



PROGRAMA **PUENTES**

PRÁCTICAS
UNIVERSITARIAS
EN TERRITORIOS
SOSTENIBLES



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



OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA Y RETO
DEMOGRÁFICO, GESTIÓN E INNOVACIÓN

MANCOMUNIDAD COMARCA DE BAZA



ANDREA GUZMÁN URQUÍZAR

[ASISTENCIA TÉCNICA: ROCÍO MARTÍN BAUTISTA]

SEPTIEMBRE 2024

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 1
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 1
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 3
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 8
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 17
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 23
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana.	Pg 29
3.1	Denominación.	Pg 29
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 32
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 37
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 41
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 50
3.6	Fases para su implantación	Pg 54
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 60
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 69
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 73
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 78
3.11	Conclusiones.	Pg 81
4	Bibliografía.	Pg 85

Anexos

Anexo 1. Presentación del Proyecto en Power Point.	Pg 87
Anexo 2. Ficha del Proyecto de la Entidad Local	Pg 99
Anexo 3. Ejemplo de Posibles Bases Reguladoras de la Cesión de Uso de Viviendas.	Pg 100

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

1 DENOMINACIÓN DEL PROYECTO Y TERRITORIO.

1.1 OBJETIVOS GLOBALES DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN.

El objetivo estratégico que se planteó para este proyecto, en un primer momento, fue el de *garantizar el acceso a la vivienda*. Se trata, como se puede apreciar, de un objetivo muy genérico del cual podemos extraer algunos objetivos específicos como:

- Ordenar el suelo de manera compatible con su entorno territorial.
- Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural y proteger el paisaje.
- Fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado a precio asequible.
- Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.
- Realizar una labor de comunicación y educación a la población del territorio de destino sobre la problemática de la vivienda en la Comarca.
- Identificar y crear una bolsa de viviendas para poder ofertar estas. Este objetivo es el siguiente paso a seguir tras este proyecto, en la siguiente fase del mismo, pero se debe de identificar desde un primer momento.
- Identificar una lista de actuaciones concretas y personalizadas a llevar a cabo en los municipios por los Ayuntamientos, para poder facilitar así la puesta de viviendas en el mercado de alquiler.
- Colaboración con otros Proyectos Puentes de Vivienda para crear sinergias y encontrar posibles soluciones en común que se adapten a varios territorios.

En este Proyecto, en el objetivo específico que nos vamos a centrar será en los dos últimos:

- **Fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado a precio asequible.**

- **Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.**

Estos objetivos se pueden extraer tanto de la Agenda Urbana Española como de la Agenda Urbana Local de la Comarca de Baza.

El Objetivo Estratégico de la Agenda Urbana Española principal en este Proyecto es el Objetivo Estratégico (OE) 8 *“Garantizar el acceso a la vivienda”*. Dentro de este podemos encontrar, a su vez, ambos objetivos específicos anteriormente mencionados y en los que nos vamos a centrar.

El OE8 a su vez hay que ponerlo en relación con el OE2 *“Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”*, en nuestro caso los municipios. Aunque no es el objetivo principal de este Proyecto podemos ver la relación que ambos objetivos tienen de forma que con la consecución de uno estamos logrando el otro. En este caso podemos ver como con el OE8 estamos ayudando a lograr evitar la dispersión urbana, pues si conseguimos que la gente tenga acceso a la vivienda estamos ayudando a fijar población en los diferentes municipios de la Comarca de Baza.

También cabe mencionar, para el caso de viviendas que se pongan a disposición de trabajadores por temporadas, el OE6 *“Cohesión social e igualdad de oportunidades”*. Con este Proyecto, otro de los grandes retos a los que nos enfrentamos es a evitar que los trabajadores temporales, conocidos comúnmente como temporeros, se encuentren en malas condiciones de habitabilidad por el simple hecho de que van a estar en los municipios durante poco tiempo. Esto es una realidad que ocurre en muchos municipios españoles y a los que la Agenda Urbana debe hacer frente para evitar que ocurra y así lograr igualdad de oportunidades para todos, sea cuales sean sus condiciones y su situación.

Por último, mencionar que con todos estos objetivos (logrando que la gente tenga acceso a la vivienda, fijando población en el territorio etc) estamos consiguiendo impulsar y fomentar la economía urbana del territorio, consiguiendo así un paso más para consecución del OE7 *“Impulsar y favorecer la economía circular”*.



AGENDA 2030

Todo esto, aunque se haya extraído de la Agenda Urbana Española, es extrapolable a la Comarca de Baza y se puede extraer igualmente de la Agenda Urbana de la Comarca de Baza. Además, en la Agenda Urbana de la Comarca encontramos otros objetivos específicos como:

- Garantizar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes.
- Programa de promoción de las casas cuevas.

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

La Mancomunidad Comarca de Baza supone la unión de ocho municipios, enclavados en la parte nororiental de la provincia de Granada, formando parte por tanto del Altiplano Granadino. Estos municipios son, concretamente, Baza, Benamaurel, Caniles, Cortes de Baza, Cuevas del Campo, Cúllar, Freila y Zújar. Todos estos municipios cuentan con la peculiaridad de tener más de dos pedanías, salvo el caso de Freila y Zújar que solo tienen una cada uno.

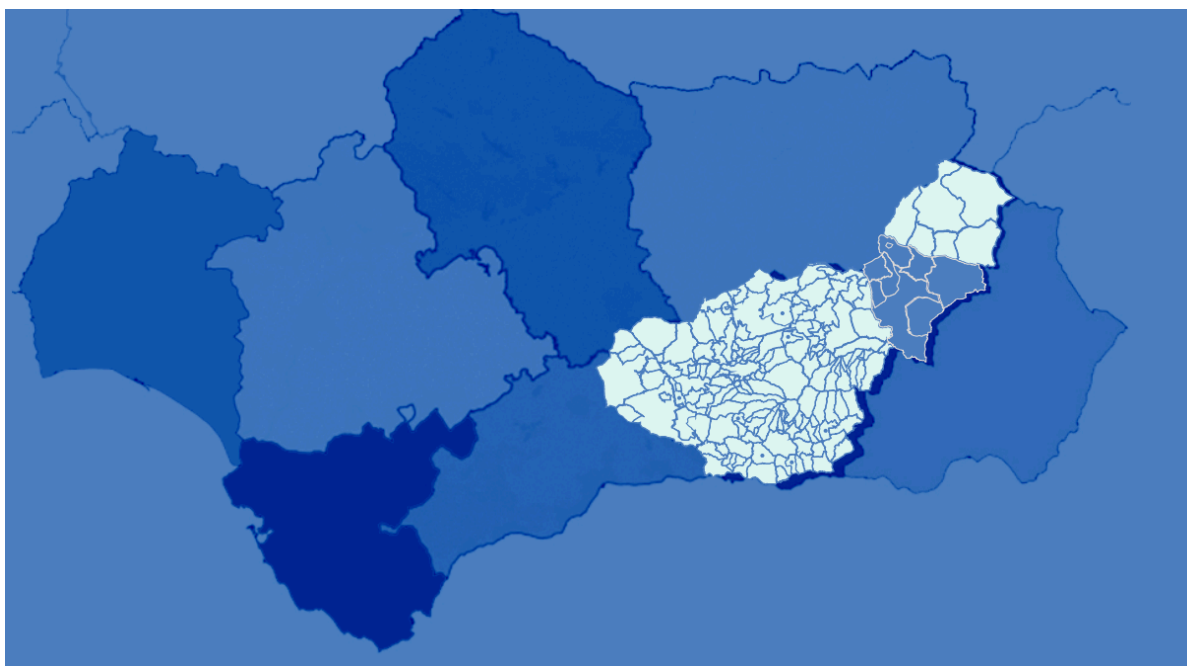


Imagen extraída de la Agenda Urbana de la Comarca de Baza.

Esta Comarca junto a la Comarca de Huéscar forman el Altiplano Granadino, siendo el nexo de la provincia de Granada con Jaén, Almería y Murcia.

Para poder abordar este Proyecto ha sido necesario realizar un estudio previo para poder conocer la situación de partida de los municipios que componen la Mancomunidad Comarca de Baza y así poder plantear posibles soluciones para los municipios que la componen.

Se ha hecho necesario, por tanto, recopilar información de numerosas fuentes para poder situarnos y conocer la opinión tanto de los Ayuntamientos involucrados como de los ciudadanos de los diferentes municipios.

En un primer momento, se realizó un estudio de la Agenda Urbana de la Comarca de Baza, para poder detectar cuales eran los objetivos relacionados con el proyecto que se habían planteado conseguir a medio y largo plazo.

Por otro lado, como información primaria de partida, se han llevado a cabo reuniones con los diferentes alcaldes y alcaldesas de los municipios de la Comarca de Baza. El fin de estas reuniones no es otro que el de que los alcaldes y alcaldesas nos pudieran contar cual era la

situación, en relación a la vivienda, de sus municipios. Además se aprovecharon dichas reuniones para plantearles posibles soluciones o alternativas, que opinaban sobre las mismas para sus municipios y que ellos y ellas pudieran contar también si se tenían alguna idea que pudiera ser útil y que estarían dispuestos/as a llevar a cabo en su municipio.

En estas reuniones se aprovechó para explicar y contextualizar el proyecto que se pretende llevar a cabo. Se les hizo saber, por tanto, que se trata de la primera fase del Proyecto de Vivienda que se está llevando a cabo en la Mancomunidad Comarca de Baza y que por ende este va a tener continuidad en el tiempo, siendo este Proyecto en concreto la primera puesta en marcha del mismo.

De la información extraída de las reuniones en los diferentes Ayuntamientos podemos extraer que todos los municipios cuentan con las mismas problemáticas. Algunas de estas problemáticas, a grosso modo, son:

- Despoblación de los cascos antiguos o del núcleo/centro del municipio. En varios de los municipios, como es el caso de Freila, coincide este casco antiguo con los barrios de casas cuevas.
- Diseminación de la población hacia la periferia de los municipios.
- Problemas sobre la titularidad de las viviendas vacías, ya sea por herencias sin repartir, por propietarios que llevan años sin acudir al municipios y no se sabe quien es el actual propietario, por la venta de las viviendas a extranjeros que dejan de acudir al municipios y no se les puede localizar etc.

Según los datos extraídos de la [página web de OPAU Granada](http://opaugranada.es)¹ los municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza han sufrido una variación de la población de un -14.05, siendo los municipios más afectados Cortes de Baza con un -18.37, Caniles con -18.02 y Freila con un -17.05. Los menos afectados, por otro lado, son Baza con un -7.06 y Benamaurel con un -8.06. Esto nos indica cómo, poco a poco, estos municipios van perdiendo con el paso de los años más población. Es por ello que, este proyecto quiere ayudar a frenar esa despoblación antes de que sea “demasiado tarde”, contribuyendo en la fijación de la población perteneciente a dichos municipios haciendo que los más jóvenes no tengan que abandonar sus municipios y, por otro lado, atrayendo a nuevos pobladores.

¹ Enlace aquí: [Observatorio Provincial de la Agenda Urbana en Granada \(opaugranada.es\)](http://opaugranada.es)

— D.01. Variación de la población 2007 – 2017 (%)
-14.05

Baza	-7.06
Benamaurel	-8.06
Caniles	-18.02
Cortes de Baza	-18.37
Cuevas del Campo	-15.09
Cúllar	-13.01
Freila	-17.05
Zújar	-15.76

Aunque los datos de los que disponemos son en el periodo de 2007-2017, según datos obtenidos y aportados por los Ayuntamientos así como de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y la Agenda Urbana de la Comarca de Baza, la tendencia que sigue la variación de población para los municipios del territorio es negativa, por lo que se hace recomendable un proyecto de estas características.

Como parte positiva, mencionar que según datos extraídos de la [página web de OPAU Granada](#)² la densidad de población de los municipios pertenecientes a la Comarca de Baza es de 21.4 hab/km², por lo que están por encima del umbral considerado como de riesgo demográfico por la Unión Europea³, que es una densidad inferior a los 12.5 hab/km².

En conclusión, podemos decir que, aunque la población de la Comarca de Baza va disminuyendo con los años, según se puede extraer de los datos, podemos apreciar que aún hay un margen muy grande para combatir esto.

² Enlace aquí: [Observatorio Provincial de la Agenda Urbana en Granada \(opaugranada.es\)](http://observatorio-provincial-de-la-agenda-urbana-en-granada.opaugranada.es/)

³ Enlace aquí:

<https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2020/280220-despoblacion-en-cifras.pdf>

Por otro lado, estos municipios cuentan, en su conjunto, con un importante sector agrario que atrae a trabajadores temporales, de diferentes nacionalidades, por lo que son otro núcleo de población que se debe tener en cuenta a la hora de elaborar este tipo de proyectos. En primer lugar, para darle igualdad de oportunidades, evitando así que, por el simple hecho de estar de forma temporal en los municipios tengan que conformarse con viviendas que a veces, incluso, no cumplen las condiciones de habitabilidad. En segundo lugar, hacerles sentirse uno más del municipio puede llevarnos a conseguir que esa población temporal se fije en el municipio, es decir se debe aportar por fomentar que haya cohesión social. Este último supuesto es el caso, por ejemplo, de Cuevas del Campo. En dicho municipio muchos de los trabajadores temporales, provenientes la mayoría de América del Sur, se han quedado finalmente a vivir en el municipio, inscribiendo a sus hijos e hijas en los colegios públicos y aportando, por tanto, a la economía del municipio.

Cabe mencionar el hecho de algunos de estos municipios no cuentan con vivienda pública, pero destacar que los que sí cuentan con ella, como es el caso de Cortes de Baza, están todas habitadas, llegando al extremo de que cuando se queda una vacía el periodo de tiempo que pasa hasta que se adjudica es muy corto. Esto es un indicio de que sí que hay gente que quiere vivir en estos municipios y que se quieren quedar en los mismos, pero que por la falta de oferta de alquiler-comprar de viviendas no puede. Vemos como, por tanto, la demanda es mayor que la oferta, cosa que se pretende combatir devolviendo al mercado las casas vacías.

También se contó con la ayuda de Miguel Ángel Coca, persona de referencia para los estudiantes destinados a la Mancomunidad Comarca de Baza, a quien encontramos en la Sede de la Mancomunidad, en el municipio de Baza. Gracias a Miguel Ángel ha sido posible contactar con los diferentes Ayuntamientos de la Comarca, así como de recabar información sobre los municipios de la misma.

Otras fuentes de información que se han tenido en cuenta, sirviendo por ello para realizar un estudio previo y conocer así la situación de los municipios han sido:

- Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Baza (2016-2020).
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Benamaurel (2017).
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Caniles (2017).

- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cortes de Baza (2017).
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cuevas del Campo (2017).
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cúllar (2017).
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Freila (2017).
- Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Zújar (2017).

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

Para poder conocer adecuadamente la situación de los municipios pertenecientes a la Mancomunidad Comarca de Baza se hace necesario realizar un **análisis DAFO**. Con este análisis conseguimos averiguar y hacer visibles, dentro del análisis interno, las debilidades y fortalezas y, dentro del análisis externo, las amenazas y oportunidades que encontramos, pudiendo por tanto determinar la situación que se da en la zona de los municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza.

Las **debilidades** serían aquellos factores internos que hacen vulnerable o condicionan de forma negativa a los municipios. En el caso que nos ocupa, podemos mencionar como debilidades, entre otras, las siguientes:

- Pérdida de población. Como se puede extraer de lo mencionado en el epígrafe 1.2 la población en los municipios pertenecientes a la Mancomunidad Comarca de Baza es cada vez menor.

	Edad	
	TOTAL	
	Sexo	
Territorio	Ambos sexos	
Baza	20.601	
Benamaurel	2.251	
Caniles	3.934	
Cortes de Baza	1.810	
Cuevas del Campo	1.812	
Cúllar	3.962	
Freila	912	
Zújar	2.561	

	Edad	
	TOTAL	
	Sexo	
Territorio	Anual	Ambos sexos
Baza	2021	20.388
Benamaurel	2021	2.285
Caniles	2021	4.076
Cortes de Baza	2021	1.875
Cuevas del Campo	2021	1.738
Cúllar	2021	4.081
Freila	2021	941
Zújar	2021	2.542

Imagen extraída del SIMA; datos de 2023 (columna izquierda) y 2021 (columna derecha).

Como podemos apreciar en la imagen anterior, aunque algunos municipios han ganado población, como es el caso de Baza, Cuevas del Campo y Zújar, la tendencia general en estos municipios es el descenso, gradual, de la población.

Esta pérdida de población gradual es un tema importante para los diferentes municipios, como se puede extraer de los diferentes Planes de Vivienda y Suelo de los mismos. Esto debemos relacionarlo con la demanda de viviendas que hay en el territorio, pues si prestamos atención a este aspecto conseguiremos revertir la despoblación y, por ende, fijar población en el territorio.

Como podemos extraer de los Planes de Vivienda y Suelo de los municipios (PMVS) la mayoría de los demandantes de vivienda protegida se trata de familias o demandantes con poca renta, por lo que se hace necesario establecer políticas sociales, como alquileres sociales y asequibles, como se expone en este proyecto.

Por otro lado, podemos extraer que, otro grueso de la población que es demandante de vivienda son los jóvenes menores de 35 años. En municipios como Benamaurel, Cúllar o Caniles vemos que la mayoría de los solicitantes de Vivienda Protegida están comprendidos en este grupo. Este grupo de población debe ser uno de los objetivos clave del proyecto a la hora de conseguir fijar población en el territorio, pues si conseguimos que los jóvenes no emigren a otros lugares y se queden en el territorio estaremos logrando no perder más residentes además de conseguir que los jóvenes formen sus futuras familias en la zona.

Por último, podemos extraer de los PMVS que la mayoría de la demanda de vivienda que se hace en la zona es en régimen de alquiler con opción a compra, lo cual nos indica que la población de la zona sí que quiere quedarse en la zona, pero que al no tener un mercado de vivienda que se lo permita finalmente acaban yéndose a otros territorios con mejores ofertas y que son más asequibles. Por ello hay que hacer hincapié en conseguir lograr en la zona que la oferta de viviendas sea asequible y conseguir combatir la subida de los precios en el mercado del alquiler o la compra de viviendas.

- Escasa oferta de alojamientos para alquiler. Realizando una búsqueda rápida en los principales portales de búsqueda de viviendas en alquiler podemos extraer que la oferta de viviendas para alquiler en estos municipios, salvo alguna excepción como es el caso del municipio de Baza (debido a la extensión del mismo), es escasa y, en algunos casos, la poca oferta que hay no es asequible para la

población joven que se quiere emancipar o para nuevos pobladores, debido al precio del alquiler.

- Distancia con la capital de la provincia. El distanciamiento que tienen estos municipios con la capital de la provincia dificulta atraer a nuevos pobladores a los municipios.
- Desconfianza por parte de la población en este tipo de proyectos. En este tipo de proyectos contamos con la desventaja de que la población de la zona suele ser reticente a las líneas estratégicas que nacen del mismo.

Por ejemplo, una de las líneas propuestas es la cesión del uso de la vivienda para que el Ayuntamiento o un tercero pueda gestionarlas y volver a ponerlas en el mercado del alquiler. El problema en este caso es el miedo de la gente a que le destrocen su vivienda, acabe con ocupas etc.

