESO	**Indicadores de seguimiento o proceso:** Cumplimiento de las actuaciones y objetivos contemplados en el marco de la estrategia. Grado de aceptación por parte de la ciudadanía. Grado de satisfacción por parte de ambas partes en el proceso de alquiler de la vivienda.	

Ficha trabajo práctico del Curso Innovando en Políticas Locales desde la Igualdad, nueva agenda urbana y buenas practicas

	Número de alquileres llevados a cabo satisfactoriamente en comparación con otros que hayan tenido incidencias.
	Indicadores de evaluación: Número total de viviendas vacías alquiladas. Número de habitantes en Montefrío con respecto a años anteriores. Número de viviendas rehabilitadas.
¿LA ACTUACIÓN GENERA O REFUERZA REDES EN EL TERRITORIO?	Se genera un proceso de captación de nuevos residentes en el municipio en los que se incluyen jóvenes, mujeres, temporeros, turistas y colectivos en riesgo de exclusión social. Esto impulsaría la economía del municipio y el turismo.
¿COMO SE CONTEMPLA LA PARTICIPACIÓN Y EL EMPODERAMIENTO DE LA MUJER EN DICHA ACCIÓN?	Dentro del colectivo en riesgo de exclusión social para el que irían destinadas las viviendas en alquiler se encuentran grupos como mujeres víctimas de violencia de género y mujeres en situación vulnerable. También se contaría con la Asociación de Mujeres de Montefrío entre otras para realizar los procesos participativos que se consideren.
¿CÓMO CONTEMPLA LA SOSTENIBILIDAD EN UNA TRIPLE DIMENSIÓN: AMBIENTAL, ECONÓMICA Y CULTURAL?	El hecho de que las viviendas vacías vuelvan a ser usadas tiene un impacto medioambiental positivo. El uso de dichas viviendas ante la creación de una nueva supone un gran ahorro a nivel económico además de reducir la contaminación. La puesta en valor de estos inmuebles también pone en valor la identidad del lugar y su memoria al mismo tiempo que permite mantener una comunidad saludable para generaciones futuras.
¿CÓMO CONTRIBUYE A FIJAR POBLACIÓN EN EL TERRITORIO Y AFRONTAR EL RETO DEMOGRÁFICO DE TRATARSE DE UNA ACCIÓN A DESARROLLAR EN EL ENTORNO RURAL?	El aumento del parque inmobiliario y las facilidades que se proporcionan para obtener una vivienda conlleva a que la población de Montefrío decida permanecer allí y que demandantes de vivienda del exterior del municipio opten por residir en él.

TUTORIAS:

tutoriapoliticaslocales@gmail.com

ANEXO VI MODELO ESTRATÉGICO DEL PMVS DE PELIGROS 2018-2025

Se adjunta el modelo de hipótesis creado en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Peligros de 2018-2025: Movilización de viviendas deshabitadas para el fomento del alquiler sostenible.

Se realiza un estudio detallado de dicha hipótesis de actuación que ha servido de guía para el diseño del Inventario municipal de vivienda vacía y el planteamiento de su posterior puesta en marcha a través de programas públicos como el de la creación de una Oficina Municipal de Vivienda en Montefrío.

5 MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE

Algunas de las cuestiones más importantes a resolver por parte de cualquier administración local, a la hora de impulsar actuaciones de movilización de viviendas vacías o desocupadas, repartidas en distintos puntos de su municipio, son:

- Cómo censar el número de viviendas vacías o desocupadas que existen en el municipio.
- Cuál es la fórmula más adecuada para dirigirse a los propietarios de esas viviendas y atraer su atención en torno a la puesta en alquiler de dichas viviendas vacías.
- Qué medidas o instrumentos concretos son los más recomendables para conseguir que se materialicen contratos de alquiler asequible sobre viviendas que se encontraban desocupadas.