Las **fortalezas** serían aquellos aspectos internos que funcionan bien y suponen, por tanto, una ventaja competitiva para los municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza. Así, algunas de las fortalezas que podemos mencionar, entre otras, son:

- Cercanía al núcleo de Baza. Si bien estos municipios se hallan lejos de la capital de la provincia, están próximos al municipio de Baza lo cual les permite acceder sin problema a un mayor número de servicios que otros territorios que carecen de cercanía a una cabecera de comarca de esta entidad de población.
- Numerosas casas cuevas por los diferentes municipios de la Comarca. La Mancomunidad Comarca de Baza es un territorio en el que abundan las casas cueva, así como barrios enteros de cuevas. Aunque algunas de estas casas cueva se encuentran en muy mal estado de conservación cabe decir que son un gran atractivo, ya sea de forma turística o para nuevos pobladores que desean experimentar vivir en una casa de este estilo. Es por ello que se debe potenciar esta fortaleza que hace diferentes a estos municipios.

Además, cabe destacar como otro potencial de este tipo de viviendas su eficiencia energética, pues es un sistema constructivo más sostenible que la arquitectura

tradicional. Este sistema constructivo en sí permite que se tenga en la vivienda una temperatura óptima, tanto en invierno como en verano, siendo esto muy importante actualmente pues se está apostando cada vez más por la rehabilitación energética.

En el caso de Freila, por ejemplo, estas casas están siendo un atractivo para nuevos pobladores extranjeros, sobre todo ingleses, a los que les resulta peculiar este tipo de viviendas y se decantan por ellas cuando deciden mudarse al municipio, siendo ellos mismos los encargados, en algunos supuestos, de reformar las viviendas cuevas que se hallan deterioradas o necesitan reformas.

- Incremento de población en algunos de los municipios. Esto es un factor muy positivo y que se debe valorar ya que puede traer beneficios para todos los municipios en conjunto aunque ahora mismo solo sean unos cuantos los que se hallan incrementando su población.
- Rico patrimonio natural. Además de las casas cuevas en la zona se encuentran numerosos recursos que pueden ser de gran interés para atraer población al territorio. Como ejemplo de ello podemos mencionar el Embalse del Negratín.



- La tranquilidad que ofrecen estos municipios, rodeados de naturaleza, sin llegar a estar totalmente apartados pues cuenta con la cercanía de la autovía. Por esto, estos municipios pueden ofrecer la paz y la tranquilidad que muchos buscan pero

⁴ Imagen extraída de [PANTANO DEL NEGRATÍN - RINCONES DE GRANADA - RINCONES DE GRANADA](#)

sin llegar a estar totalmente apartados o aislados.

- Ofertas de trabajo en diferentes áreas profesionales. En estos municipios podemos encontrar numerosas ofertas de trabajo que abarcan una amplia gama de profesiones, por lo que no se hace difícil el encontrar trabajo por la zona, pudiendo por tanto vivir en el mismo territorio donde se encontraría nuestro lugar de trabajo.

Esta fortaleza es muy importante ya que para mucha gente es sumamente importante trabajar cerca de donde vive o encontrar trabajo donde vive o allí donde quiere vivir, por ello, saber que por la zona es posible encontrar trabajo es otro atractivo para aquellas personas que desean venir a vivir al territorio.

Cabe añadir a este aspecto el hecho de que si observamos la tasa de paro de los municipios de la Comarca, en general, esta ha ido bajando año tras año. Esto es un elemento importante a tener en cuenta a la hora de decidir irse a vivir a un sitio nuevo o diferente⁵. Esto se puede comprobar en las siguientes imágenes:

Evolución del Paro Baza (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados		Población
Agosto 2024	14,99%			20.601
2023	16,03%			20.601
2022	16,28%			20.434
2021	16,72%			20.388
2020	19,60%			20.430

Evolución del Paro Benamaurel (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados		Población
Agosto 2024	15,37%			2.251
2023	16,45%			2.251
2022	15,85%			2.277
2021	16,68%			2.285
2020	17,55%			2.260

⁵ Información extraída de la web: [Paro por municipios: Granada \(Andalucía\) 2024 | Datosmacro.com \(expansion.com\)](https://datosmacro.com/expansion.com/)

Evolución del Paro Caniles (Granada)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Agosto 2024	12,58% 	208	3.934
2023	13,75% 	231	3.934
2022	13,18% 	231	4.024
2021	13,46% 	237	4.076
2020	16,47% 	296	4.021

Evolución del Paro Cortes de Baza (Granada)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Agosto 2024	13,05% 	95	1.810
2023	12,16% 	90	1.810
2022	11,70% 	87	1.824
2021	12,41% 	93	1.875
2020	14,78% 	112	1.844

Evolución del Paro Cuevas del Campo (Granada)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Agosto 2024	9,21% 	71	1.812
2023	8,68% 	68	1.812
2022	9,65% 	74	1.783
2021	12,47% 	91	1.738
2020	13,44% 	102	1.744

Evolución del Paro Cúllar (Granada)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Agosto 2024	14,02% 	238	3.962
2023	14,84% 	256	3.962
2022	14,44% 	253	4.020
2021	14,49% 	252	4.081
2020	14,75% 	263	4.091

Evolución del Paro Freila (Granada)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Agosto 2024	7,71% 	30	912
2023	9,87% 	39	912
2022	8,92% 	37	922
2021	12,88% 	54	941
2020	12,39% 	53	939

Evolución del Paro Zújar (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados		Población
Agosto 2024	13,30% 	152		2.561
2023	14,82% 	172		2.561
2022	13,16% 	151		2.523
2021	14,33% 	164		2.542
2020	15,97% 	187		2.544

Imágenes extraídas de la web: [Paro por municipios: Granada \(Andalucía\) 2024 | Datosmacro.com](https://datosmacro.com)
(expansion.com)

Las **amenazas**, por otro lado, serían aquellos factores externos que pueden impedir o limitarnos a la hora de conseguir nuestro objetivo. Así, como amenazas podemos destacar las siguientes:

- Proximidad con la Comarca de Guadix. La Mancomunidad Comarca de Baza se encuentra muy próxima con la Comarca de Guadix. Además a ello debemos sumar el hecho de que, por esa proximidad, comparten muchas características ambas comarcas lo que puede dificultarnos el poder diferenciarnos y atraer a nueva población o fijar la población joven de la zona.
- Baja tasa de natalidad y alta tasa de mortalidad. Del estudio previo realizado con los Planes de Vivienda y Suelo de los diferentes municipios podemos extraer que, de manera generalizada, en estos municipios la tasa de natalidad cada vez es menor siendo en algunos casos la tasa de mortalidad mayor. Por esto mismo se hace tan importante fijar la población joven de la zona y atraer nueva población, para poder revertir este factor.
- Huida de la población joven a territorios más competitivos. La población joven de los municipios del territorio tiende a abandonar los mismo, ya que al emanciparse no encuentran oportunidades por la zona. Esto se debe a varios factores; en un primer lugar debido a que el mercado de la vivienda de la zona no se ajusta a sus necesidades socioeconómicas y en segundo lugar debido a la dificultad de encontrar un primer empleo (*con la dificultad que supone esto sin tener experiencia laboral*), pues en muchos casos se les piden unos requisitos que no son realistas, por lo que no les queda otra opción de abandonar la zona hacia la capital de la provincia u otros municipios cercanos a la misma, donde pueden

encontrar más oportunidades y pueden lograr desarrollarse.

Cabe destacar, sin embargo, que parte de esta población joven que huye a territorios más competitivos cuando logran encontrar viviendas y ofertas de empleo que se adaptan a sus necesidades socioeconómicas tienden a volver al territorio.

Por último, cabe mencionar las **oportunidades** que presenta la zona. Por oportunidades debemos entender aquellos factores externos que son positivos y nos pueden ayudar o nos pueden reportar algún beneficio. Como oportunidades, cabe destacar las siguientes:

- Aprovechamiento de “lo rural está de moda” para promocionar el territorio, de forma que atraiga a nuevos pobladores a la zona.
- Buena accesibilidad a los municipios del territorio a través de distintas vías de comunicación, como la cercanía de los municipios con la autovía.
- Interés actual de la población en las casas cueva. Este interés que está creciendo en estos tiempos se debe aprovechar para promocionar la zona y así atraer nueva población que se halle interesada en este tipo de vivienda. Así, además de atraer nueva población, conseguimos darle una nueva vida a todas esas viviendas cuevas que se encuentran deshabitadas e incluso en ruinas, volviendo a incorporarlas al mercado del alquiler/vivienda. Esto, por tanto, contribuye a combatir el reto de las viviendas vacías de la zona.
- Además de la tranquilidad de la zona, debido a las buenas comunicaciones que tiene el territorio puede ser ideal para aquellas personas que teletrabajan pues estas no necesitan residir allí donde trabajan. Es un nicho de población a los que les puede parecer interesante vivir en el territorio, ya que la zona cuenta con todo los recursos y medios necesarios para poder vivir en ella.

Una vez realizado este diagnóstico podemos empezar a generar alternativas de mejora para así poder dar una respuesta acorde a la problemática que presenta el territorio objeto del presente proyecto.

Para abordar estos desafíos y oportunidades a los que se enfrenta la comarca es de suma importancia establecer un plan estratégico para corregir las debilidades, afrontar las amenazas, mantener las fortalezas y explotar las oportunidades. Entre otras podemos mencionar las siguientes:

Corregir las debilidades:

- Desarrollar estrategias de cooperación y colaboración entre los diferentes municipios para fomentar la oferta de arrendamientos a precios asequibles. Para ello deben coordinar esfuerzos, compartir recursos y conocimientos y establecer acuerdos en políticas de viviendas que faciliten y potencien la rehabilitación de las viviendas vacías de los municipios del territorio.
- Desarrollo de campañas para poner en conocimiento y crear concienciación entre la ciudadanía para evitar la desconfianza en este tipo de proyectos, apoyándose en los medios locales y redes sociales por ejemplo, apostando en todo momento por la transparencia en el desarrollo del proyecto y la participación ciudadana. Por ejemplo, mediante la elaboración de encuestas, talleres informativos o sesiones informativas, anuncios en los medios locales etc.

Mantener fortalezas:

- Fomento de estrategias de marketing para promocionar tanto el atractivo patrimonial del que disponen estos municipios haciendo especial hincapié en las numerosas casas cuevas que hay en la comarca, ya que se trata de un reclamo para nuevos pobladores. Esto se puede llevar a cabo mediante la creación de una página web para la Comarca donde promocionar el territorio a nivel comarcal.
- Desarrollo de estrategias que den a conocer las diferentes posibilidades de desarrollo profesional en la comarca, para atraer a nueva población, aunque sea de forma temporal, con la posibilidad de que finalmente se queden de forma permanente en los municipios pertenecientes a la Mancomunidad Comarca de Baza debido a las posibilidades laborales que ofrece. Se pueden apoyar, para poder mantener y fomentar este aspecto, en la página web de la Comarca, creada con el fin de promocionar diferentes ámbitos a nivel comarcal.

Afrontar amenazas:

- Desarrollo de estrategias para diferenciar la Mancomunidad de Baza de la Comarca de Guadix de forma que atraiga a nueva población y/o fije la población joven de la zona. Para ello se debe desarrollar una identidad de marca de la Comarca de Baza.
- Desarrollo y fomento de planes que hagan más competitivos a los municipios del territorio para conseguir combatir la huida de población joven a territorios “más competitivos”, como por ejemplo mediante planes de fomento del empleo juvenil, programas de formación y emprendimiento etc.

Explotar oportunidades:

- Aprovechar que “lo rural está de moda” así como la buena accesibilidad a los municipios del territorio para diferenciar estos de los demás municipios, de forma que sean más atractivos, mediante la creación de proyectos o planes de promoción de los diferentes municipios.

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

Por buenas prácticas en casos similares debemos entender todas aquellas experiencias positivas y exitosas que demuestran que funcionan positivamente y producen, por tanto, buenos resultados, por lo que podemos considerarlo y recomendarlo como un modelo a seguir o un modelo en el que basarnos.

Una vez realizada dicha contextualización podemos pasar a exponer diferentes casos similares, aplicables a nuestro proyecto en concreto.

1. [Aras de los Olmos; Red de Contactos de alquiler, compra y venta en Aras de los Olmos.](#)⁶

En este ejemplo de casos similares y buenas prácticas vemos como el Ayuntamiento de Aras de los Olmos (Valencia), un municipio de tan solo 381 habitantes,⁷ debido al creciente interés en alquilar y vender viviendas en el

⁶ Información extraída de la página web del Ayuntamiento de Aras de los Olmos (Valencia).

⁷ Enlace extraído de: [Valencia/València: Población por municipios y sexo.\(2903\) \(ine.es\)](#)

municipio, ha elaborado una red de contactos.

Mediante esta red de contactos el Ayuntamiento de Aras de los Olmos lo que logra es facilitar la búsqueda de alquileres a las personas interesadas. Así, tanto las personas que desean poner en alquiler o venta sus viviendas como las que se hallan buscando un alquiler o una vivienda en venta pueden acceder a un portal creado para ello, formando parte así de esta Red de Contactos. En dicho portal ([Red de Contactos Viviendas-Tierras](#)) se pueden encontrar todos los inmuebles disponibles, actualmente, en el municipio.

Los interesados en poner su vivienda en dicho portal deben contactar con el Agente de Empleo y Desarrollo Local y darle todos los datos que consideren oportunos, tanto del inmueble como sus datos de contacto para que los posibles interesados puedan contactar con ellos.

El Ayuntamiento por lo tanto actúa simplemente como el creador de la red, se encarga de recaudar los datos y de dar los datos necesarios a aquellas personas interesadas para que puedan ponerse en contacto entre ellas, sin ofrecer ningún otro servicio adicional. Es un simple intermediario que pone en contacto a ambas partes y que genera la confianza que da saber que hay una entidad pública de por medio que respalda el portal, facilitando el proceso de contacto.



2. Orce.⁸

En este caso podemos ver un ejemplo en un municipio cercano al territorio objeto de este proyecto. En el municipio granadino de Orce (perteneciente a la Comarca de Huéscar) el Ayuntamiento, bajo la fórmula de cesión de uso de viviendas, rehabilitó un barrio completo de casas cuevas.

El Ayuntamiento tuvo cedidas estas casas cuevas, a su favor, durante un periodo de años en los cuales las rehabilitó y las explotó mediante alquileres turísticos. Esto como se puede observar fue útil para dar a conocer el municipio fuera del territorio, haciendo que personas externas a este lo pudieran conocer.

Una vez transcurrido el tiempo por el cual fueron cedidas, las casa cuevas han vuelto a sus propietarios originales (quienes las habían cedido) rehabilitadas y con la opción, habiendo visto como era un éxito para el Ayuntamiento, de seguir explotando sus casas, ya sea de forma turística o como arrendamientos de larga temporada.

Con esta fórmula, el Ayuntamiento de Orce consiguió que unos de los barrios más

⁸ Información extraída del Proyecto Programa Puentes “Rehabilitación y Puesta en Valor del Hábitat-Cueva; Enrique Martínez-Villalobos Crespo (2023).

deprimidos del municipio se convirtiera en un motor económico del mismo.

Lograron que, además de los propietarios que cedieron sus casas cuevas, tanto propietarios de casas del mismo barrio que no habían cedido las casas, como titulares de viviendas de otros barrios rehabilitaran sus viviendas para poder explotarlas bajo la misma fórmula, motivados por el éxito que había tenido este proyecto original.



3. [Programa de Vivienda Vacía Bizigune.](#)⁹

Este Programa pertenece a la Agencia Pública de Vivienda del País Vasco “Alokabide”. El objetivo de este programa es captar viviendas desocupadas para devolverlas nuevamente al mercado a través de un alquiler, dándole a éstas un uso social y facilitando así el acceso a estas a personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda ETXEBIDE, siendo este Servicio quien abona a Alokabide un alquiler proporcional a los ingresos del solicitante.

⁹ Información extraída de la página web de Alokabide.



Mediante el Programa Bizigune, los propietarios de viviendas vacías, mediante un contrato de usufructo, ponen a disposición de Alokabide sus viviendas. Así, esta Sociedad Pública, ofrece a los propietarios de viviendas vacías una serie de garantías, para que puedan estar tranquilos, mientras ellos se encargan de volver a incorporar al mercado del alquiler sus viviendas vacías y estos, los propietarios, cobran una renta mes a mes de forma puntual, durante toda la duración del contrato. Además, Alokabide se compromete a devolver las viviendas en buen estado.

Cabe destacar que, Alokabide, exige que las viviendas cumplan una serie de condiciones o características como por ejemplo que reúnan las condiciones de habitabilidad, que dispongan de sistema de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, los enseres, los suministros, la cocina equipada entre otros.

Como vemos, se han expuesto tres ejemplos de buenas prácticas y casos similares totalmente diferentes entre ellos pero que dan solución a un mismo problema “El reto

demográfico”. Son ejemplos en los que los Ayuntamientos y las Administraciones Públicas (en el caso del País Vasco es una iniciativa autonómica) tienen diferentes papeles y diferentes grados de implicación, demostrando por tanto que no hay una única forma posible para darle solución al mismo problema que presentan los diferentes municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza.

Por tanto, podemos concluir con que se puede dar con la solución para este problema en los diferentes municipios, siendo esta diferente para cada uno si es necesario pues se debe individualizar y adaptar de la mejor forma a las necesidades y posibilidades de cada uno de los municipios. Esto último es de suma importancia ya que fue algo que se repitió en las diferentes reuniones habidas en los Ayuntamientos con los alcaldes y alcaldesas ya que nos dejaron ver, desde un principio, las necesidades de su municipio así como lo que podría ser posible y lo que no en ellos, debido a que las capacidades, sobretodo económicas de estos, son muy diferentes.

Cabe concluir realizando una apreciación y adelantando un poco las líneas de actuación que se van a proponer en el epígrafe 3 del proyecto: como se puede extraer de los casos similares y buenas prácticas expuestas en este epígrafe podemos ver que los casos que se exponen ejemplifican a la perfección algunas de las soluciones dadas por los propios municipios.

- Con el ejemplo de Aras de los Olmos tenemos la línea de actuación propuesta número 2: el Portal de Vivienda.
- Con el caso de Orce tenemos la línea de actuación propuesta número 3: Cesión de uso de viviendas, con la opción de que es el Ayuntamiento el que lo gestiona y se hace cargo de la cesión de uso de las viviendas.
- Con el ejemplo de Alokabide contamos, nuevamente, con la línea de actuación número 3: Cesión de uso de viviendas, pero con la opción de que es una entidad externa y no el Ayuntamiento quien lo gestiona. En el ejemplo expuesto es una entidad pública dependiente del Gobierno del País Vasco, pero podría darse también el caso de que fuera una entidad gestora privada.

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE

SOLUCIONES.

Para poder lograr llegar a elaborar una primera evaluación del problema así como a la proposición de soluciones se hace necesario ir desarrollando y explicando todo el trabajo previo que se ha desarrollado a lo largo de estos seis meses de trabajo. De esta forma se hace posible mostrar cómo se ha optado finalmente por esas primeras alternativas o soluciones.