5.1 FASES DEL TRABAJO

5.1.1 Fase I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas

Implica una investigación inicial sobre el número teórico de viviendas vacías que existen en el municipio.
Para ello, lo más adecuado es listar aquellas viviendas en las que no existe persona alguna empadronada, y que inicialmente invitan a presumir que no constituyen la residencia habitual de nadie.
Seguidamente, dichos datos se cruzan con los relativos a la titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de Peligros, se cuenta con el Padrón de titulares de contrato de suministro de agua, así como su facturación. Esto, ha permitido prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos a lo largo del año, sin que además existan periodos de ocupación estacional en los que se concentren dichos importes.[9]

Todo ello permite una clasificación inicial del número de viviendas que se encuentran vacías o desocupadas, pudiendo además conocer:

- Las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía, y si puede existir algún nexo causal entre tal circunstancia y la antigüedad de los edificios o la ausencia de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas en la zona.
- La existencia de viviendas desocupadas titularidad de personas jurídicas (entidades financieras, promotoras o inmobiliarias)

De manera adicional, y para una mayor precisión en la determinación de las viviendas que pueden ser objeto de programas de fomento de alquiler, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

Las visitas se pueden realizar por los servicios técnicos municipales o mediante una contratación externa que realice el censo de las viviendas. Esta segunda opción tendría sentido ante la circunstancia de falta de tiempo o recursos humanos suficientes de la corporación, o cuando sólo se desea recabar información no susceptible de levantar actas de inspección.

---

[9] Entre los indicios de no habitación a tener en cuenta se encuentran los establecidos en la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, entre otros, su Anexo detalla que la vivienda no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros.

Consumo de agua que permite considerar la vivienda como deshabitada

- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que permite considerar la vivienda como deshabitada

- Inferior a 24 Kilowatios hora por vivienda y mes
- Inferior a 291 Kilowatios hora por vivienda y año

La visita a las viviendas permite desechar aquéllas que no son gestionables por su estado de conservación.

5.1.2 Fase II. Contacto con los titulares de viviendas vacías

Una vez determinadas las viviendas vacías que pueden ser incluidas en un programa de fomento de alquiler, la siguiente fase es dirigirse por escrito a sus titulares, al objeto de recabar su posible participación. Dicho escrito puede ser una carta personalizada o la redacción de un bando con las condiciones generales de acceso al programa de fomento del alquiler (normalmente, el PIMA autonómico)
Lo ideal es poder contactar telefónicamente con ellos, con el fin de conocer las posibilidades reales de alquilabilidad de su vivienda, y los motivos por los que hasta la fecha no lo han hecho.
Las causas habituales por las que las personas no incluyen su vivienda, en programas de cesión o intermediación del alquiler, suelen ser:

- Presencia de alquilados no empadronados.
- La vivienda forma parte de una herencia yacente, y no ha sido aún adjudicada a los herederos.
- Reservas para la emancipación: la vivienda está reservada para un hijo/hija, que va a residir en el corto o medio plazo.
- Necesidades de rehabilitación de la vivienda.

No obstante, existe un elevado desconocimiento en torno a las ventajas y condiciones recogidas en los programas públicos de intermediación, cesión y fomento del alquiler. El contacto personal con los titulares de las viviendas sirve en muchas ocasiones para solventar dudas que les ayuden a replantearse la posibilidad de alquilar su vivienda.

5.1.3 Fase III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías

La forma más adecuada para que los titulares de un municipio incorporen sus viviendas en programas públicos de alquiler es la cercanía

y facilidad de consulta a los servicios técnicos, especialmente los de su Ayuntamiento.
La confianza que generan las ventanillas u oficinas informativas municipales es superior a la de la administración autonómica, por una simple cuestión de mayor especialidad y conocimiento de la ciudad por parte de los empleados locales.
De ahí que toda intermediación que pueda realizar el Ayuntamiento entre propietario e inquilino, para facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, será percibida por vecinos y vecinas con mayor grado de confianza que acudir a la delegación provincial o a un agente colaborador privado. Dicha credibilidad es aún más importante en el caso de que se sustancien contratos de cesión de las viviendas.
La estructura más adecuada para que el Ayuntamiento desarrolle las posibles acciones de intermediación es la de acogerse a la figura de Agente colaborador del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos (PIMA, Orden de 17 de octubre de 2013[10], por la que se regula el Programa de Intermediación)
La Agencia Colaboradora del PIMA tiene, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Difundir el PIMA e informar sobre el contenido del mismo, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, así como sobre las ayudas e incentivos que existan, colaborando con la Junta de Andalucía en la tramitación de las mismas, en el momento y forma que se les requiera.
- Captar viviendas para su alquiler y cumplimentar la solicitud de su inclusión en el PIMA.

[10] Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria

- Ofrecer y mostrar las viviendas a las personas demandantes de vivienda que estén incluidas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Procurar la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes interesadas, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.
- Proponer la asignación de la vivienda a la persona demandante, cuando exista acuerdo entre las personas arrendadora y arrendataria, y proporcionar la asistencia jurídica y técnica que ambas necesiten para la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda.
- Comunicarse con los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda intervinientes en este programa por medio de su aplicación informática, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

5.1.4 Fase IV. Desarrollo del Plan de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA)

El PIMA, se ha de constituir, junto al RPMDVP en el instrumento más eficaz para la gestión de viviendas vacías u ociosas. Este Programa, establece un sistema ágil de incorporación paulatina de viviendas al mercado local del arrendamiento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, mediante su cesión, a un precio asequible, a las personas arrendatarias previamente inscritas como demandantes de vivienda en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
Es importante tomar conciencia de que en ambos Registros (RPMDVP y PIMA), caben la práctica totalidad de las personas que, por una circunstancia u otra, han decidido proveerse de una vivienda sin necesidad de hacerlo mediante compraventa.
Hablamos de personas y unidades familiares (o convivenciales) que pueden asumir un nivel de rentas que va de los 1800€ (150€/mes) a los

7200€ anuales (600€/mes), es decir, la práctica totalidad de ese colectivo de potenciales arrendatarios.

Cada día aumenta el número de personas que se ve en la necesidad o considera la conveniencia de optar por el Alquiler seguro como régimen de tenencia, frente a la compraventa. Del mismo modo, comprobamos que las administraciones públicas, en sus tres niveles, articulan mecanismos más claros de acceso al sistema de ayudas al alquiler. La idea de que disponer de una vivienda "tiene que ser mediante compra o, si no, se está tirando el dinero" ya está superada.

Con ser éste el sistema de acceso mayoritario, su utilización va disminuyendo a la par que se constata la dificultad de acceder al necesario préstamo hipotecario, la mayoritaria precarización del empleo, la inseguridad de garantizar pagos seguros de la hipoteca para una inmensa mayoría de trabajadores autónomos y el afloramiento de nuevos grupos que difícilmente superan el umbral de la pobreza.

Han aparecido nuevas formas de organización socio-familiar y convivencial que concentran más de una familia bajo el mismo techo (familias plurinucleares); al propio tiempo, cada vez hay mayor número de familias monoparentales y colectivos con necesidades especiales en materia habitacional, en permanente situación de riesgo.

Y, sin embargo, las políticas de vivienda que desarrollan las administraciones se resisten a consolidar el derecho a la Vivienda como un derecho fundamental, dejándolo ubicado constitucionalmente entre los principios rectores de la política social y económica (Tít. I, Cap. 3, art. 47). Incluso, nuestro más alto tribunal, frena cualquier intento legislativo autonómico por dar el salto necesario que permita convertir el Derecho a la Vivienda en un Derecho de corte cuasi fundamental, objetivo y exigible, incluso, judicialmente; impidiendo acceder a la disponibilidad del parque de viviendas vacías o inacabadas que nos dejó la explosión de la burbuja inmobiliaria.