En primer lugar, es necesario que se tenga en cuenta que en la Mancomunidad Comarca de Baza es la primera vez que se lleva a cabo un Proyecto de Vivienda, en este caso el Proyecto Oficina Comarcal de Vivienda y Reto Demográfico, Gestión e Innovación. De la denominación del mismo podemos extraer que se trata de un proyecto con miras de futuro, es decir, con el objetivo de elaborarse en varias fases para poder lograr la creación, que no tiene porque ser de forma física, de una Oficina Comarcal de Vivienda que se encargue de gestionar toda la problemática que rodea a la vivienda en los diferentes municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza.



Por lo tanto, en el caso que nos ocupa, nos encontramos con la **primera fase** de un proyecto mucho más grande. Con esta primera fase, lo que se pretende es recaudar toda la información previa necesaria para establecer un punto de partida, así como empezar a dar algunas algunas posibles soluciones para el territorio.

En primer lugar, como punto de partida, tuvimos que recabar información sobre los municipios pertenecientes a la mancomunidad. Para ello se usaron diferentes fuentes:

- Planes Municipales de Vivienda y de Suelo.
- Agenda Urbana de la Comarca de Baza.
- Reuniones en los Ayuntamientos.
- Encuestas.

Gracias a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y la Agenda Urbana de la Comarca, así como la correspondiente ficha sobre el proyecto pudimos extraer la información necesaria para conocer, por encima, la situación de los diferentes municipios destinatarios del Proyecto. Además, esta información nos sirvió y fue de mucha utilidad en las reuniones mantenidas en los diferentes Ayuntamientos.

Como se mencionó anteriormente, se mantuvieron diferentes reuniones con los alcaldes, alcaldesas, técnicos y secretarios durante los primeros meses de duración del proyecto. En estas reuniones les explicamos el proyecto, así como los objetivos que se pretenden alcanzar con él y el hecho de que se trata de la primera fase de un proyecto mayor, pues era necesario hacerles ver que esto era el principio.

En dichas reuniones les expusimos ciertas soluciones que se habían barajado para los municipios del territorio y que se creían adecuadas teniendo en cuenta la información sobre las características de los mismos que habíamos extraído en el estudio previo de los documentos, como la cesión de uso de viviendas de alquiler.

También se desarrollaron, una vez obtenida información en las reuniones, una serie de

encuestas destinadas a la ciudadanía de los municipios, ya que la participación y la opinión de los mismos es igual de importante que las aportaciones realizadas por las entidades públicas. En este aspecto, les remitimos la encuesta tanto a los alcaldes y alcaldesas como a los Punto Vuela de los municipios pero desafortunadamente no hubo respuesta en ninguno de los municipios, por lo que se hace necesario que en las siguientes fases de este proyecto se haga hincapié en realizar encuestas a los ciudadanos. Además, es aconsejable la realización de talleres para el Proyecto y para difundir la encuesta, ya que para el desarrollo de este proyecto y encontrándose el mismo en la fase uno no ha sido posible su desarrollo.

La encuesta en cuestión, podemos encontrarla en el siguiente código QR y [enlace](#):



¡Escanéame!

Así, de todo este proceso se diseñaron tres posibles líneas de actuación para el territorio:

- Incentivos o beneficios fiscales.
- Portal de Vivienda.
- Cesión de uso de viviendas a los Ayuntamiento o entidades gestoras externas.

LÍNEA 1. INCENTIVOS O BENEFICIOS FISCALES

Se propuso como posible actuación por parte de algunos de los municipios el incentivar mediante beneficios fiscales a los propietarios de las viviendas que decidieran rehabilitar sus viviendas y ponerlas en alquiler.

Para ello, se haría un estudio de las diferentes zonas y viviendas del municipio, eligiendo aquellas zona que necesitara de una actuación urgente para parar su deterioro o que este terminara de vaciarse; para revitalizar los barrios vacíos o para evitar que algún barrio en concreto empezara a vaciarse. Para esto, se debe realizar un estudio socioeconómico de las diferentes zonas del municipio, atendiendo por ejemplo al número de familias que hay en los mismos, la cantidad de gente en situación de vulnerabilidad que haya en ellos, el tipo de vivienda (*recordemos que estos municipios tienen un gran número de casas cueva*) etc. Con este estudio podremos identificar las zonas prioritarias de intervención.

Una vez realizado esto, por parte de los Ayuntamientos, se realizarían campañas para animar a los propietarios de dicha zona elegida a rehabilitar sus viviendas aprovechando el beneficio o incentivo elegido por el Ayuntamiento. Algunas de los beneficios o incentivos que se propusieron en las reuniones tenidas con los alcaldes fueron, entre otros:

- Reducción del IBI.
- Facilidad a la hora de obtener las licencias de obras correspondientes.

LÍNEA 2. PORTAL DE VIVIENDA

Esta actuación surgió al proponerles a los Ayuntamientos la cesión de uso de viviendas pues muchos de ellos, aún pareciéndoles buena idea nos hicieron saber que el municipio no contaba con la capacidad económica para poder llevar a cabo dicha actuación.

Así, la idea propuesta fue la creación de una página web, gestionada por el Ayuntamiento o la Oficina Comarcal de Vivienda, en la que volcar información de los diferentes inmuebles de los municipios que estuvieran en alquiler o a la venta. De esta forma los interesados en comprar o alquilar en estos municipios tendrían en un mismo portal todos los inmuebles de la zona, sin tener que navegar e ir saltando por diferentes páginas web hasta encontrar el que les interese. Un ejemplo de este método lo encontramos en el municipio de Aras del Olmo (Valencia) como se expone más detalladamente en el epígrafe de buenas prácticas y casos similares.

El Ayuntamiento o la Oficina de Vivienda Comarcal, por tanto, lo que harían sería elaborar una red de contactos para el alquiler, venta y compra de inmuebles en los municipios, es decir actuarían como simples creadores de la red y serían los encargados de dar los datos necesarios para que las personas interesadas se puedan poner en contacto entre ellas.

En el caso en el que nos encontramos, lo interesante es que sea la Mancomunidad Comarca de Baza quien impulse esta línea de actuación, ya que la fórmula a utilizar es para beneficio de todos los municipios así como la fuerza que le proporciona al proyecto si se focaliza desde la Comarca y no desde cada Ayuntamiento.

LÍNEA 3. CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS

Esta idea fue la que se propuso desde el primer momento del proyecto, en todas las reuniones mantenidas en los Ayuntamientos, pero sin embargo y a pesar de parecerles, a algunos de los alcaldes y alcaldesas, la mejor solución fue la idea que menos acogida tuvo pues debido a la capacidad económicas de los ayuntamientos, que es reducida, no la veían viable para sus municipios.

Debemos recordar que esta solución fue la que se desarrolló en el municipio de Orce y que, aunque el municipio tuvo que hacer una inversión inicial grande, a largo plazo le generó bastantes beneficios. Por otro lado, la idea de esta solución es que, al ser los Ayuntamientos lo que se

dedican durante un plazo de tiempo determinado a alquilar estas viviendas cedidas, los propietarios vean el potencial que tienen sus viviendas así como el beneficio que les repercutiría a la larga el tenerlas alquiladas.

Para poder llevar a cabo esta línea de actuación se hace necesario redactar unas bases reguladoras de esta cesión así como los sucesivos contratos de alquiler que se usarían en cuanto se pusieran las viviendas a disposición de los interesados en alquilarlas. Además de esto se hace necesario, para generar confianza tanto en los propietarios como en los Ayuntamientos, la contratación de una garantía, como una póliza de seguros. Esto generaría, como se ha mencionado, confianza en los propietarios para que estuvieran dispuestos a alquilarla sin temor a que no paguen el alquiler o que pudiera haber *okupas*.

Como vemos, el gran inconveniente que nos encontramos aquí es la inversión inicial que se debe de hacer, así como el costo del seguro que se debe contratar sumado a la reducida capacidad económica de la que disponen estos municipios. Por ello, y como opción para evitar realizar esta inversión inicial, se debe realizar un trabajo previo para localizar todas aquellas posibles viviendas objeto de esta línea de actuación y sobre estas identificar de forma concreta aquellas que se hallen en mejor estado y que necesiten un menor grado de intervención. De esta forma, como se puede comprobar, se estaría reduciendo el coste inicial de forma considerable.

Por último, cabe destacar que hubo dos municipios concretos que nos hicieron saber que si se desarrollaba esta estrategia totalmente y había una base legal que lo regulara perfectamente estarían dispuestos a llevar a cabo esta iniciativa en sus municipios, ya que algún municipio debe de ser el primero en aceptar este reto. Los municipios que estaban dispuestos a intentarlo, si todo se dejaba perfectamente desarrollado y regulado, son Cuevas del Campo y Cortes de Baza, por lo que sería interesante si se tiene en cuenta esto para, en las siguientes fases de este proyecto, desarrollar esta línea de actuación con estos dos municipios en concreto.

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.

3.1 DENOMINACIÓN.

El Programa Puentes de la Diputación de Granada es un proyecto que da la posibilidad a estudiantes universitarios de realizar prácticas extracurriculares en el marco de las actuaciones de las Agendas Urbanas Locales, de los distintos municipios de la provincia en fase de desarrollo.

En virtud del Programa Puentes, el cual tiene entre sus objetivos apoyar la implementación de diferentes proyectos, específicos, de las Agendas Urbanas Locales de los municipios objeto del programa y colaborar en la lucha contra la despoblación generando oportunidades de empleo que fije a la población joven y rejuvenezcan los territorios, se están llevando a cabo diferentes proyectos/actuaciones.

A tenor de lo expuesto, se están desarrollando diferentes proyectos con la **Mancomunidad Comarca de Baza**, la cual engloba varios municipios: Baza, Benamaurel, Caniles, Cortes de Baza, Cuevas del Campo, Cúllar, Freila y Zújar, unidos estos con el objetivo de conseguir un desarrollo en común y conseguir avanzar de forma conjunta.



De entre los diferentes proyectos que se están desarrollando en esta Mancomunidad se está llevando a cabo el presente proyecto, denominado **Oficina Comarcal de Vivienda y Reto Demográfico, Gestión e Innovación.**

Todo esto tiene su razón de ser en la obligación de redactar los Planes Municipales de Vivienda y Suelo donde el papel municipal se hizo más importante. El problema que surge en este contexto es el hecho de que los municipios pequeños no suelen tener capacidad de planificación y gestión y se les hace muy difícil llevar a cabo su papel en las políticas de vivienda. Por ello el marco comarcal es una gran oportunidad para poder dotarse de una estructura de gestión y planificación supramunicipal, ya sea física u online, que les permita abordar, de manera coordinada y eficiente, las diferentes iniciativas innovadoras ante el reto demográfico al que se enfrentan, ya que todos estos municipios comparten las mismas problemáticas. Así, algunas de estas iniciativas que se pueden llevar a cabo a nivel comarcal son:

- **Crear una oficina comarcal de vivienda, información y asesoramiento**, para establecer un punto de referencia para los municipios del territorio en lo que respecta a la gestión y planificación de políticas de vivienda, ofreciendo así servicios de información, asesoramiento y apoyo técnico.
- **Adoptar medidas para el uso de viviendas vacías, como rehabilitación y/o adaptación de las mismas**, para reactivar el parque de viviendas vacías existente en el territorio, mediante programas de rehabilitación y adaptación, que faciliten su vuelta al mercado del alquiler o la venta.
- **Investigar e innovar en la revitalización de los municipios que se hallen en regresión demográfica**, para desarrollar nuevas estrategias para atraer y retener población en estos municipios, enfrentándose así a la despoblación con soluciones innovadoras.
- **Estudio de la necesidad y demanda de vivienda, prestando especial interés a los grupos más vulnerables**. Se debe evaluar la demanda real de vivienda en el territorio, con un enfoque especial en las necesidades de aquellos colectivos vulnerables como lo son las familias monoparentales, las personas mayores o las víctimas de violencia de género, entre otros.
- **Facilitar el acceso a la vivienda a familias monoparentales y víctimas de violencia de género**, mediante la implementación de medidas que nos ayuden a garantizar el acceso prioritario y seguro a la vivienda para familias monoparentales y víctimas

de violencia de género, reconociendo su vulnerabilidad.

- **Apoyar la autopromoción colectiva**, fomentando la autopromoción de viviendas como una solución viable para la construcción de viviendas asequibles y adaptadas a las necesidades de los habitantes de la Mancomunidad Comarca de Baza.



En definitiva, con este proyecto lo que se pretende es fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado en el territorio, mediante la rehabilitación y puesta en el mercado de las viviendas vacías de la zona así como la creación de una oficina de vivienda que pueda dar soporte a dicho parque de viviendas. De esta forma se busca también revitalizar la región de los municipios de la Comarca de Baza, creando un entorno atractivo, revirtiendo por tanto las tendencias de despoblación y declive económico del territorio. Al mismo tiempo se pretende fortalecer la identidad del territorio y la cohesión de la comunidad local del mismo, beneficiándose con ello no solo los actuales residentes de los municipios sino los futuros residentes de estos.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

A lo largo de este trabajo se han ido mencionando algunos de los objetivos que se pretenden alcanzar.

Así, el objetivo general y del cual emanan todos los demás es el siguiente:

GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

Debemos tener en cuenta que este objetivo nace a partir de la Agenda Urbana Española y del cual derivan los demás objetivos que se pueden extraer de la Agenda Urbana de la Comarca de Baza. Dentro de este objetivo podemos encontrar otros objetivos más específicos y en los que se centra el proyecto:

- **Fomentar la existencia de un parque de viviendas adecuado a precio asequible:**
con la consecución de este objetivo lo que se pretende es asegurar que haya suficiente oferta de viviendas para la población y que además estas sean accesibles, desde un punto de vista económico, para la población demandante de vivienda. Se debe tener en cuenta que no se pretende solo construir nuevas viviendas sino que también se debe de optimizar el uso del parque de viviendas ya existentes, incluyendo por tanto la rehabilitación y modernización de las mismas. Así, para lograr este objetivo, podemos de establecer algunas líneas de actuación para su consecución como puede ser:
 1. **Construcción de viviendas asequibles de los ciudadanos**, teniendo en cuenta aquellos con ingresos medios o bajos como principales objetivos ya que son los que tienen mayor dificultad para acceder a una vivienda.
 2. **Rehabilitación y renovación de las viviendas vacías o en mal estado**, siendo esta la primera opción antes de construir nuevas viviendas ya que ayuda a preservar el patrimonio urbano y evita que se vacíen los centros de los municipios, ya que esto es una de las preocupaciones que se ven por parte de las entidades locales públicas en estos municipios.
 3. **Incentivos fiscales y subsidios**, mediante la implementación de políticas

que incentiven a los propietarios a rehabilitar y alquilar o vender las viviendas a precios asequibles, además de proporcionar ayudas para la adquisición o el alquiler de viviendas a los ciudadanos con escasos recursos o a informar de todas aquellas ayudas que haya a nivel provincial o nacional. Este último punto conecta directamente con uno de los objetivos claves: crear una oficina de vivienda, pues esta sería la encargada de informar a los ciudadanos de todas las ayudas de las que disponen. *Esta línea de actuación sobre el territorio fue una de las posibles soluciones que se barajaron durante las reuniones en los Ayuntamientos con los alcaldes y alcaldesas.*

4. **Planificación urbana**, para asegurar que las nuevas construcciones y las rehabilitaciones se hagan de forma integrada con el resto del tejido urbano, promoviendo la cohesión social y evitando así que se creen zonas marginales.
- **Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente a los colectivos más vulnerables:** este objetivo se centra en asegurar que todos los ciudadanos de los diferentes municipios del territorio, independientemente de la situación socioeconómica de los mismos, puedan acceder a una vivienda digna, que cuente con los mínimos requisitos de habitabilidad. Se debe, eso sí, poner especial énfasis en que accedan a una viviendas aquellos colectivos más vulnerables como las personas en situación de pobreza, las personas mayores, los jóvenes, las familias monoparentales y las personas con discapacidad entre otros. Así, los objetivos que podemos marcarnos dentro de este para su consecución son, entre otros:
 1. **Establecimiento de políticas de vivienda social.** Una de las posibles líneas de actuación que se podrían tener en cuenta en este ámbito es la creación de un parque de viviendas social, destinado a personas que por sus circunstancias económicas y sociales no pueden acceder libremente al mercado, siendo estas viviendas gestionadas por entidades públicas o entidades sin ánimo de lucro, garantizando se esta forma su accesibilidad y el buen uso de las mismas.
 2. **Creación de programas de ayuda al alquiler** a nivel municipal o informar

de los programas de ayuda al alquiler que haya a nivel provincial y estatal.

3. **Construcción de viviendas adaptadas y adecuación de las viviendas ya existentes**, para garantizar así que todos los ciudadanos puedan disfrutar de una vivienda digna.
 4. **Creación de planes de protección contra el desalojo**, para proteger a las personas cuando los desalojos forzosos puedan poner en riesgo su salud y seguridad, además de ofrecer soluciones de alojamiento alternativas en caso de necesidad extrema.
- **Revertir la despoblación:** con este objetivo se pretende abordar el problema de despoblamiento por el que están pasando las áreas rurales, en este caso los municipios pertenecientes a la Mancomunidad Comarca de Baza. Hay que tener en cuenta que la despoblación tiene múltiples causas y no solo es la escasa oferta de viviendas o la inaccesibilidad de las mismas; así podemos encontrar causas como la falta de oportunidades laborales, emigración de los jóvenes a zonas urbanas, falta de servicios básicos o la calidad de vida en las áreas rurales entre otras muchas. Por todo ello, algunos de los objetivos o líneas de actuación que podemos establecer para conseguir este objetivo serían, entre otras:
1. **Establecer incentivos para el asentamiento.** Al igual que en el objetivo anterior, ofrecer incentivos fiscales, subvenciones o facilidades para las personas y familias que se asienten en las áreas con mayor despoblación, ya sea mediante ayudas para la compra o rehabilitación de viviendas o mediante subsidios para la creación de negocios o actividades económicas locales.
 2. **Mejorar los servicios públicos de los diferentes municipios.** Asegurarnos de que todos los municipios cuenten o tengan proximidad/accesibilidad a todos los servicios básicos y que estos sean de calidad, ya que esto facilita que sea más atractiva la vida en el territorio. Es cierto que, en municipios de menor densidad, a veces, se dificulta tener todos los servicios en el municipio en sí, por ello hay que desarrollar una buena red de estrategias para que sea posible acceder a estos servicios si se encuentran en el

municipio vecino y no en el propio municipio.

3. **Fomentar el empleo local**, promoviendo la creación de empleo local en diferentes ámbitos como la agricultura, el turismo, las energías renovables etc. También se puede optar por crear y desarrollar programas para atraer a teletrabajadores o nómadas digitales, aprovechando la flexibilidad de estos en su trabajo gracias a las nuevas tecnologías. Para esto último se pueden crear espacios de coworking para teletrabajadores por ejemplo.
4. **Fomentar el sentido de comunidad y la pertenencia** a través de iniciativas culturales, sociales y deportivas, promoviendo de esta forma la cohesión social y el bienestar comunitario, creando así en la población una pertenencia de grupo en el municipio en el que viven.

Estos objetivos, como podemos apreciar, se encuentran incardinados en el Objetivo Estratégico 8 de la Agenda Urbana Española, por lo que hay que ponerlo en relación, como anteriormente se mencionó, con el Objetivo Estratégico 2 “*Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente*” y el Objetivo Estratégico 6 “*Cohesión social e igualdad de oportunidades*”. Como se puede apreciar son objetivos que se encuentran entrelazados y que no se pueden alcanzar sin la consecución de los otros.