En esta línea de ganarle terreno a la situación de no disponibilidad de muchas viviendas deshabitadas, por cuanto hay un número importante de personas que no se deciden a alquilar porque carecen de las garantías

necesarias de cobro y temen la producción de daños por el mal uso que pueda hacerse de sus viviendas, surge el PIMA.

Y lo hace ofreciendo la posibilidad de propiciar acuerdos entre propietarios que demandan seguridad jurídica y real del cobro y cuidado de sus viviendas.

Es importante indicar que en el presente ejercicio el presupuesto de la Junta de Andalucía está cerrado y no existe posibilidad de acceder a las ayudas establecidas, siendo de esperar que, para el ejercicio de 2018, se habiliten nuevas partidas y pueda reactivarse el Programa. En cualquier caso, como el PMVS es de carácter plurianual, con una vigencia prevista de 8 años, se considera conveniente mantener esta línea de actuación de cara a futuros ejercicios.

Mientras tanto, se propone la creación de una línea de ayudas vía presupuesto municipal, para asegurar la cobertura de daños y pago de rentas hasta un total de veinte viviendas al año, incluyendo al propietario como beneficiario del mismo, lo que supondría un gasto estimado de 6.000€ anuales (300€ por vivienda) para darle cobertura de seguro multiriesgo, más daños, más impago de renta a un total de 20 viviendas.

Si el propietario tuviera ya seguro multiriesgo del hogar, el coste de la ampliación del mismo para cubrir daños y pago de la renta, se reduciría a la mitad. Con este sistema, podrá dársele seguridad al propietario de la vivienda que acepte su alquiler y, el mismo, podría plantearse por espacio de un año prorrogable, siempre a expensas de que la Junta de Andalucía reabra la línea de ayudas que ahora está cerrada.

A continuación, y con independencia de lo señalado líneas arriba, se describe este nuevo marco de acceso a viviendas vacías regulado por la Junta de Andalucía. Veamos cómo se regula.

Podrán ser Agentes Colaboradores en el PIMA, entre otras:

- Las Administraciones Públicas, los entes públicos instrumentales de ellas dependientes y las demás personas jurídicas públicas, con competencias en materia de vivienda.
- Las Asociaciones (o Cooperativas) inscritas en el Registro de Asociaciones de Andalucía (o en el R. Cooperativas) declaradas de

utilidad pública o interés social, cuando así lo acrediten y hagan constar que la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal, que no será otra que la de facilitar el acceso a la vivienda a personas demandantes de los registros municipales.

Para ello, se necesita:

- Presentar solicitud (en cualquier Registro Público o a través de la oficina virtual de la CFV) para obtener la condición de agente colaborador del PIMA. (artículo 2 de la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos); en dicha Orden se efectúa su convocatoria y se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas,.
- Suscribir un Convenio de Colaboración.
- Disponer de recursos telemáticos suficientes para la comunicación y transmisión de datos entre los Agentes Colaboradores y los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda a través del portal informático creado al efecto.

Por su participación en el PIMA, intermediación en los contratos de arrendamiento y colaboración en el procedimiento de concesión de las pólizas, el Agente Colaborador:

- Recibirá la relación de demandantes de vivienda de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que hayan solicitado su inclusión en el PIMA, de aquellos municipios en los que dispongan de al menos una vivienda, a fin de dirigirse a ellos para difundir el programa y ofrecer sus servicios como Agente Colaborador del mismo.

- Podrá percibir por su gestión, como máximo, una mensualidad de alquiler correspondiente al contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo. Esta cantidad será abonada en su caso por la persona arrendadora, sin que se le pueda requerir ningún pago a la persona arrendataria.
- Podrá publicitarse en el portal virtual del PIMA.