De la Agenda Urbana de la Comarca de Baza, además de lo anterior, se pueden extraer dos Objetivos Específicos más:

- Garantizar el acceso a la vivienda de las personas jóvenes.
- Programa de promoción de las casas cuevas.

Todos los objetivos nos llevan a la consecución de un mismo fin: garantizar la consecución de viviendas, para evitar la regresión demográfica, logrando así luchar contra la despoblación que están sufriendo los municipios, de forma general, mediante el desarrollo sostenible y equitativo del territorio.

El Objetivo, por tanto, concreto y operativo, que se ha fijado para este proyecto, después de un estudio de toda la información obtenida, más las opiniones de los alcaldes y alcaldesas así como de la población es:

**CONSECUCCIÓN DE MECANISMOS PARA LA REVITALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS
VACÍAS Y EN DESUSO DE LOS MUNICIPIOS DE LA MANCOMUNIDAD COMARCA DE
BAZA.**

Como vemos, con este objetivo, no solo se consigue garantizar el acceso a la vivienda de los jóvenes, de los colectivos más vulnerables y demás población, sino que además se vuelven a introducir en el mercado esas viviendas vacías, en desuso, de los municipios con lo que estamos logrando que no se vacíen más los núcleos de los municipios. Esto último es importante y es algo que se ha querido tener en cuenta desde el principio en este proyecto ya que queremos evitar que la población se disemine aún más en los propios municipios debido a la construcción de nuevas zonas, apostando por la “repoblación” de los cascos antiguos y/o núcleos de los municipios.

Todo esto además ayuda a revitalizar los entornos urbanos pues se está contribuyendo a la preservación de barrios que de otro modo se podrían quedar abandonados de forma progresiva.

Además de este proyecto, debemos de resaltar que se está llevando a cabo otro proyecto, enfocado en las casa cuevas, que tiene como objetivos los mismos que se persiguen con este proyecto, pretendiendo así, con ambas líneas de trabajo revertir la despoblación que están sufriendo los pueblos de la Mancomunidad Comarca de Baza. En la Agenda Urbana de la Comarca de Baza podemos ver plasmado este proyecto, siendo uno de los objetivos establecidos por la Comarca la continuación del mismo. El presente proyecto se encuentra íntegramente relacionado con el proyecto enfocado en las casas cuevas pues ayuda a poner en valor el patrimonio de cuevas del territorio, pues en muchos casos la puesta en uso de viviendas que se rehabiliten van a ser casas cuevas, contribuyendo además con su protección.

A su vez, es muy importante que se trabaje, de manera transversal, con los demás programas y proyectos que se están llevando a cabo en el territorio, como los programas y proyectos de promoción turística ya que se pueden beneficiar unos de otros.

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

Durante el desarrollo del proyecto se han ido organizando diferentes reuniones con los/as alcaldes/as, secretarios/as y técnicos/as de los diferentes municipios.

El objetivo de dichas reuniones, además de para exponerles el proyecto y que así lo pudieran conocer, era el de ver que rol querían o podía tener cada municipio en el proyecto.

Desde **los Ayuntamientos** nos hicieron saber, desde un primer momento, que colaborarían y participarían en el Proyecto, siempre que estuviera en su mano. Algunos alcaldes y alcaldesas incluso nos aportaron diferentes ideas y líneas de actuación para llevar a cabo y desarrollarlas y nos hicieron saber de su interés por la propuesta como base para poder implementarlas en sus municipios.

Los ayuntamientos son los encargados, junto a la Diputación de Granada, de supervisar y coordinar el proyecto para que este pueda lograrse con éxito.

Además de para dar a conocer el proyecto y que pudieran aportar diferentes ideas o posibles líneas de actuación, estas reuniones nos sirvieron para poder establecer un punto de partida así como para poder valorar y evaluar hasta dónde podían llegar los diferentes Ayuntamientos. Aunque no lo parezca, es algo muy importante ya que no todos los municipios que forman la Mancomunidad Comarca de Baza cuentan con las mismas capacidades económicas y realidades sociales, por lo que puede que no tengan la capacidad para poder llevar a cabo las líneas de actuación o posibles soluciones que se les de con este proyecto y esto no quiere decir que no quieran llevarlas a cabo, sino que puede ser que simplemente no puedan. Las reuniones mantenidas con los diferentes Ayuntamientos fueron las que nos permitieron conocer las problemáticas de los diferentes municipios, siendo la nombrada con anterioridad una de ellas. Además, también nos sirvieron las reuniones para que nos hiciera saber el grado de prioridad que tiene este problema para ellos, teniendo en cuenta sus características y capacidades económicas.

Son igualmente importantes, como actores, para el futuro y buen éxito del presente proyecto las diferentes **administraciones locales** que pueda haber en los municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza. Estas pueden colaborar en el proyecto, mediante la aportación de recursos humanos o siendo puntos de información, entre otras muchas

posibilidades. Así, cabe destacar como colaborador esencial para este proyecto, los **Servicios Sociales** de los diferentes municipios del territorio, ya que un sector importante de la población al que va destinado este proyecto son los colectivos más vulnerables, como las familias monoparentales, las familias en situación de pobreza, las personas mayores etc.

Por otro lado, también se consideró que eran actores importantes para el proyecto **la población de los diferentes municipios**, por lo que se llevó a cabo una encuesta destinada a ellos. El fin de estas encuesta era el de conocer la opinión de la población, pues deben conocer en todo momento la existencia del proyecto así como las diferentes líneas de actuación ya que sin su participación en el mismo no es posible la reactivación y revitalización de las viviendas vacías, pues son **los propietarios** de las mismas los que deben decidir participar.

Entidades externas de gestión. Una de las líneas de actuación que se barajaron en las reuniones que se tuvieron en Cuevas del Campo y Cortes de Baza fue el de la cesión de viviendas a los Ayuntamientos para que estos pudieran gestionar los alquileres y sirvieran de garantes a los propietarios de las casas. Teniendo en cuenta esto, otra opción se barajó y se vió más factible en municipios como Freila o Zújar fue la de encargar esta gestión a una entidad externa, mediante la cesión de esa gestión del Ayuntamiento o directamente a través de una entidad externa privada que quisiera llevarla.

También, sería conveniente, nombrar a una **persona responsable en cada municipio en relación a la Oficina de Vivienda**, para que pudieran coordinarse entre ellos los diferentes Ayuntamientos, facilitándoles así el trabajo. Por tanto, esas personas responsables se vuelven actores clave para el futuro del proyecto.

Diputación de Granada. La Diputación de Granada tiene un papel muy importante ya que es la entidad encargada coordinar determinados servicios en la provincia (a escala comarcal o supramunicipal) y, por tanto, de colaborar con la Mancomunidad Comarca de Baza para darle difusión al proyecto. Además también puede proporcionar a la Mancomunidad el asesoramiento técnico, jurídico o económico necesario para poder llevar a cabo la estrategia que se siga finalmente.

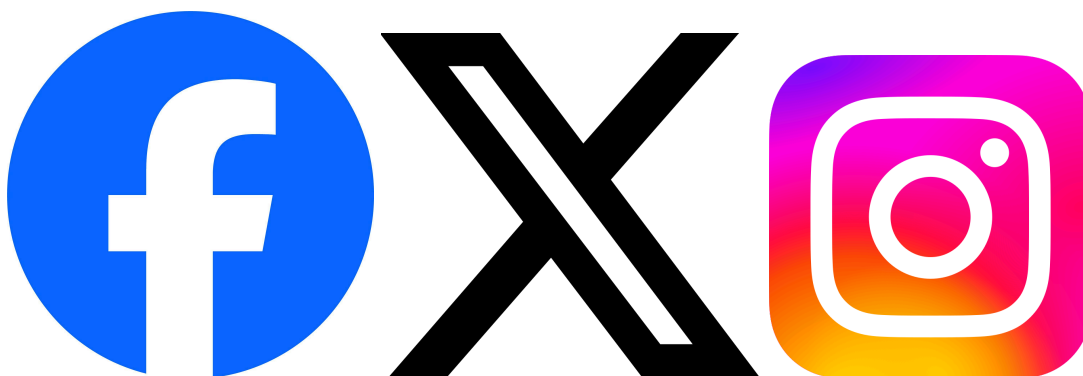
Empresas de construcción de la zona. A la hora de realizar la construcción o rehabilitación

del parque de viviendas de los diferentes municipios sería idóneo contar con la colaboración y la gestión de estos proyectos de empresas de construcción de la zona, ya sean locales o de los municipios adyacentes. De esta forma, además de revitalizar el parque de viviendas se fomenta el empleo local, lo cual dará estabilidad a todos aquellos posibles trabajadores temporales o que quieran trabajar en la zona además de a los trabajadores locales. También se hace necesario contar con empresas constructoras especializadas para el caso de rehabilitación de las casas cueva.

Aseguradoras. Debemos tener en cuenta que las aseguradoras podrían ser otro de los actores protagonista en el desarrollo de este proyecto pues, si se optara por la cesión de uso de viviendas al Ayuntamiento o entidades privadas de gestión, la contratación de seguros sería una de las estrategias para resolver el problema ya que aportan solidez financiera y garantías, tanto para los propietarios como para quien gestione la cesión.

Medios de difusión y promoción. Se hace interesante contar con la colaboración de estos medios para que ayuden a la promoción del proyecto y así poder difundir y dar a conocer el mismo, atrayendo a nuevos pobladores interesados en vivir en estos municipios, con las ventajas que suponen como la tranquilidad, el medio rural y la naturaleza que les rodea o atraídos por la experiencia de poder vivir en casas cuevas. La divulgación del proyecto con ayuda de estos medios, por tanto, se hace muy necesaria para darle visibilidad.

Algunos medios de difusión y promoción del mismo, para dar a conocer la línea de actuación que finalmente se haya elegido entre las posibilidades expuestas, pueden ser las diferentes redes sociales de los Ayuntamientos involucrados.



Otros medios de difusión que deben ser tenidos en cuenta son los periódicos y emisoras de radios, si son de ámbito provincial mejor ya que lo darán a conocer por toda la provincia.

Así, como ejemplo de estos podemos mencionar:



Se hace interesante mencionar que es aconsejable realizar encuestas con todos estos actores para poder conocer la situación respecto a la vivienda desde diferentes perspectivas. Es especialmente interesante conocer el punto de vista de las empresas o entidades generadoras de empleo del territorio. Por último, añadir que, se propone la realización de un taller participativo con los diferentes actores, como un medio para poder conocer la opinión de estos respecto al proyecto.

Añadir, por último, que sería muy deseable la creación de una página web para la Mancomunidad como un gran apoyo para este proyecto y demás Proyectos Puentes que se están llevando a cabo, así como para futuros proyectos que se realicen en la Mancomunidad. Con ella se conseguiría darle mayor difusión a todos estos a nivel comarcal, pues debemos hacer hincapié en el trabajo de todos los municipios como comarca, ya que *“la unión hace la fuerza”*.

Compañeras del Programa Puentes. Otros actores a mencionar son las compañeras del programa que se encuentran realizando proyectos de vivienda. Ha sido muy útil a la hora de desarrollar este proyecto la puesta en común de ideas con las demás compañeras que también se encuentran elaborando proyectos de viviendas pues se han ido aportando ideas o soluciones que pueden ser extrapoladas de un territorio a otro pues muchos comparten problemáticas similares.

Además de para aportar ideas también ha sido útil desde un punto de vista más crítico ya que te ayudan a tener una visión desde fuera y de la que muchas veces no somos conscientes.

Como se menciona en el epígrafe sobre el rescate y tratamiento de información, otro actor importante a la hora de desarrollar este proyecto ha sido **Miguel Ángel Coca**, persona de referencia para los estudiantes con proyectos en la Mancomunidad Comarca de Baza. Ha sido muy útil su presencia y participación en el proyecto ya que ha sido de suma importancia, entre otras cosas, a la hora de realizar el primer contacto con los diferentes Ayuntamientos, dándonos las claves para poder lograrlo.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

Para la elaboración adecuada del Proyecto de Vivienda en la Mancomunidad Comarca de Baza se definieron, por parte de la Asistencia Técnica, una serie de actividades y tareas a realizar organizadas en diferentes fases, de forma que se estructurara el proceso de manera lógica y efectiva, aprovechando mejor los tiempos ya que se cuenta con un tiempo limitado para la elaboración del Proyecto, y que en algunos casos puede incluso resultar algo escaso.

Trabajo Previo.

Antes de empezar con acciones concretas se hizo necesario establecer una base metodológica y organizativa, que sirviera para guiar todo el proceso de elaboración del proyecto. Así, las actividades previas incluyen:

- **Orientación metodológica y reestructuración del proyecto en función del perfil de la estudiante.** Se definió el enfoque metodológico, de forma clara, que se le iba a dar al proyecto. En este caso, al estar estudiando el Máster en Abogacía y Procura, se le dio al proyecto un enfoque jurídico. De esta forma se debía abordar el proyecto desde este enfoque y así se le hizo saber a las diferentes entidades locales a la hora de concretar las diferentes soluciones posibles.
- **Definición de hitos, concreción de sus contenidos e instrumentos de seguimiento.** Se fueron estableciendo diferentes etapas claves durante el proyecto, especificando que actividades se debían completar en cada fase.

- **Estudio de los recursos de partida.** Revisión y análisis de la bibliografía existente así como de los recursos disponibles y facilitados tanto por la Asistencia Técnica como por las diferentes corporaciones municipales implicadas en el proyecto. Esta parte es clave para dar con las posibles soluciones y que estas sean adecuadas al contexto del proyecto.
- **Estudio de la vinculación con otras acciones de la Agenda Urbana y procesos locales.** Se realizó un estudio de otros proyectos para ver las sinergias entre estos y el presente proyecto, así como para lograr coordinar las diferentes iniciativas, logrando así que los recursos que se empleen en la consecución de los diferentes proyectos y programas se haga de la forma más eficiente posible.
- **Estudio de la vinculación con los proyectos de otros Programas Puentes, tanto de esta edición como de ediciones anteriores.** Con este punto lo que se pretende es que exista una colaboración entre los diferentes estudiantes que participan en el Programa Puentes así como la optimización del tiempo y la colaboración entre los estudiantes. En este caso, no hay un proyecto previo en la zona ya que se trata de la primera fase del Proyecto de Vivienda en la Mancomunidad Comarca de Baza. A pesar de ello, sí que se ha dado el caso de haber cierta similitud entre dos proyectos aunque cada uno en una Comarca diferentes, por lo que se aprovechó esto para aunar recursos a la hora de la búsqueda de posibles soluciones para ambos territorios.

Contactos con los ayuntamientos.

Tras haber realizado todo el trabajo previo anteriormente expuesto, se pudo pasar a la siguiente fase: contactar con los diferentes ayuntamientos.

En un primer momento, se realizó un primer contacto con los ayuntamientos de los municipios a los que va destinado el proyecto, concretando así una serie de reuniones con los alcaldes, alcaldesas, secretarios y técnicos de los mismos. En estas reuniones se les presentó el proyecto, su propósito y la necesidad de colaboración y participación que requería el mismo.

Además en dichas reuniones se proporcionó información detallada sobre los objetivos que

se buscaba conseguir con el proyecto. Se les expuso que se haría desde un punto de vista jurídico, debido al perfil de la estudiante involucrada así como se les pidió que nos propusieran las soluciones que ellos veían adecuadas y factibles para su municipio.

Estas reuniones sirvieron para poder establecer un contacto clave en cada uno de los ayuntamientos, para cuando necesitáramos contactar con ellos saber a quién acudir y también para que fuera esta persona la que se pudiera poner en contacto con la estudiante si lo necesitaban.

Por tanto, de todas esas reuniones y contactos realizados se fue recopilando información sobre la demanda de vivienda en cada municipio y nos ayudó a ajustar las hipótesis de partida del proyecto, en función de los datos recogidos y el feedback obtenido.

Análisis y diagnóstico de la información recabada.

Una vez recopilada toda la información y hecho el primer contacto con los Ayuntamientos, es cuando se puede pasar a realizar un análisis detallado de la situación. Para poder realizar dicho análisis y diagnóstico es necesario sintetizar toda la información obtenida en las reuniones con los ayuntamientos y el estudio previo.

Como síntesis de las reuniones mantenidas y de la información obtenida podemos destacar lo siguiente:

- La mayoría de municipios consideran como prioridad la vivienda. Se nos mencionó el hecho de que en sus municipios se está viendo como el centro del municipio se abandona progresivamente pues se están llevando a cabo construcciones nuevas en la periferia, muchas veces por que es más fácil que adquirir y/o rehabilitar una casa en el centro del municipio.
- Hay un núcleo de población extranjera que viene a trabajar al territorio y que desean fijar en el mismo, pues estos traen consigo a sus familias y ayudan a repoblar los municipios, como es el caso de Cuevas del Campo.
- Falta de capacidad económica en la mayoría de los municipios. Ante esto, hicimos hincapié en que era un proyecto a nivel supramunicipal, de forma que lo ideal es que sea llevado a cabo por la Oficina Comarcal de Vivienda y así tanto los esfuerzos como el capital aportado se soporta entre todos los municipios y no solo por uno de ellos.

- Problema con viviendas adquiridas por extranjeros, más concretamente con residentes de Reino Unido. Se nos hizo saber que numerosos residentes de Reino Unido habían adquirido viviendas en los municipios y que, tras su compra, habían dejado de ir al municipio. El problema aquí es que se hace muy difícil (*imposible, en palabras de los alcaldes*) localizarlos de forma que nos encontramos con viviendas que están vacías y no se pueden incorporar al mercado de la venta/alquiler porque no se puede localizar al propietario. Esta problemática es frecuente en municipios como Freila.
- Falta de acuerdo en los repartos de herencias o imposibilidad de localizar a los herederos. Esta es una problemática bastante frecuente en los municipios granadinos y no solo en la Comarca de Baza.

Analizados, por tanto, todos los datos recolectados podemos identificar algunos patrones y problemas comunes a todos los municipios, así como las oportunidades y soluciones que se dan en el territorio, pudiendo así trazar unas primeras soluciones más adaptadas a lo que necesita cada municipio.

Por último, una vez realizado el análisis DAFO, se llevaron a cabo una serie de encuestas destinadas a los diferentes municipios para poder recopilar datos de la población, pues la participación de los residentes de los municipios es muy importante en el proyecto que nos ocupa. Las relación de preguntas que se propusieron fueron las siguientes:

1. Género:
 - Mujer.
 - Hombre.
 - Otros.
2. Edad:
 - Menos de 18.
 - Entre 18-25.
 - Entre 26-35.
 - Entre 36-64.
 - 65 o más.

3. Perfil:

Residente.

Residente de corta estancia (segunda vivienda).

Turista.

Trabajador temporal.

Visitante de temporada (por ejemplo en verano).

¿QUÉ OPINAS SOBRE LA VIVIENDA VACÍA? ¿QUÉ PROPONE? ¿ESTARÍA DISPUESTO A REHABILITAR SU VIVIENDA?

4. ¿Cree que la presencia de casas vacías puede influir en la seguridad del vecindario?

Sí.

No.

No sabe/No contesta.

Otros: _____

5. ¿Ha experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casa vacías de la zona?

Sí.

No.

No sabe/No contesta.

6. Si en la anterior pregunta ha respondido sí ¿podría detallar cuál ha sido el inconveniente o problema?

7. ¿Considera que las casas vacías afectan negativamente a la imagen de la zona?

Sí.

No.

No sabe/ No contesta.

8. ¿Cree que la rehabilitación de las casas vacías podría beneficiar al pueblo?

Sí.

No.

No sabe/No contesta.

9. ¿Cuáles cree que son los principales beneficios de rehabilitar las casa vacías de la zona?. (Seleccione todas las opciones que crea convenientes).

Mejorar la apariencia estética de la zona.

Aumentar el valor de las propiedades.

Mejorar la calidad de vida de los residentes.

Atraer nuevos residentes a la zona.

Fomentar la inversión y el desarrollo económico local.

Otro: ____

10. ¿Cuáles cree que son las principales dificultades a la hora de llevar a cabo la rehabilitación de las casas? (Seleccione las opciones que crea convenientes).

Falta de recursos económicos.

Falta de interés por parte de los propietarios.

Trámites burocráticos y permisos difíciles, poco accesibles, desconocidos o complicados.

Falta de información en relación a los beneficios de la rehabilitación de las casas.

Propietarios no vinculados con el territorio.

Problemas en la gestión de herencias.

Otros: ____

11. ¿Qué acciones cree, de las propuestas a continuación, que se deberían de tomar para incentivar a la rehabilitación de las casas vacías? (Seleccione todas las opciones que crea convenientes).

Realizar campañas de concienciación sobre la importancia de rehabilitar las viviendas vacías.

Crear y/o dar a conocer programas de rehabilitación de casas vacías.

Establecer incentivos/beneficios fiscales para aquellos propietarios que decidan rehabilitar sus casas.

Crear una Bolsa de Viviendas para ofertar su alquiler a posibles nuevos residentes y que así tengan fácil acceso a la vivienda en el municipio.

Cesión de viviendas cerradas, por un periodo de tiempo, para su gestión por una entidad pública o privada especializada.

Programas para rehabilitar las casas-cueva,

Otro: _____

12. ¿Estaría dispuesto/a participar en iniciativas para abordar el problema de las casas vacías de la zona?

Sí.

No.

No sabe/No contesta.

Otro: ____

13. ¿Qué tipo de apoyo considera que se le debe brindar a aquellos propietarios que deseen rehabilitar sus casas? (Seleccione todas las opciones que crea convenientes).

Asesoramiento jurídico y fiscal.

Incentivos o beneficios fiscales.

Facilitación y celeridad de los trámites y permisos obligatorios.

Acceso a programa de financiación.

14. ¿Cree que la rehabilitación de las casas de la zona debe tener algún enfoque específico? Ya sea la conservación del estilo arquitectónico, la implementación de medidas de eficiencia energética etc.

Sí.

No.

15. Si ha respondido Sí en la anterior pregunta, exponga brevemente el enfoque que considera que es necesario..

16. ¿Cómo cree que debería involucrarse la corporación municipal en el proceso?

Organizando talleres para informar y concienciar a los residentes.

Promoviendo la participación en los planes de rehabilitación.

Ayudando a los propietarios que desean rehabilitar la vivienda mediante la subvención del proyecto.

Promoviendo la mediación entre los diferentes herederos para que puedan unir posturas, solucionando así los problemas hereditarios.

Mediante la cesión de uso de viviendas vacías a los Ayuntamientos.

Otro:_____

17. Si tiene alguna propuesta o sugerencia que crea que podría ser útil, puede comentarla a continuación para que se pueda tener en cuenta desde el Ayuntamiento:
- _____

Esta encuesta fue enviada a cada uno de los alcaldes y alcaldesas diferentes Ayuntamientos, pues estos se ofrecieron a ayudar con la difusión de la encuesta y a compartirla en los sitios clave de los municipios, así como a los

del territorio para que, desde allí, pudiera hacerse llegar a los residentes de los diferentes municipios ya que son dos puntos de difusión de información y de cercanía con la ciudadanía que facilita que la encuesta llegue al destinatario objetivo.

Sin embargo, nos encontramos con que a la hora de recabar la opinión y participación de la ciudadanía a través de la encuesta no se consiguió respuesta alguna por parte de ningún municipio así que perdimos información valiosa que se nos podía haber aportado por esta vía. Por ello se hace necesario que en las siguientes fases del Proyecto de Vivienda en la Mancomunidad Comarca de Baza se vuelva a intentar recabar información de la población mediante una encuesta, ya sea la misma u otra elaborada con las nuevas problemáticas que hayan podido surgir en el territorio. Además, es aconsejable la realización de talleres para el Proyecto y para difundir la encuesta, ya que para el desarrollo de este proyecto y encontrándose el mismo en la fase uno no ha sido posible su desarrollo.

Elaboración de propuestas generales para la Mancomunidad Comarca de Baza y para casos puntuales en cada municipio.

En base al diagnóstico, pudimos extraer diferentes soluciones, algunas comunes a todos los municipios y otras más individualizadas, debido a los diferentes contextos y

necesidades que presentaban los municipios. Entre estas soluciones, por ejemplo, podemos nombrar:

- **Incentivos para la rehabilitación de viviendas vacías y casas cuevas.** Esta fue una de las soluciones que se barajaron, y la más aceptada, en el municipio de Benamaurel.
- **Cesión de uso de viviendas vacías a los Ayuntamientos para su gestión y puesta en el mercado del arrendamiento.** Esta solución fue la que se propuso en la reunión mantenida con la alcaldesa de Cuevas del Campo.
- **Creación de un registro de viviendas vacías** para que aquellos interesados en vivir en el municipio pudieran contactar con los propietarios de dichas viviendas. Aquí los ayuntamientos sólo gestionarían la creación de dicho registro o página web, haciendo de puente para que puedan ponerse en contacto el propietario de la vivienda y el interesado en alquilar o comprar. Esta solución nació de la reunión mantenida con el ayuntamiento de Freila.

Estas propuestas o soluciones en algunos casos son puntuales para el municipio, como el caso de la cesión de uso de las viviendas el cual se pensó en un principio para el municipio de Cuevas del Campo y, posiblemente también, para Cortes de Baza, todo esto sin perjuicio de que posteriormente alguno de los otros municipios quiera unirse y acoger dicha propuesta.

Como punto de cierre de esta fase tenemos la presentación del proyecto a las entidades locales que se llevará a cabo en septiembre. En esta presentación se les expondrán todas estas propuestas para que puedan hacer las anotaciones que crean correspondientes, así como para asegurar que las soluciones planteadas son viables y cuentan, en cada caso, con el respaldo local necesario.

Elaboración del TFP, devolución y cierre del mismo.

Por último, durante la realización del proyecto, se ha ido desarrollando el presente documento. Este documento, conocido como Trabajo de Fin de Proyecto (TFP), recoge todo el proceso de las prácticas, desde la planificación inicial hasta las propuestas finales, incluyendo el análisis DAFO y el CAME.

Una vez elaborado el TPF, la Asistencia Técnica será la encargada de revisar el contenido

del mismo, cerciorándose así que cumple con los requisitos que se esperan del mismo. Una vez revisado y presentados los resultados en el territorio, mediante la presentación final que tendrá lugar en septiembre, se puede cerrar el TFP añadiendo las conclusiones extraídas de dicha presentación final, que servirá para dar las pinceladas finales al Proyecto de Vivienda de la Mancomunidad Comarca de Baza.

Todas estas actividades van dirigidas a garantizar una buena implementación, estructurada y efectiva del proyecto, promoviendo la participación activa tanto de todos los actores locales y la integración de estrategias para afrontar las necesidades reales de la Mancomunidad Comarca de Baza.

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

Para poder llevar a cabo el Proyecto de Vivienda en la Mancomunidad Comarca de Baza de manera efectiva, se hace fundamental identificar y desarrollar todos aquellos recursos que son necesarios y que nos permitan la correcta ejecución de cada una de las fases del proyecto. Estos recursos incluyen, por tanto, recursos humanos, recursos materiales, tecnológicos y financieros.

RECURSOS HUMANOS.

Se hace totalmente necesario contar con un equipo multidisciplinar, esencial para cubrir todas las áreas del proyecto. Este equipo es necesario para el desarrollo y coordinación del proyecto pues son los encargados de que, una vez que se apruebe el desarrollo del proyecto, este se lleve a término, cumpliendo con todos los objetivos establecidos y que se pretende alcanzar con el mismo.

Estos recursos en algunos casos podrán ser recursos dedicados exclusivamente al proyecto y en otros pueden ser recursos ya existentes en el territorio y que presten su apoyo a la Oficina Comarcal de Vivienda.

Así, en este equipo se podría incluir:

- Responsable/Coordinador del proyecto. Se hace totalmente necesario para el buen desarrollo del proyecto establecer un responsable del mismo, para que se encargue de la planificación, organización, coordinación y supervisión del proyecto y de todas las actividades del mismo. Además, la persona que se contrate y asigne como

responsable del proyecto será la persona de referencia para todos los que necesiten saber como va el proyecto o necesiten información del mismo. El responsable, por tanto, hará de unión entre los diferentes municipios ya que será el encargado de ir dando informes periódicos sobre el proyecto a los diferentes ayuntamientos.

- Técnicos/as en vivienda y urbanismo. Se necesitan especialistas en desarrollo urbano, planificación, análisis de datos, diagnóstico y elaboración de propuesta. Además se hace necesario contar con arquitectos y especialista en rehabilitación de casas cuevas debido a las características de los municipios del territorio ya que cuentan con un gran número de casas cuevas por municipio, como se puede extraer de los Planes de Vivienda y Suelo Municipales.
- Abogado/a. En esta primera fase del proyecto se han determinado una serie de soluciones, desde un punto de vista jurídico, por lo que sería recomendable que en el equipo destinado al desarrollo del proyecto hubiera un profesional de esta área, pues es de gran utilidad a la hora de la elaboración de posibles contratos, creación de bases reguladoras de la cesión de uso personalizadas para cada municipio en concreto etc.
- Voluntarios y colaboradores locales. Contar con voluntarios y colaboradores locales puede ser muy útil a la hora de recopilar información, de comunicarse con los ciudadanos, de llevar a cabo encuestas en los municipios para contar con la participación y opinión ciudadana etc.
- Economista. Se hace necesario contar con un especialista en economía ya que debido al tipo de proyecto se van a tener que llevar a cabo, en diferentes ocasiones, estudios de viabilidad económica de las posibles propuestas y también para que asegure la sostenibilidad financiera del proyecto. Es muy importante ya que estos municipios no cuentan con una capacidad económica muy grande para llevar a cabo algunos proyectos y necesitan, por ende, utilizar los recursos económicos con los que cuentan de la forma más eficiente y eficaz posible.

RECURSOS MATERIALES.

No debemos olvidar, a pesar de las soluciones propuestas, que uno de los fines que se quieren alcanzar con este proyecto es la creación de una Oficina de Vivienda Comarcal. Por ello, vemos como se hace necesario, como recurso material, la consecución de un espacio, ya sea dentro de los propios ayuntamientos o de una oficina creada desde cero, para tal fin.

Además, en dicha Oficina, que se haya vinculada con el Proyecto de Vivienda de la Mancomunidad Comarca de Baza, se pueden llevar a cabo las reuniones que se den entre los ayuntamientos y el equipo multidisciplinar encargado del proyecto, así como las posibles reuniones o talleres que se quieran hacer para informar a la población, por ejemplo.

Como es obvio, además, se necesita material de oficina y de campo, como material de papelería, equipos informáticos, impresoras, etc, es decir todos aquellos recursos materiales que sean necesarios para que el equipo encargado del proyecto pueda trabajar en el mismo.

Por último, también mencionar que, se hace interesante la posibilidad de elaborar folletos, carteles y otros materiales informativos y promocionales tanto sobre el proyecto en sí como sobre la Oficina de Vivienda Comarcal, pues estos son muy útiles para difundir el proyecto y mantener informada a la población de los municipios sobre los avances que se van realizando.

RECURSOS TECNOLÓGICOS.

Además de los recursos mencionados con anterioridad son necesarios este tipo de recursos para poder desarrollar el proyecto.

- Software de Gestión y Planificación. Se hace necesario contar con este tipo de herramientas digitales de gestión de proyecto, herramientas de mapeo y análisis, programas de diseño e incluso de modelado para la planificación de las viviendas, por ejemplo en el caso de que se opte por la construcción de un nuevo parque de viviendas, entre otros.
- Plataformas de comunicación, redes sociales y página web. Se hace necesario contar con plataformas digitales para la comunicación interna el equipo de trabajo tanto entre ellos como con los ayuntamientos y los diferentes agentes que participan en el proyecto. Además son necesarias las redes sociales para poder mantener informada a la población sobre el proyecto.

Por otro lado, se hace necesaria la creación de una página web para la Oficina de Vivienda Comarcal y para la creación del Registro de propietarios interesados en vender o alquilar su vivienda, de forma que la población que necesite información sobre el tema la tenga toda recogida en un mismo sitio y de fácil acceso.

RECURSOS FINANCIEROS.

Como todo proyecto, se hace necesario unos recursos financieros para que el proyecto pueda desarrollarse. Como sabemos, los municipios que componen la Comarca de Baza no tienen la capacidad económica por sí solos de poner en marcha una Oficina de Vivienda, de ahí que se haga en el ámbito comarcal ya que, de forma conjunta, el desembolso económico es menor.

A parte de esto, podemos mencionar los siguientes recursos financieros de los que nos podemos valer para poder desarrollar el proyecto:

- Financiación pública. Se debe de realizar una búsqueda para concretar si existen fondos provenientes de entidades públicas de los que se pueda ver beneficiado el proyecto. Estos fondos, en un momento inicial, pueden provenir de entidades como los propios Ayuntamientos, para que se puedan cubrir con ellos los costos iniciales del proyecto como la contratación del equipo de trabajo, la adquisición de equipos y la ejecución de actividades en el territorio.
- Subvenciones y ayudas. Estas pueden incluir fondos europeos o programas específicos provenientes del Gobierno Central.
- Inversión privada y colaboración público-privada. Se pueden establecer alianzas con empresas privadas y entidades financieras interesadas por ejemplo para la cesión de uso de viviendas.

Además de todos estos recursos humanos, materiales, tecnológicos y financieros mencionados se hace necesario invertir en otro tipo de recursos. Así, debemos tener en cuenta que la capacitación y la formación son muy importantes. Por ello habrá que invertir en programas de formación y capacitación para el equipo de trabajo encargado del proyecto.

Por otro lado también habrá que invertir en asesoramiento y consultoría, contratando a expertos y consultores externos que nos van a dar esa visión desde “fuera” del proyecto y que nos pueden ayudar a ver ciertos aspecto del proyecto de los que nos somos conscientes.

En conclusión, todos estos recursos se hacen necesarios para asegurar el éxito del proyecto pues al garantizar las disposición de todos ellos y que están adecuadamente gestionados y

coordinados maximizamos la efectividad del proyecto y el cumplimiento y consecución de los objetivos propuestos.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

Una vez diseñadas y desarrolladas las posibles líneas de actuación para los municipios pertenecientes al territorio de la Mancomunidad Comarca de Baza, así como la especificación de los actores y recursos que son necesarios para la consecución de las mismas se hace necesario establecer las fases en las que se deben ejecutar, es decir una vez que la Oficina Comarcal de Vivienda sea una realidad en la Comarca de Baza, podrán los municipios, a través de ella, optar por una u otra línea de trabajo y, para desarrollarla se aconseja seguir la guía que se expone a continuación para poder desarrollar e implementar dicha línea de actuación elegida.

Previo a estas líneas de trabajo se propone el desarrollo de una **fase previa** a todas ellas. Dentro de dicha fase tenemos, entre otras cosas, y siendo el objetivo principal de la misma la **Creación de la Oficina Comarcal de Vivienda de la Comarca de Baza**. El sentido de que la fase previa sea la creación de la Oficina no es otro que el simple hecho de que desde la Oficina se pueden llevar a cabo las fases iniciales de las tres líneas de actuación que se han propuesto a lo largo del presente Proyecto. Así, una vez se haya creado la Oficina de Vivienda, ya sea como Oficina independiente o, por ejemplo, con sede dentro de la propia Mancomunidad de municipios de la Comarca de Baza, podemos proseguir con el desarrollo de la fase inicial. Otra parte importante de esta fase inicial es recabar información sobre los municipios, cosa que se debe realizar desde la propia Oficina.

Esto se debe a que durante el desarrollo del presente proyecto no se ha podido recabar toda la información previa necesaria, pues al tratarse de la primera fase del proyecto se ha llevado a cabo una tarea más informativa del mismo con los Ayuntamientos que recaudadora de información.

Por ende, se debe retomar el análisis y diagnóstico técnico y social del estado de la vivienda en la Comarca. Para ello se deben, entre otras cosas:

- Realizar encuestas para conocer la opinión de la población, pues en el presente proyecto no ha sido posible conocerla.
- Realizar talleres informativos o sesiones informativas para dar a conocer el proyecto

- a los demás agentes y actores del mismo, y no solo a los Ayuntamientos. Se pueden aprovechar estos talleres o sesiones para llevar a cabo las encuestas y así ayudar a los actores con las posibles dudas que les surjan a la hora de realizar las mismas.
- Elaborar un análisis del estado actual del parque de viviendas de los municipios del territorio. Esto nos permitirá conocer el estado de las viviendas, así como nos permitirá seleccionar aquellas que sean más idóneas para las líneas de actuación propuestas pues no todas valen ya que deben cumplir una serie de características y/o requisitos.
 - Mapeo de viviendas vacías, para así poder localizar todas las que hay en dicha situación en los municipios involucrados, pudiendo posteriormente elaborar un listado con todas ellas.

Ojo, cabe recordar que con la creación de la Oficina de Vivienda de la Comarca se debe crear también una página web para esta y que le sirva como otro recurso más para dar a conocer a los ciudadanos todo lo relacionado con los proyectos que se estén llevando a cabo desde la Oficina de Vivienda así como por los Ayuntamientos a nivel comarcal.

Esta fase previa debe llevarse a cabo por parte de la Oficina Comarcal de Vivienda, y por tanto no es trabajo de los Ayuntamientos. Se podría contar, si fuera necesario para ello con la asistencia o colaboración de la Diputación de Granada para organizar y coordinar dicha fase de difusión.

A continuación se expone un calendario orientativo y que puede estar sujeto a posibles modificaciones, para ejemplificar cómo podría extenderse en el tiempo el desarrollo de cada una de las fases anteriormente expuestas. Se ha realizado para un periodo de tiempo de un año.

	mes 01	mes 02	mes 03	mes 04	mes 05	mes 06	mes 07	mes 08	mes 09	mes 10	mes 11	mes 12	mes 13
Creación Oficina de Vivienda													
Creación Página Web													
Recopilación													

de Información													
Análisis y Diagnóstico de la situación													

INCENTIVOS O BENEFICIOS FISCALES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

Fase I: Análisis de las diferentes zonas del municipio para poder seleccionar la zona o viviendas en las que se aplicarán los incentivos o beneficios, intentando optar por aquellas zonas o viviendas que reúnan una serie de condicionantes que estimulen, por tanto, la puesta en uso de las viviendas que se encuentren vacías, que sean segundas viviendas, en función del año de construcción etc. Esto es así ya que los municipios no pueden asumir económicamente dar incentivos o beneficios fiscales a todo el municipio, por lo que lo recomendable es ir actuando por zonas o por viviendas concretas si cumplen determinados condicionantes. Estas condiciones deben ser definidas por los Ayuntamientos tras analizar las diferentes realidades de sus municipios, de forma que opten por la más adecuada y que no tiene porque ser la misma en todos los municipios.