Una vez operativa la Agencia Colaboradora, puede iniciarse la labor de intermediación.
Para desarrollar eficazmente esta labor, los Ayuntamientos pueden constituirse, ellos mismos, en Agentes Colaboradores o propiciar que alguna entidad sin ánimo de lucro dedicada a labores de captación de viviendas para su alquiler posterior en determinadas condiciones opere en su territorio.
En tanto se trata de una actividad económica, los ayuntamientos deberán proveerse de la correspondiente habilitación para desarrollar dicha actividad o favorecer su desarrollo a través de alguna entidad reconocida por la Junta de Andalucía como Colaboradora en estas tareas.
El Ayuntamiento o la entidad colaboradora, deberán publicitar debidamente esta posibilidad, explicando claramente los derechos que se le reconocen y aseguran tanto a los propietarios (principalmente Seguros de daños y abono de rentas impagadas) como a los inquilinos, supervisando que las viviendas se encuentran en perfectas condiciones de habitabilidad y se ofertan a precio y condiciones ajustadas al programa andaluz.
Toda la actividad relacionada con la captación de viviendas vacías para su destino al alquiler, podrá gestionarse desde este dispositivo creado en sede local, permitiendo, con ello, aumentar las posibilidades de satisfacer la demanda insatisfecha detectada en el municipio.

5.2 BOLSA DE VIVIENDA Y PERMUTA PROTEGIDA

Las bolsas de vivienda en alquiler[11] son programas puestos en marcha por las administraciones públicas con un objetivo claro: intermediar entre persona propietaria y persona que pretende alquilar. Entre sus funciones están: ayudar a encontrar una vivienda que se ajuste a las necesidades, acelerar los trámites para que la incorporación a la misma, asesorar sobre la realización del contrato de alquiler, etc.
Bolsa de Oferta de Viviendas
La bolsa de oferta de viviendas que la Consejería creará en su portal WEB, permitirá incluir una vivienda cuya persona propietaria quiera permutarla por otra vivienda que se ajuste más a sus circunstancias familiares y personales.

Buscador Bolsa de Oferta de Viviendas
En la Bolsa se podrán incluir tanto viviendas en propiedad, ya sean libres o protegidas, como viviendas que estén en arrendamiento, siempre que su titular sea una entidad pública o cooperativa de viviendas; pero para este último caso se necesitará una autorización previa de la entidad titular de la misma.
La inclusión se solicitará en la oficina virtual de esta página web. Una vez estimada la solicitud se procederá a su publicación en dicha página. Cuando una persona se interese en una vivienda podrá contactar a través de la aplicación informática.
En cualquier momento se podrá dar de baja a la vivienda, también en la oficina virtual .

Declaración de Permuta Protegida de Vivienda
La permuta de viviendas se declarará actuación protegible cuando concurran los requisitos previstos en el artículo 50.1 del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020:
Al menos una de las unidades de convivencia ocupa una vivienda no adecuada a sus circunstancias, personales o familiares por uno de los siguientes motivos:

[11] http:// http://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/bolsa-viviendas.html

- Aumento o disminución de la composición familiar.
- Discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida.
- Víctimas de violencia de género o terrorismo.
- Desplazamiento de residencia por motivos laborales o familiares.
- Disminución de ingresos.
- Si la vivienda es protegida deberá cumplirse los requisitos previstos en el mencionado plan.
- Las personas interesadas no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real o disfrute vitalicio sobre otra vivienda.

El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el fijado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres. En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de la viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.
Cada una de las personas interesadas deberá realizar una solicitud a través de la oficina virtual.
Esta declaración tendrá los efectos previstos en el artículo 51 del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 y en el artículo 8 de la Orden: la calificación como actuación protegible de las trasmisiones que conlleva, a fin de obtener los beneficios fiscales que se puedan regular para este tipo de actuaciones y a efectos de la aplicación de las reducciones previstas en los aranceles notariales y registrales.
De conformidad con lo establecido en el artículo 33 del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 y en el artículo 4.2 de la Orden no se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos autofinanciados, recibidas para la adquisición de viviendas, en los supuestos de transmisión de la propiedad como consecuencia de una permuta protegida de vivienda, antes de la finalización del plazo de limitación de la transmisión previsto en el correspondiente plan de vivienda.