Fase II: Elaboración del catálogo de posibles incentivos fiscales de los que se beneficiarán los propietarios que decidan rehabilitar sus viviendas para ponerlas de nuevo en el mercado del alquiler.

Fase III: Elaboración del documento regulador que recoja las bases y requisitos para poder ser destinatario de dichos incentivos.

Fase IV: Diseño de un plan de comunicación, así como de un plan de promoción para darlo a conocer entre los posibles beneficiarios, mediante la creación y distribución de flyer, mensajes en las redes sociales o incluso talleres de información.

A continuación se expone un calendario orientativo y que puede estar sujeto a posibles modificaciones, para ejemplificar cómo podría extenderse en el tiempo el desarrollo de cada una de las fases anteriormente expuestas. Se ha realizado para un periodo de tiempo de un año.

	mes 01	mes 02	mes 03	mes 04	mes 05	mes 06	mes 07	mes 08	mes 09	mes 10	mes 11	mes 12
Fase I												
Fase II												
Fase III												
Fase IV												

CREACIÓN DE UN PORTAL DE VIVIENDAS.

Fase I: Creación de las bases reguladoras y requisitos que se deben cumplir para que los inmuebles puedan acceder al Portal de Vivienda Comarcal.

Fase II: Creación de una página web a nivel comarcal donde se recoja la información de todos los inmuebles de aquellos propietarios que estén interesados en vender o alquilar.

Fase III: Desarrollo de planes de comunicación y promoción para dar a conocer la existencia de dicho Portal de Vivienda mediante la creación de flyer y publicaciones en las redes, además de un apartado dentro de la propia página web del Ayuntamiento que redirija a los interesados al Portal de Vivienda. También se pueden llevar a cabo talleres informativos donde se les informe de todo lo necesario a los posibles interesados pues estos nos pueden servir para resolver todas las dudas que tengan y, además, se pueden repartir los folletos elaborados para que puedan llevárselos.

Fase IV: Establecimiento de un punto (lo ideal es que sea la Oficina de Vivienda Comarcal), o de una persona encargada en cada municipio pero que pertenezca a la Oficina de Vivienda Comarcal y por tanto haga de nexo entre el municipio y la Oficina, que sea quien vuelque toda la información sobre los inmuebles en el Portal de Vivienda, para así asegurarnos de que quien accede cumple con los requisitos establecidos.

Fase V: Promoción y divulgación de la existencia de dicho Portal de Vivienda para que todo

aquel interesado en adquirir o alquilar una vivienda en el municipio pueda acceder a este y, a través del mismo localizar los datos del propietario/a de la vivienda en la que está interesada y puedan ponerse en contacto. Recordemos que el la persona encargada o la entidad encargada (*la Oficina de Vivienda Comarcal*) solo se encarga de crear la red y de volcar los datos en la misma.

A continuación se expone un calendario orientativo y que puede estar sujeto a posibles modificaciones, para ejemplificar cómo podría extenderse en el tiempo el desarrollo de cada una de las fases anteriormente expuestas. Se ha realizado para un periodo de tiempo de un año.

	mes 01	mes 02	mes 03	mes 04	mes 05	mes 06	mes 07	mes 08	mes 09	mes 10	mes 11	mes 12
Fase I												
Fase II												
Fase III												
Fase IV												
Fase V												

CESIÓN DE USO DE VIVIENDA AL AYUNTAMIENTO O ENTIDAD GESTORA EXTERNA.

Fase I: Creación de las bases reguladoras así como el establecimiento de los requisitos que se deben cumplir por parte de los interesados en ceder su viviendas y de los interesados en alquilar alguna de las viviendas cedidas.

Fase II: Contratación, por parte del Ayuntamiento o de la entidad gestora, de un seguro de responsabilidad.

Fase III: Establecimiento de un punto, como puede ser una Oficina de Vivienda, dentro del cual haya una persona o un equipo encargado de recoger todas las solicitudes y revisarlas

para comprobar que tanto los solicitantes de viviendas como propietarios y las viviendas en sí cumplen los requisitos establecidos.

Fase IV: Creación de campañas de promoción para dar a conocer el programa a los posibles interesados en ceder su vivienda, mediante flyer, talleres, publicaciones en las redes sociales etc.

Fase V: Elaboración de un catálogo, a nivel interno, con todas las viviendas que hayan pasado el filtro y por tanto cumplen los requisitos para poder ponerlas en alquiler.

Fase VI: Creación de campañas de promoción del programa, para que la gente interesada en alquilar algún inmueble en la zona pueda acceder al mismo.

Fase VII: Por último, se pondría en marcha el programa, empezando a alquilar las viviendas cedidas a todo/a interesado/a en alquilar una vivienda en el municipio.

A continuación se expone un calendario orientativo y que puede estar sujeto a posibles modificaciones, para ejemplificar cómo podría extenderse en el tiempo el desarrollo de cada una de las fases anteriormente expuestas. Se ha realizado para un periodo de tiempo de tres años, pudiendo luego por tanto, cuando se materialice en la realidad, conllevar más o menos tiempo del establecido aquí.

	1º Año				2º Año				3º Año			
	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12
Fase I												
Fase II												
Fase III												
Fase IV												
Fase V												
Fase VII												

Fase VIII												
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

Una vez establecido un calendario aproximado de las diferentes fases, en las que se propone el desarrollo de las diferentes líneas de actuación posibles bajo el Proyecto de Oficina Comarcal de Vivienda y Reto Demográfico, Gestión e Innovación, se hace necesario establecer la hoja de ruta municipal.

Una hoja de ruta, o *roadmap*, no es más que una forma de ver en perspectiva todas las tareas, logros y objetivos que se van a dar o se esperan desarrollar en el proyecto. En el caso que nos ocupa, se hará una hoja de ruta para mostrar lo que se debe realizar en cada una de las líneas de actuación anteriormente expuestas.

CREACIÓN OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA DE LA COMARCA DE BAZA.

Fase I: Establecimiento de la Oficina de Vivienda que sirva de núcleo para coordinar y gestionar las futuras fases del Proyecto de Vivienda, en la Comarca de Baza. Así, las tareas clave a realizar son:

- Decidir la ubicación de la Oficina, ya sea una sede independiente o como parte integrada en la Mancomunidad de municipios de la Comarca de Baza.
- Definir la estructura organizativa de la oficina: roles y responsabilidades.
- Asignar presupuestos y recursos humanos necesarios.
- Creación de un logo para la Oficina.
- Dotar la oficina de todos los elementos ofimáticos necesarios, así como de conexión a internet y medios de comunicación necesario.
- Realizar una inauguración oficial, donde acudan representantes de todos los actores involucrados en el proyecto, como representantes de los Ayuntamientos, de la Diputación de Granada, residentes de los municipios etc.

Fase II: Creación de una página web para la Oficina de Vivienda. Así se debe:

- Desarrollar y lanzar una plataforma web para que se pueda dar publicidad a todo el trabajo realizado por la Oficina de Vivienda.
- Designar a una persona para que sea la encargada de mantener actualizada la página web de la Oficina.

Fase III: Una vez establecida la Oficina de Vivienda podemos pasar a la siguiente parte de esta actuación, es decir recabar información. Aquí, las tareas a realizar son:

- Análisis del estado del parque de viviendas, recogiendo información sobre la situación de este y de los usos de las viviendas de los diferentes municipios.
- Mapeo de viviendas vacías para poder elaborar un futuro censo con las mismas y así que los Ayuntamientos puedan tener datos reales y actualizados.
- Realizar estudios sobre la demanda y necesidades habitacionales de la población. Para ello podemos valernos de encuestas a la población por ejemplo.

Fase IV: Por último se debe planificar y elaborar el cronograma final para la implementación de las líneas de actuación, si finalmente se opta por llevar a cabo alguna de las propuestas. Para ello se debe:

- Establecer prioridades de intervención basándose en los análisis y diagnósticos realizados.
- Establecer el presupuesto y financiación necesaria teniendo en cuenta el cronograma realizado.

INCENTIVOS O BENEFICIOS FISCALES PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

Fase I: Análisis de las diferentes zonas del municipio para poder seleccionar la zona o viviendas en las que se aplicarán los incentivos o beneficios, intentando optar por aquellas zonas o viviendas que reúnan una serie de condicionantes que estimulen, por tanto, la puesta en uso de las viviendas que se encuentren vacías, que sean segundas viviendas, en función del año de construcción etc. Esto es así ya que los municipios no pueden asumir económicamente dar incentivos o beneficios fiscales a todo el municipio, por lo que lo recomendable es ir actuando por zonas o por viviendas concretas si cumplen determinados condicionantes. Estas condiciones deben ser definidas por los Ayuntamientos tras analizar las diferentes realidades de sus municipios, de forma que opten por la más adecuada y que no tiene porque ser la misma en todos los municipios.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Recopilar y analizar los datos demográficos y socioeconómicos de las diferentes zonas del municipio.
- Evaluar el estado de las viviendas y la densidad poblacional en cada una de las

zonas.

- Identificar las zonas o tipo de viviendas prioritarias donde la intervención pueda prevenir la despoblación.
- Elaborar un informe en el cual se seleccione la zona o el tipo de vivienda objetivo para la aplicación de los incentivos fiscales.

Fase II: Elaboración del catálogo de posibles incentivos fiscales de los que se beneficiarán los propietarios que decidan rehabilitar sus viviendas para ponerlas de nuevo en el mercado del alquiler.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Investigar y definir los posibles incentivos o beneficios fiscales, como reducción de impuestos, bonificaciones, deducciones etc, que pueden los Ayuntamientos ofrecer a los solicitantes. Esto luego será perfilado y adaptado por cada Ayuntamiento según sus características, pero todos deben de partir de una base a nivel comarcal que pueda ser extrapolable a todos (con especificidades).
- Analizar la viabilidad económica y fiscal de cada uno de los incentivos que se hayan propuesto.
- Redactar un catálogo con los incentivos y beneficios finalmente elegidos, así como las condiciones y requisitos que deben cumplir los propietarios para que puedan beneficiarse de los mismos.
- Validar el catálogo con asesores legales y fiscales para asegurar que sean viables y posibles, es decir que sean conforme a la normativa vigente, evitando así incumplir normativa alguna.

Fase III: Elaboración del documento regulador que recoja las bases y requisitos para poder ser destinatario de dichos incentivos.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Redactar un documento regulador, incluyendo en él las condiciones, requisitos y procedimientos para solicitar los incentivos.
- Revisar y aprobar dicho documento con el asesor jurídico y/o financiero, de forma que este documento sea algo general para todos los municipios; sin perjuicio de que, una vez aprobadas cada Ayuntamiento las revise y adapte a su municipio.

- Publicar el documento para que pueda ser consultado públicamente y recoger así el feedback de los interesados, pudiendo así hacer las correcciones necesarias antes de su publicación definitiva.

Fase IV: Diseño de un plan de comunicación, así como de un plan de promoción para darlo a conocer entre los posibles beneficiarios, mediante la creación y distribución de flyer, mensajes en las redes sociales o incluso talleres de información.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Diseñar materiales de comunicación como flyer, infografías etc, donde se expliquen los incentivos y beneficios fiscales aprobados, así como la forma de poder beneficiarse de los mismos.
- Crear una campaña en redes sociales para poder aumentar la visibilidad de dicho plan de actuación, haciendo hincapié en el objetivo de rehabilitar las viviendas de dicho plan,
- Organizar talleres informativos para explicar los beneficios fiscales y responder a todas las preguntas de los interesados.
- Distribuir material promocional sobre el plan de incentivos en puntos claves del municipio como la Oficina de Vivienda, el Punto Vuela, el Ayuntamiento etc.

CREACIÓN DE UN PORTAL DE VIVIENDAS.

Fase I: Creación de las bases reguladoras y requisitos que se deben cumplir para que los inmuebles puedan acceder al Portal de Vivienda Comarcal.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Seleccionar los requisitos que deben cumplir los inmuebles que pretendan acceder al Portal de Vivienda, tales como estado de conservación, documentación, datos registrales y catastrales etc.
- Redactar las bases reguladoras en las que se especifiquen los requisitos de los inmuebles para poder inscribirse.
- Consultar los requisitos con los asesores de la Mancomunidad o con la Oficina Comarcal de Vivienda para asegurarse de que los mismos son adecuados y justos.
- Revisar y validar las bases reguladoras con los asesores legales y técnicos de la Mancomunidad o de la Oficina Comarcal de Vivienda, sin perjuicio de que

posteriormente cada Ayuntamiento pueda adaptarlas a su municipio y características concretas.

- Aprobar y publicar las bases reguladoras para su difusión entre los posibles propietarios interesados.

Fase II: Creación de una página web comarcal donde se recoja la información de todos los inmuebles de aquellos propietarios que estén interesados en vender o alquilar.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Contratar o asignar un equipo técnico para el desarrollo del logo del Portal de Vivienda. Se debe apostar por una propuesta comarcal, pues lo ideal es que sea la Oficina Comarcal de Vivienda quien lleve el Portal si dicho portal se crea a nivel comarcal en vez de municipal.
- Contratar o asignar un equipo técnico para el desarrollo de la página web del Portal de Vivienda.
- Definir la estructura y funcionalidades que se quiera que tenga el Portal de Vivienda como la búsqueda de inmuebles, filtros por precio o municipio, lugar dentro del propio municipio, tamaño del inmueble, cargas que pueda haber sobre el inmueble etc.
- Poner el Portal de Vivienda a disposición del público y asegurar que este esté integrado dentro de la página web del Ayuntamiento o Ayuntamientos implicados en el mismo.

Fase III: Desarrollo de planes de comunicación y promoción para dar a conocer la existencia de dicho Portal de Vivienda mediante la creación de flyer y publicaciones en las redes, además de un apartado dentro de la propia página web del Ayuntamiento que redirija a los interesados al Portal de Vivienda. También se pueden llevar a cabo talleres informativos donde se les informe de todo lo necesario a los posibles interesados pues estos nos pueden servir para resolver todas las dudas que tengan y, además, se pueden repartir los folletos elaborados para que puedan llevárselos.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Diseñar flyers, carteles y/o publicaciones en redes sociales para dar a conocer el Portal de Vivienda.

- Colaborar con los diferentes medios locales para que estos difundan información sobre el portal.
- Realizar talleres informativos sobre el Portal de Vivienda así como los requisitos de los inmuebles y cómo inscribir un inmueble.
- Implementar una estrategia para mejorar la visibilidad del portal.

Fase IV: Establecimiento de un punto (lo ideal es que sea la Oficina de Vivienda Comarcal), o de una persona encargada en cada municipio pero que pertenezca a la Oficina de Vivienda Comarcal y por tanto haga de nexo entre el municipio y la Oficina, que sea quien vuelque toda la información sobre los inmuebles en el Portal de Vivienda, para así asegurarnos de que quien accede cumple con los requisitos establecidos.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Designar o contratar al personal encargado de gestionar el punto de información. Lo ideal sería que se llevara a cabo en la futura Oficina de Vivienda Comarcal.
- Capacitar y proporcionar formación al personal para que sean aptos para revisar y validar los inmuebles antes de que estos se incluyan en el Portal de Vivienda.
- Establecer un procedimiento claro para la recepción, revisión y publicación de los inmuebles en el Portal de Vivienda.
- Ofrecer asistencia técnica y orientación a propietarios e interesados en utilizar dicho Portal.

Fase V: Promoción y divulgación de la existencia de dicho Portal de Vivienda para que todo aquel interesado en adquirir o alquilar una vivienda en el municipio pueda acceder a este y, a través del mismo localizar los datos del propietario/a de la vivienda en la que está interesada y puedan ponerse en contacto. Recordemos que el la persona encargada o la entidad encargada (*la Oficina de Vivienda Comarcal*) solo se encarga de crear la red y de volcar los datos en la misma.

- Elaborar una campaña de difusión y promoción del Portal de Vivienda Comarcal tanto en los medios de difusión locales como a través de la página web comarcal y las páginas web de los propios Ayuntamientos. En la difusión también puede ser un actor clave la Diputación de Granada.

También, puede ser de ayuda, sobre todo para alcanzar al público que no usa redes

sociales o internet (como pueden ser las personas de avanzada edad) la difusión mediante carteles distribuidos por zonas clave en los diferentes municipios.

CESIÓN DE USO DE VIVIENDA AL AYUNTAMIENTO O ENTIDAD GESTORA EXTERNA.

Fase I: Creación de las bases reguladoras así como el establecimiento de los requisitos que se deben cumplir por parte de los interesados en ceder su viviendas y de los interesados en alquilar alguna de las viviendas cedidas.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Consultar a los propietarios para tener en cuenta, en las condiciones establecidas en las bases reguladoras, sus expectativas.
- Redactar el documento que establezca las bases para la cesión de viviendas y los requisitos para los futuros arrendatarios.
- Consultar con diferentes asesores legales, tanto internos como externos, para asegurar que las bases se ajusten a la normativa vigente.
- Publicar las bases y realizar una consulta pública para recibir feedback.
- Ajustar las bases según el feedback recibido y oficializarlas para que se puedan implementar.

Fase II: Contratación, por parte del Ayuntamiento o de la entidad gestora, de un seguro de responsabilidad.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Realizar una búsqueda y seleccionar una póliza de seguros adecuada y que cubra las necesidades del programa en cuestión.
- Negociar con las diferentes aseguradoras seleccionadas para poder obtener las mejores condiciones y cobertura posible.
- Formalizar el contrato de seguro y asegurarnos de que todos los inmuebles que se cedan quedarán cubiertos bajo este.
- Informar a los propietarios sobre los términos y condiciones del seguro y sobre los beneficios que les ofrece el mismo.

Fase III: Establecimiento de un punto, como puede ser una Oficina de Vivienda, dentro del cual haya una persona o un equipo encargado de recoger todas las solicitudes y revisarlas

para comprobar que tanto los solicitantes de viviendas como propietarios y las viviendas en sí cumplen los requisitos establecidos.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Designar un punto para gestionar las solicitudes, como la Oficina de Vivienda, y dotar este del personal capacitado necesario y suficiente.
- Establecer los procedimientos para recepcionar y revisar las solicitudes de cesión y alquiler de las viviendas.
- Crear una base de datos interna para poder realizar un seguimiento de las solicitudes y la gestión de las viviendas cedidas.
- Ofrecer servicios de asesoramiento y apoyo a los propietarios de los inmuebles durante todo el proceso.

Fase IV: Creación de campañas de promoción para dar a conocer el programa a los posibles interesados en ceder su vivienda, mediante flyer, talleres, publicaciones en las redes sociales etc.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Diseñar materiales de promoción como flyers, carteles o publicaciones en las redes sociales para explicar el programa en cuestión y cómo pueden los inmuebles acceder a él.
- Organizar talleres informativos para los propietarios de los inmuebles interesados en conocer más a fondo el programa.
- Colaborar con los medios locales y asociaciones municipales para difundir información sobre el programa.
- Evaluar la efectividad de las campañas y ajustar la estrategia de promoción según sea necesario.