5.3 APROXIMACIÓN ECONÓMICA

Movilización de viviendas deshabitadas para el fomento del alquiler asequible

Hipótesis para 2018

Nº de viviendas movilizadas	10

Estimación de renta a percibir por el propietario

Superficie	Estim. Precio mercado (€/m2)	Objetivo
		75%
m2	5	3,75
90	450 €	338 €
75	375 €	281 €

Hipótesis/objetivo: negociar una renta algo inferior a precios de mercado

Renta promedio estimada para los 10 contratos	300 €

Tramos de renta atendidos

Programa	Veces IPREM	Capacidad	Nº viviendas	Capacidad promedio de pago alq.	Ayudas necesarias		
					/viv.xmes	x nº viv. x año	4 meses*
ALAS. Vivienda joven	1-2	160-320€	3	200 €	100 €	3.600 €	1.200 €
	<1	<160€	5	150 €	150 €	9.000 €	3.000 €
Situaciones de alta vulnerab.	-	-	2	0	300 €	7.200 €	2.400 €
Total						**19.800 €**	**6.600 €**

*tomamos el tercer cuatrimestre como promedio para las 10 viviendas, dado que el programa echará a andar de menos a más, ya bien entrado el año.

Coste seguro multiriesgo por vivienda y año	300 €
Estimación-promedio: tiempo desde contratación del seguro (medidos en porcentaje del año)	**50%**
Total para las viviendas movilizadas	**1.500 €**

Coste adecuación de las viviendas: máximo 3.600€ (por encima no entra en el programa)				
Financiado al 100% a interés cero y recuperable con las cuotas del inquilino (máx. unos 12 meses).				
Coste máximo:				3.600 €
Nº viviendas a reformar (hipótesis):				4
Fondo para reformas, arreglos, pintura... (retornable):				14.400 €
Incentivo fiscal: Rebaja IBI	50%	????	Rebaja estimada por vivienda (invent)	150 €
				1.500 €

ESTIMACIÓN 2018			
Hipótesis: 10 viviendas a lo largo del tercer cuatrimestre		Económico	Financiero
Gestión	OMV (personal propio)	- €	0 €
Campaña	Comunicación (personal propio)	- €	0 €
Apartado Web	Comunicación (personal propio)	- €	0 €
Ayudas al alquiler	(recuperable, todo o en parte, con las ayudas autonómicas)	6.600 €	6.600 €
Seguro multirriesgo		1.500 €	1.500 €
Coste adecuación viviendas		- €	14.400 €
IBI que se deja de ingresar		1.500 €	1.500 €
PRESUPUESTO		**9.600 €**	**24.000 €**
ESTIMACIÓN 2019			
Hipótesis: 20 viviendas. 10 viviendas los 12 meses y 10 más a lo largo del año		Económico	Financiero
Gestión	OMV (personal propio)	- €	0 €
Campaña	Comunicación (personal propio)	- €	0 €
Apartado Web	Comunicación (personal propio)	- €	0 €
Ayudas al alquiler	(recuperable, todo o en parte, con las ayudas autonómicas)	29.700 €	29.700 €
Seguro multirriesgo		3.000 €	3.000 €
Coste adecuación viviendas		- €	21.600 €
IBI que se deja de ingresar		2.250 €	2.250 €
PRESUPUESTO		**34.950 €**	**56.550 €**
Estimación presupuesto anual para 10 viviendas		**25.350 €**	**32.550 €**

Cabe considerar también otras partidas, como asumir la cuota de comunidad de la vivienda cedida. O incluir en presupuesto un porcentaje que se estime razonable de posibles impagos.