Fase V: Elaboración de un catálogo, a nivel interno, con todas las viviendas que hayan pasado el filtro y por tanto cumplen los requisitos para poder ponerlas en alquiler.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Recopilar y documentar la información, de forma detallada, sobre cada vivienda que haya pasado los filtros de requisitos.

- Clasificar las viviendas según los criterios que se consideren relevantes, como por ejemplo la ubicación, el municipio, el tamaño etc.
- Revisar periódicamente el catálogo elaborado para asegurarnos que todas las viviendas siguen cumpliendo los estándares y requisitos establecidos.

Fase VI: Creación de campañas de promoción del programa, para que la gente interesada en alquilar algún inmueble en la zona pueda acceder al mismo.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Desarrollar materiales promocionales que expliquen cómo acceder a las viviendas del programa y poder optar a alquilar una.
- Realizar campañas en redes sociales y medios locales para atraer a posibles arrendatarios dentro y fuera del territorio de la Mancomunidad Comarca de Baza.
- Organizar eventos y/o talleres informativos para responder a las posibles preguntas de los interesados en el proceso de alquiler.
- Distribuir folletos y diferentes materiales informativos como carteles en lugares claves del municipio como la Oficina de Vivienda, el Punto Vuela, el Ayuntamiento etc.
- Realizar encuestas para medir el nivel de conocimiento del programa entre la población objetivo así como su nivel de satisfacción (opcional).

Fase VII: Por último, se pondría en marcha el programa, empezando a alquilar las viviendas cedidas a todo/a interesado/a en alquilar una vivienda en el municipio.

Objetivos y tareas a conseguir en esta fase:

- Publicar de forma oficial el programa a través de los diferentes medios de información locales, así como la página web del Ayuntamiento y las redes sociales del mismo.
- Asignar las viviendas disponibles a aquellos arrendatarios que cumplan con los requisitos. Dicha asignación se hará teniendo en cuenta las necesidades del interesado, como el tipo de familia, sus ingresos, si se encuentra o no en situación de vulnerabilidad etc.
- Una vez asignadas, formalizar los contratos de arrendamientos, asegurándonos que todas las partes comprenden y aceptan las condiciones del mismo.

- Establecer un sistema de seguimiento para garantizar así que las viviendas cedidas se mantienen en buen estado y que los arrendatarios cumplen con sus obligaciones.

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

Para poder desarrollar un análisis de la factibilidad para el desarrollo del presente Proyecto de Vivienda se debe tener en cuenta toda la información pertinente al caso y la cual se ha ido recogiendo durante la elaboración del Proyecto de Oficina Comarcal de Vivienda y Reto Demográfico, Gestión e Innovación.

Se debe tratar desde dos puntos:

- **PRIMER SUPUESTO: NECESIDAD DE UNA OFICINA DE VIVIENDA COMARCAL PREVIA.**
- **SEGUNDO SUPUESTO: SIN NECESIDAD DE UNA OFICINA DE VIVIENDA COMARCAL PREVIA.**

En el caso que nos ocupa y debido a que nos encontramos en la **primera fase** de este proyecto así como los presupuestos limitados que nos han hecho saber los Ayuntamientos de los que disponen, es aconsejable que los municipios implicados y a los que va destinado este proyecto, establezcan una Oficina de Vivienda Comarcal previamente al desarrollo de alguna de las líneas de actuación. Sin perjuicio de que los municipios, de forma libre, quieran poner en marcha alguna de las actuaciones propuestas por considerar que no suponen una carga económica muy grande para ellos, por ejemplo este sería el caso de optar por dar incentivos o beneficios fiscales a quienes rehabiliten sus viviendas o si optan por la creación del Portal de Viviendas.



Para que los Ayuntamientos puedan garantizar el correcto funcionamiento de la Oficina de Vivienda y por ende el éxito en la ejecución del proyecto se requiere que cada Ayuntamiento de los municipios implicados realice un desembolso económico para la creación de la Oficina de Vivienda.

Este análisis de factibilidad de la Oficina de Vivienda Comarcal se ha realizado con la consideración de que cada uno de los Ayuntamientos realizan una contribución equitativa, es decir el desembolso realizado por los Ayuntamientos es el mismo para todos. Sin perjuicio de que posteriormente, cuando se esté decidiendo sobre la Oficina de Vivienda los Ayuntamientos implicados tomen la decisión de que la cuota a pagar por cada uno de los municipios sea diferente o que se calcule en función de alguna de las características de los municipios, como por ejemplo la superficie del municipio, el número de habitantes etc. Es decir, la decisión final sobre la cuota a pagar por cada uno de los municipios se debe consensuar a nivel político entre ellos.

Por otro lado, deben tener en cuenta que la Oficina de Vivienda Comarcal no les va a generar ingresos directamente a los Ayuntamientos sino que traerá beneficios, de forma indirecta, a los municipios al conseguir con ella atraer y asentar más población en el territorio. Cabe destacar, entre otros, como beneficios indirectos que pueden conseguir con la Oficina de Vivienda:

- Reactivación del Mercado de Vivienda: la oficina ayudará y facilitará la reactivación

y ocupación de las viviendas vacías del territorio, revitalizando así el mercado inmobiliario local. Esto beneficiará tanto a propietarios como al municipio pues atraerá a nuevos residentes y dinamizará la economía local.

- Fomento de la cohesión social: al tener la oficina como objetivo abordar las necesidades respecto a la vivienda de los colectivos más vulnerables se está contribuyendo a una mayor cohesión social y a la reducción de las desigualdades.
- Atracción de población y lucha contra la despoblación: se conseguirá atraer a nuevas familias y trabajadores a la comarca, en especial jóvenes, lo que ayudará a revertir la tendencia a la despoblación.
- Apoyo a la economía local: contribuirá a la reactivación del sector de la construcción y la rehabilitación de viviendas, generando así empleo local y nuevas oportunidades laborales dentro del territorio.

En resumen, aunque la inversión inicial suponga un reto para los municipios, los beneficios indirectos que conseguirán con la Oficina de Vivienda justifica plenamente su creación.

Los gastos iniciales que conlleva la Oficina de Vivienda Comarcal son:

Personal	Dos trabajadores: - Jornada completa - Media jornada (asesor jurídico).	- 18.000 € (Salario anual) + 5.760 € (Seguridad Social). - 9.000 (Salario anual) + 2.880 € (Seguridad Social).
-----------------	--	---

Página Web + Equipamiento de Oficina	Portal de Vivienda, ordenador, material de papelería, impresora, mobiliario de oficina etc.	2.000 €
---	---	---------

Alquiler	Precio medio de la zona.	400 €
-----------------	--------------------------	-------

Sabiendo que estos serían los gastos iniciales que conlleva, aproximadamente, su puesta en

marcha, podemos pasar a calcular el coste anual total, así como el coste anual total por municipio.

	2024	2025
Personal (dos trabajadores):	(1.980 + 990) x 2 meses =	23.760 + 11.880 € = 35.640
- Jornada Completa	5.940 €	€
- Media Jornada		
Inversión Inicial	2.000 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Alquiler	400 € x 2 meses = 800 €	400 x 1 año = 4.800 €
Total anual	9.740 €	41.440 €
Total por municipio	1.217 €	5.180 €

Como podemos extraer de la tabla anterior, los costes totales alcanzarían para los dos últimos meses de **2024** la cifra de **1.217 € por municipio** y para el año **2025** la cifra de **5.180 € por municipio**, siempre que la cuota a pagar por cada uno de ellos sea la misma.

Estos cálculos se han realizado teniendo en cuenta la figura del **asesor jurídico** contratado a media jornada, ya que se hace necesario contar con uno para que asesore a la Oficina pues las líneas de actuación elegidas y desarrolladas en el presente proyecto, de hacerse realidad, lo requieren. Cabe la opción de que, en vez de contratar a un asesor jurídico a media jornada, se contraten los servicios de un asesor jurídico externo, teniendo entonces que pagar el costo de dichos servicios de forma puntual.

Se debe destacar que el asesor debería de acudir a la oficina cada quince días como mínimo, siendo lo aconsejable una vez a la semana.

Por otro lado, contamos con dos opciones:

- Establecer la propia sede de la Oficina en la sede de la Mancomunidad, aprovechando el ámbito comarcal de ambos y la relación que los conecta, pues la Oficina de Vivienda nace de un proyecto desde la Mancomunidad de Municipios de Baza. Esta, a nuestro parecer, debería ser la opción a escoger.

- Alquiler de local en alguno de los municipios de la Comarca de Baza para que sea la sede de la Oficina de Vivienda Comarcal.

Así pues, si se escogiera la primera opción sobre la segunda, del presupuesto calculado como gastos se debe descontar el precio del alquiler.

En conclusión, podemos decir que si se unen todos los municipios para crear la Oficina de Vivienda, no supondría un coste inicial muy elevado y tampoco tendría un coste muy elevado, por municipio, su mantenimiento en el tiempo. Como vemos es una cantidad que, si la ponemos en contraposición a los beneficios indirectos que conlleva la propia Oficina sería un reto que se debería de tomar por parte de los municipios pertenecientes a la Mancomunidad Comarca de Baza.

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

Desde este momento, desarrollo de la primera fase del Proyecto de Vivienda en la Mancomunidad Comarca de Baza y durante el desarrollo de las siguientes fases que se lleven a cabo, es muy importante tener en cuenta la perspectiva de género en el proyecto. Debemos tener en cuenta que uno de los objetivos, tanto de la Unión Europea como del Gobierno de España es la igualdad tanto en oportunidades como en el trato a ambos géneros, debiendo luchar por ello contra toda discriminación que nos encontremos en el desarrollo del proyecto.



Imagen extraída de la página web Educación 3.0.

La incorporación de la perspectiva de género en este proyecto, por tanto, es esencial para poder garantizar que las políticas, estrategias y las acciones que se implementen en su desarrollo sean inclusivas y equitativas, evitando discriminaciones por motivos de género.

La perspectiva de género, en este proyecto, debe ir enfocada en aspectos como los siguientes:

- Cómo las diferencias de género influyen en el acceso a la vivienda, ya que es uno de los principales objetivos que se persiguen con el proyecto.
- La participación en el desarrollo urbano.
- La experiencia de la vida cotidiana en los entornos urbanos y rurales, para lograr mantener un entorno urbano seguro para las mujeres.
- Inclusión de servicios que faciliten la conciliación familiar. Como sabemos en la mayoría de los casos quienes tienen problemas para conciliar la vida familiar y laboral son las mujeres pues históricamente son las que siempre han cuidado de los hijos.
- Especial protección a las mujeres que son víctimas de violencia de género.

Para poder incorporar la perspectiva de género de manera efectiva se hace fundamental

realizar un diagnóstico inicial que nos permita entender cómo afectan las cuestiones de género en el acceso a la vivienda en la Comarca de Baza. A la hora de realizar el diagnóstico debemos tener en cuenta varios aspectos:

- **Análisis demográfico y socioeconómico.** Se debe examinar la composición demográfica de la comarca, incluyendo los datos desglosados por género, edad, estado civil, situación laboral, nivel de ingresos etc. Con este análisis podremos identificar cuáles son los grupos vulnerables de la comarca.
- **Condiciones de vivienda y género.** Debemos analizar también cómo las condiciones de la vivienda afectan a las mujeres y los hombres, pues afectan a ambos de manera diferenciada y son estas diferencias las que debemos conseguir extraer con dicho análisis. Así, este estudio puede incluir los tipos de hogares que se dan, la calidad de la vivienda, el acceso a servicios básicos, la seguridad en el entorno etc y como cada uno de ellos afecta a hombres y mujeres.
- **Acceso a recursos y servicios.** Realizar una investigación de cómo las mujeres acceden a los recursos y servicios relacionados con la vivienda, como pueden ser hipotecas, alquileres, ayudas públicas etc. Esto nos ayudará a identificar las posibles barreras que puedan enfrentar las mujeres.

Una vez tenemos el diagnóstico inicial es cuando se puede pasar a identificar las necesidades específicas y las barreras que enfrentan las mujeres en relación a la vivienda.

Algunas áreas clave son:

- **Acceso a la vivienda de forma asequible.** Se hace imprescindible evaluar si las mujeres, especialmente aquellas en situación de vulnerabilidad, tienen más difícil el acceso a una vivienda de manera asequible y cuáles son los factores que se lo impiden, como puede ser ingresos más bajos, empleos precarios, discriminación en el mercado inmobiliario etc.
- **Violencia de género y seguridad.** Analizar la incidencia de la violencia de género en el ámbito doméstico y público y cómo esto afecta a sus necesidades de vivienda a las mujeres ya que las mujeres víctimas de violencia de género pueden requerir necesidades específicas en términos de protección, programas de realojo, apoyo psicológico y social etc.

Con todo el trabajo anterior realizado y recopilada toda la información necesaria es cuando se puede integrar la perspectiva de género en las diferentes fases del proyecto,

pues tenemos conocimiento de la realidad que rodean y viven las mujeres de los diferentes municipios de la Mancomunidad Comarca de Baza.

A la hora de diseñar políticas y estrategias debemos asegurarnos que estas incorporen la perspectiva de género y tengan en cuenta las características y necesidades reales de las mujeres del territorio. Para ello se pueden incluir en el proyecto la creación de programas específicos para mujeres en situación de vulnerabilidad como por ejemplo viviendas protegidas, ayudas al alquiler para colectivos en situaciones de vulnerabilidad etc.

Por último, cabe recordar que, de nada sirve que se incluyan todas estas consideraciones sobre la perspectiva de género en el desarrollo del proyecto si luego no se supervisa y evalúa que todo esto se esté llevando a cabo. Para medir el impacto en el proyecto de las estrategias en perspectiva de género y garantizar que se estén llevando a cabo y por ende cumplimiento podemos llevar a cabo:

- Indicadores de género. Se deben crear indicadores específicos para evaluar el progreso dentro del proyecto de las políticas de igualdad.
- Evaluación continua. Realizar evaluaciones de forma periódica que permitan comprobar cómo evolucionan las políticas y estrategias de igualdad y que, además, nos permita ajustar estas en función de los resultados obtenidos y las necesidades que van variando, para que siempre se hallen adaptadas al proyecto en el momento concreto.
- Informes y retroalimentación. Esto permite transparencia y ajustar el proyecto de manera continuada.

También, y no menos importante, para poder garantizar que la perspectiva de género se halla plenamente integrada en el proyecto y que todos son conscientes de ello se hace fundamental proporcionar capacitación a todos los actores involucrados mediante:

- Formación del equipo de trabajo.
- Sensibilización de las Entidades Locales y la Comunidad. Se pueden organizar talleres de sensibilización, contando para ello con las organizaciones o asociaciones de la mujer que haya en los diferentes municipios como por ejemplo la [Asociación de Mujeres Amudima](#)¹⁰

¹⁰ Enlace al Facebook de la Asociación de Mujeres Amudima: [Amudima](#)

Para finalizar, cabe mencionar, que no solo se ha de incluir la perspectiva de género hacia las personas a las que va orientado este proyecto sino internamente en el mismo. Es decir, para lograr el objetivo de incorporar la perspectiva de género se hace necesario que se den igualdad de oportunidades en la contratación durante el proyecto, intentando así que haya un número parecido de mujeres y hombre contratados, siendo lo ideal que sea el mismo número de hombres que de mujeres en la medida de lo posible.

Para lograr que haya una igualdad real y efectiva entre hombres y mujeres es fundamental asegurar que haya una presencia equilibrada de mujeres y hombres con capacitación, competencia y preparación en la composición de los órganos instructores y en las comisiones que evalúan el proyecto. Se entiende que se da esta presencia equilibrada cuando se encuentran representados en, al menos, un 40%, pero no solo basta con eso, sino que se hace necesario que se verifique durante todo el proyecto que está cumpliendo dicho requisito.

Por otro lado, también es necesario que desde el principio del proyecto se abandone el lenguaje sexista, ya que este solo colabora en invisibilizar a las mujeres y provoca que se infravalore o incluso llega a rozar, en ocasiones, la ridiculización hacia la mujer. Esto ocurre, por ejemplo, cuando se usa siempre el masculino como genérico. Se debe utilizar un lenguaje inclusivo que refleje la presencia equilibrada entre mujeres y hombres, alejándonos de los estereotipos de género. Cierto es que, evitar usar el masculino como genérico es una tarea ardua, en muchas ocasiones, debido a la tradición que se sigue desde hace mucho tiempo y que por inercia y costumbre tendemos a ello, pero es posible si se intenta. Por ejemplo:

En lugar de...	podemos utilizar...	y decir...
Los trabajadores de...	Genérico	La plantilla / El personal de...
Los empleados en situación de excedencia		El personal en situación de excedencia
Los jefes	Abstractos o perífrasis	La jefatura / Quienes tienen responsabilidad en la toma de decisiones/ Quienes toman decisiones
Los profesores		El personal docente / El profesorado
Los coordinadores	Construcciones metonímicas	La coordinación
El Director de la empresa		La Dirección de la empresa
Todos los trabajadores pueden solicitar	Aposiciones explicativas	Todos los trabajadores, tanto mujeres como hombres , pueden solicitar
El objetivo es proporcionar a los responsables una formación adecuada a su puesto		El objetivo es proporcionar a los responsables, de uno y otro sexo , una formación adecuada a su puesto
Podrán optar al puesto los profesionales con experiencia	Omisión de determinantes	Podrán optar al puesto, profesionales con experiencia
Encuestas a los asistentes		Encuestas a asistentes
Todos los miembros del Grupo de Igualdad	Utilizar determinantes sin género	Cada miembro del Grupo de Igualdad
Aquellos responsables de proyecto...		Cada responsable de proyecto...
El juez decidirá	Utilizar 'se'	Se decidirá judicialmente
Para continuar el proceso el implicado enviará la solicitud		Para continuar el proceso se enviará la solicitud

Tabla extraída de la página web Igualdad en la Empresa; Ministerio de Igualdad.

Estos son algunos ejemplos que nos pueden servir para evitar el masculino como genérico y que nos pueden ayudar al principio para ir poco a poco logrando esa inclusividad en el lenguaje que, aunque puede parecer algo baladí es de suma importancia para las mujeres.

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

Durante la elaboración del Proyecto Oficina de Vivienda Comarcal, Reto Demográfico, Gestión e Innovación se han desarrollado algunos recursos, creados para apoyarnos en ellos a la hora de llevar a cabo el proyecto.

Ejemplo de cartel para promocionar la Oficina de Vivienda Comarcal:



Flyer de ejemplo para poder repartir en puntos claves y así anunciar los talleres para dar mayor información sobre la Oficina de Vivienda Comarcal además de la encuesta creada para el proyecto.



OFICINA DE VIVIENDA

COMARCA DE BAZA

TALLERES INFORMATIVOS

JORNADAS INFORMATIVAS
Y DE PARTICIPACIÓN
CIUDADANA

ENCUESTA:

AYÚDANOS A CONOCER
MÁS LA SITUACIÓN DE
TU PUEBLO RELLENANDO
ESTA ENCUESTA



3.11 CONCLUSIONES.

Durante la realización del Proyecto de Oficina de Vivienda Comarcal, Reto Demográfico, Gestión e Innovación, como se ha ido mencionando y desarrollando en los epígrafes anteriores, se plantearon una serie de objetivos para conseguirlos, tanto durante la realización de este proyecto en sí como a futuro (*recordemos que estamos ante la primera fase de un proyecto de vivienda mucho más grande y amplio, con visión de futuro en el territorio*). Además de los objetivos del proyecto, cabe destacar que durante la realización de los proyectos del Programa Puentes también se propusieron algunos objetivos a alcanzar para los estudiantes.

En concreto, para este proyecto, podemos mencionar como objetivos específicos a conseguir, con la realización del mismo, los siguientes:

REALIZAR UN ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN DEL TERRITORIO
ANALIZAR POSIBLES ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA REVITALIZAR EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN EL TERRITORIO
PROPONER ACTUACIONES PARA MEJORAR EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN EL TERRITORIO
ANALIZAR LA NECESIDAD Y VIABILIDAD DE LA CREACIÓN DE UNA OFICINA DE VIVIENDA COMARCAL.

Durante la realización del proyecto se han conseguido:

- **Realizar un análisis y diagnóstico de la situación de los municipios involucrados.**
Para ello se llevaron a cabo diferentes reuniones con los alcaldes, alcaldesas, técnicos y secretarios de los diferentes ayuntamientos quienes nos contaron la situación de cada municipio, de forma individualizada, así como las opciones que serían viables en su municipio. Con toda esta información de los Ayuntamientos más la obtenida de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y la Agenda Urbana de la Comarca de Baza se obtuvo toda la información necesaria para poder elaborar un análisis DAFO del territorio así como el CAME correspondiente al mismo.
- **Analizar posibles estrategias y acciones para revitalizar el sector de la vivienda.**
Para ello se estudiaron supuestos de buenas prácticas y casos similares en otros territorios y así poder llevar ejemplo prácticos, que son de mayor utilidad, para

apoyar nuestras ideas de líneas de actuación. Estas actuaciones se les propusieron a los diferentes ayuntamientos para ver cuál era su opinión sobre ellas y para que nos pudiera exponer la viabilidad de las mismas en dichos municipios.

Además de estas ideas propuestas de parte nuestra y de los ayuntamientos también se realizaron diversas encuestas de cara a conocer la opinión de la población de esas posibles actuaciones y para que los residentes pudieran aportar sus ideas, pero esto no fue posible ya que no se obtuvo respuesta en ninguna de las encuestas realizadas.

- **Proponer actuaciones para mejorar el sector de la vivienda.** Con toda la información e ideas aportadas por ambas partes en las fases iniciales del proyecto se pudo pasar a la elaboración de una serie de propuestas. Así fue como nacieron las actuaciones expuestas en el proyecto:
 1. Incentivos o beneficios fiscales.
 2. Portal de Vivienda.
 3. Cesión de uso de viviendas.
- **Analizar la necesidad y viabilidad de la creación de una Oficina de Vivienda Comarcal.** A pesar de las actuaciones propuestas y que se pueden dar en los municipios, dado que los diferentes Ayuntamientos nos han mencionado que en sus municipios sí que se podría dar uno u otra (en algunos supuestos el ayuntamiento estuvo a favor de las tres) y en la implicación de los mismo por llevar a cabo alguna actuación que frenara la situación de despoblación que están vivienda se ha visto necesario la creación de la Oficina de Vivienda. Es así ya que esta podría dar cobertura a dichas actuaciones, siendo la misma la que las desarrolla de manera completa y tuviera el papel de supervisar y gestionar las mismas, desahogando de trabajo a los Ayuntamientos. Además, se hace necesario tener un punto de información para los residentes y los nuevos residentes.

Es por todo esto que se ha realizado un estudio de la necesidad y viabilidad de la Oficina de Vivienda y que se aconseja que se establezca con anterioridad al desarrollo de dichas actuaciones, sin perjuicio de que se puedan llevar las actuaciones a término de forma libre por cada municipio.

En resumen, podemos afirmar que, a pesar de haber encontrado algunas complicaciones durante el desarrollo del Proyecto de Oficina de Vivienda Comarca, se han logrado

conseguir los objetivos planteados para esta primera fase para con el destino: Comarca de Baza.

Como se puede apreciar el objetivo al que nos lleva la consecución de todos los anteriores es el de fomentar la existencia de viviendas asequibles en la zona y por ende, conseguir el objetivo general, pero principal:

GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA

Así, en esta primera fase del proyecto, los objetivos se han establecido con la finalidad de ir concienciando de la necesidad de actuación en este ámbito para revertir la despoblación rural en estos municipios antes de que sea demasiado tarde.

Se hace necesario para ello la sensibilización tanto de los residentes de la zona como de las entidades locales para poder comenzar a luchar contra este reto al que se enfrentan los municipios. Por ello se hace necesario la realización de encuestas para conocer la opinión de los residentes y para dar a conocer tanto la situación como el proyecto a los mismos. En virtud de esto, y debido a la desafortunada acogida que han tenido las encuestas realizadas durante el proyecto, se hace necesario volver a realizar dichas encuestas, asegurándonos que estas sean respondidas de verdad. Para ello, puede ser útil que en la siguiente fase del proyecto se realicen talleres por los diferentes municipios y en los que exponer el proyecto a los residentes además de estar con ellos y ayudarles a responder a la encuesta, haciéndoles ver lo importante que es su participación para el municipio. Además, también se pondrían distribuir flyers en puntos claves de los municipios como en los tablones de anuncios de los municipios, los Puntos Vuela, los centros de salud etc.

Otro punto a tener en cuenta, para que el proyecto pueda progresar y se consigan los objetivos es el de implicar aún más en el proyecto a las entidades públicas. Los Ayuntamientos son un punto clave tanto por lo que aportan al municipio como por la unión de estos a la población, pueden ser y deben ser un punto de ayuda aún mayor de lo que se les tienen en cuenta durante el proyecto, ya que se debería de intentar que estos participaran más.

Hay que tener en cuenta, además, que en estos municipios encontramos, de forma generalizada por lo que se pudo extraer de las reuniones en los Ayuntamientos, el miedo o temor de los residentes a alquilar, a menos que se trate de gente que ya es del pueblo o que les proporcione algún tipo de garantía o seguridad. Esto es un punto clave y que se debe tener en cuenta a la hora de desarrollar futuras líneas de actuación. Por otro lado, también tenemos la dificultad de que, aunque en algunos municipios no hay problema con la demanda y oferta de alquiler, en otros nos encontramos con que hay más de una de que otra, por lo que se debe analizar cada municipio por separado, intentando contextualizar el proyecto a cada uno de ellos en futuras fases del mismo.

También añadir el problema de que, los nuevos residentes prefieren alquilar antes de adquirir una vivienda en la zona. Esto se debe tanto al desembolso inicial que supone como a las posteriores reformas o rehabilitaciones que supone tener una casa en propiedad. Además, añadir el hecho de que algunos de estos nuevos residentes prefieren alquilar ya que no saben si residirán en estos municipios a largo plazo, debido a la volatilidad actual de algunos sectores laborales, por esto mismo sería un acierto para el territorio apostar por atraer a nuevos residentes nómadas que puedan trabajar en zonas de coworking ya que trabajan de forma online y no cuenta con el problema de donde residir o no.

4 BIBLIOGRAFÍA.

- ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). (2022). Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa). Recuperado de <https://www.alokabide.euskadi.eus/bizigune-es-tu programa/webalo00-landing/es/>
- Ayuntamiento de Baza. (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Baza. Baza: Ayuntamiento de Baza.
- Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024). Instituto Nacional de Estadística (INE). Recuperado de <https://www.ine.es/index.htm>.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Benamaurel.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Caniles.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cortes de Baza.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cuevas del Campo.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Cúllar.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Freila.
- Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Zújar.
- El país pasa, D., De personas, 1. a. 47 Millones de Habitantes Casi 6. Millones Más, & Al, lo Q. S. un C. C. (s/f). EL RETO DEMOGRÁFICO Y LA DESPOBLACIÓN EN ESPAÑA EN CIFRAS. Gob.es. Recuperado el 18 de septiembre de 2023, de <https://www.lamoncloa.gob.es/presidente/actividades/Documents/2020/280220-despoblacion-en-cifras.pdf>
- Observatorio Provincial de la Agenda Urbana en Granada. (s. f.). <https://opaugranada.es/agenda.php?idAgenda=31>

- Paro por municipios: Granada (Andalucía) 2024 | Datosmacro.com [Paro por municipios: Granada \(Andalucía\) 2024 | Datosmacro.com \(expansion.com\)](#)
- Red de contactos de alquiler, compra y venta en Aras. (s. f.). Aras de los Olmos. <https://www.arasdelosolmos.es/es/noticia/red-de-contactos-de-alquiler-compra-y-venta-en-aras>
- Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). (2023). Informe Anual del SIMA. Recuperado de https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/anual?CodOper=b3_151&idNode=23204
- TFP de Proyecto Fluye Empleo/Vivienda. Fase 2 (2023). María Jose Campaña Jiménez.
- TFP de Rehabilitación y Puesta en valor del Hábitat-Cueva (2023). Enrique Martínez-Villalobos Crespo.
- TFP de Vivienda Cueva y Consumo de Energía (2021). María Belén Parera García.

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT

Andrea Guzmán Urquizar



OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA Y RETO DEMOGRÁFICO, GESTIÓN E INNOVACIÓN

COMARCA DE BAZA



Andrea Guzmán Urquizar



Índice

- Metodología 01
- Trabajo Previo 02
- Diagnóstico 03
- Oficina de Vivienda 04
- Líneas de actuación 05
- Casos Similares 06
- Creación Oficina 07
- Conclusiones 08



Andrea Guzmán Urquizar

Metodología

- Fase I: Trabajo Previo
- Fase II: Contactos con los Ayuntamientos
- Fase III: Análisis DAFO.
- Fase IV: Elaboración de propuestas, según la información obtenida.
- Fase V: Redacción del TFP



Andrea Guzmán Urquizar



1º Paso

Dar a conocer el proyecto en los Ayuntamientos, como primera fase del Proyecto de Vivienda en el territorio.



2º Paso

- Enfoque jurídico.
- Recopilar información sobre las realidades de cada municipio.



3º Paso

- Elaboración de encuestas.
- Elaboración de diferentes propuestas a partir del intercambio de ideas con los Ayuntamientos.



Andrea Guzmán Urquizar

Diagnóstico

Debilidades.

- Pérdida de población.
- Escasa oferta de alojamiento para alquiler y, en algunos casos, la poca oferta que hay no es asequible.
- Distancia con la capital de provincia.

Fortalezas.

- Cercanía al núcleo de Baza.
- Numerosas casa cuevas por los municipios de la Comarca.
- Incremento de población en algunos municipios.
- Rico patrimonio natural.
- Disminución, de forma general, de la tasa de paro.

Amenazas.

- Proximidad con la Comarca de Guadix.
- Baja tasa de natalidad y alta tasa de mortalidad.
- Huida de la población joven a territorios más competitivos.

Oportunidades.

- Buena accesibilidad a los municipios del territorio.
- Interés actual de la población por las casas cueva.
- Ideal para población que teletrabaja.



Andrea Guzmán Urquizar

VARIACIÓN DE POBLACIÓN:

Baza, Cuevas del Campo y Zújar de 2021 a 2023 han ganado población, pero la tendencia es la pérdida de población.

	Edad			Edad
	TOTAL			TOTAL
	Sexo			Sexo
Territorio	Ambos sexos *	Territorio	Anual	Ambos sexos *
Baza	20.601	Baza	2021	20.388
Benamaurel	2.251	Benamaurel	2021	2.285
Caniles	3.934	Caniles	2021	4.076
Cortes de Baza	1.810	Cortes de Baza	2021	1.875
Cuevas del Campo	1.812	Cuevas del Campo	2021	1.738
Cúllar	3.962	Cúllar	2021	4.081
Freila	912	Freila	2021	941
Zújar	2.561	Zújar	2021	2.542

Imagen extraída del SIMA; datos de 2023 (columna izquierda) y 2021 (columna derecha).



Andrea Guzmán Urquizar

TASA DE PARO COMARCA DE BAZA:



Evolución del Paro Baza (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	14,99%		1.407	20.601
2023	16,03%		1.528	20.601
2022	16,28%		1.547	20.434
2021	16,72%		1.561	20.388
2020	19,60%		1.889	20.430
Evolución del Paro Caniles (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	12,58%		208	3.934
2023	13,75%		231	3.934
2022	13,18%		231	4.024
2021	13,46%		237	4.076
2020	16,47%		296	4.021
Evolución del Paro Cuevas del Campo (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	9,21%		71	1.812
2023	8,68%		68	1.812
2022	9,65%		74	1.783
2021	12,47%		91	1.738
2020	13,44%		102	1.744
Evolución del Paro Freila (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	7,71%		30	912
2023	9,87%		39	912
2022	8,92%		37	922
2021	12,88%		54	941
2020	12,39%		53	939

Evolución del Paro Benamaurel (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	15,37%		148	2.251
2023	16,45%		161	2.251
2022	15,85%		155	2.277
2021	16,68%		161	2.285
2020	17,55%		174	2.260
Evolución del Paro Cortes de Baza (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	13,05%		95	1.810
2023	12,16%		90	1.810
2022	11,70%		87	1.824
2021	12,41%		93	1.875
2020	14,78%		112	1.844
Evolución del Paro Cúllar (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	14,02%		238	3.962
2023	14,84%		256	3.962
2022	14,44%		253	4.020
2021	14,49%		252	4.081
2020	14,75%		263	4.091
Evolución del Paro Zújar (Granada)				
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población	
Agosto 2024	13,30%		152	2.561
2023	14,82%		172	2.561
2022	13,16%		151	2.523
2021	14,33%		164	2.542
2020	15,97%		187	2.544

Andrea Guzmán Urquizar

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA

Objetivo principal del Proyecto.

Con ella en marcha se pueden iniciar las primeras fases de las líneas de actuación.

Punto de conexión entre los diferentes municipios de la Comarca.



Andrea Guzmán Urquizar

OBJETIVOS:

a conseguir con la Oficina de Vivienda

- Realizar encuestas para conocer la opinión de la población.
- Realizar talleres o sesiones informativas.

- Elaborar análisis del estado actual del parque de viviendas de los municipios.
- Mapeo de las viviendas vacías

- Crear un Portal comarcal de vivienda.
- Elaborar ordenanzas para establecer incentivos y beneficios fiscales y establecer unas bases reguladoras para la cesión de uso de viviendas para los municipios.



Andrea Guzmán Urquizar



LÍNEAS DE ACTUACIÓN

Andrea Guzmán Urquizar

INCENTIVOS O BENEFICIOS FISCALES

Algunos municipios nos propusieron como posible actuación incentivar la rehabilitación de viviendas mediante incentivos o beneficios fiscales a los propietarios de estas.

¿CÓMO?

- Estudio de las zonas y viviendas del municipio.
- Elección de aquellas con necesidades urgentes.
- Especial atención a los barrios que se están despoblando con mayor rapidez.



Andrea Guzmán Urquizar

PORTAL DE VIVIENDA

Otra de las propuestas fue la creación de una web, gestionada por la Oficina Comarcal de Vivienda donde volcar información de los diferentes inmuebles que estuvieran en alquiler o a la venta en los municipios.

Se trata de un intermediario para poner en contacto a los interesados.

Beneficios:

- Facilita la búsqueda de viviendas en el territorio a los interesados.
- Facilita la puesta en alquiler o venta de las viviendas a sus propietarios.
- La Oficina es únicamente la creadora de la red de contactos.



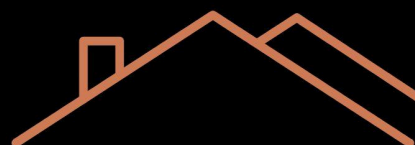
Andrea Guzmán Urquizar

CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS

Primera propuesta que surgió de las reuniones con los Ayuntamientos.

¿CÓMO?

- Redacción de unas bases reguladoras generales, por parte de la Oficina Comarcal. Posteriormente se adaptarían por los Ayuntamientos a sus municipios.
- Cesión de viviendas durante un plazo determinado para que sean gestionadas por la Oficina de Viviendas, Ayuntamiento o entidad gestora externa.



Andrea Guzmán Urquizar

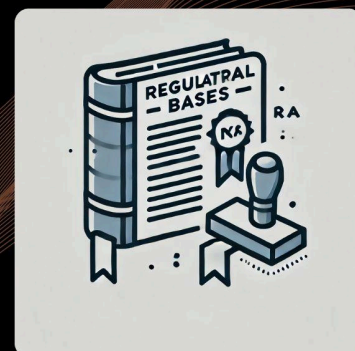
BASES REGULADORAS CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS:

¿CÓMO DEBEN SER?

- Genéricas, para que posteriormente cada municipio pueda adaptarlas de forma específica a su municipio.

Deben incluir:

- Requisitos que deben reunir las viviendas y sus propietarios.
- Requisitos de las personas arrendatarias (ingresos mensuales, inscripción en registro de demandante de vivienda etc)
- Plazo por el que se ceden.
- Contraprestación por la cesión así como el alquiler que debe pagar el destinatario.
- Qué hacer en caso de impago del alquiler (contratación de la póliza de seguro, medidas legales a tomar etc)



Andrea Guzmán Urquizar

BUENAS PRÁCTICAS Y CASOS SIMILARES

Andrea Guzmán Urquizar



Aras de Olmos.

- Ejemplo de Portal de Vivienda, gestionado por el Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento creó una página web donde vuelcan los datos de los interesados, sirviendo de red de contactos para que puedan ponerse en contacto comprar/arrendatario y vendedor/arrendador.
- El Ayuntamiento actúa simplemente como creadora de la red de contactos y de recabar y subir a ella los datos necesarios.

Andrea Guzmán Urquizar



Orce.

- Ejemplo de Cesión de uso al Ayuntamiento.
- El Ayuntamiento tuvo cedidas las viviendas durante un periodo de tiempo, donde las rehabilitó y las explotó mediante alquileres turísticos.
- Una vez pasado el tiempo, fueron devueltas a sus titulares y estos viendo el éxito del Ayuntamiento mantuvieron las viviendas en el mercado del alquiler.



Andrea Guzmán Urquizar



Programa Bizigune.

- Pertenece a la Agencia Pública de Viviendas del País Vasco.
- El objetivo de este programa es captar viviendas desocupadas para devolverlas nuevamente al mercado a través de un alquiler, dándole a éstas un uso social y facilitando así el acceso a estas a personas y familias inscritas en el Servicio Vasco de Vivienda ETXEBIDE.
- Los propietarios de viviendas vacías, mediante un contrato de usufructo, ponen a disposición de Alokabide sus viviendas.



Andrea Guzmán Urquizar

CREACIÓN OFICINA DE VIVIENDA



- Establecer una sede (puede ser la propia de la Mancomunidad de la Comarca).
- Necesidad, durante el primer año, de un/una responsable técnico que desarrolle tareas de detección y localización de viviendas que se puedan acoger a las líneas de actuación.
- Crear, de forma paralela, un Portal para la Oficina de Vivienda donde volcar toda la información relacionada con la Oficina (acciones que se están llevando a cabo, punto de información etc). En él se debe integrar el Portal de Viviendas.
- Asesoramiento jurídico para el desarrollo de bases y ordenanzas e incentivos. Para ello se debe incluir a tiempo parcial un asesor jurídico (podría ser quincenal).



Andrea Guzmán Urquizar

CREACIÓN OFICINA DE VIVIENDA

GASTOS INICIALES



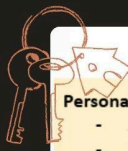
Personal	Dos trabajadores:	- 18.000 € (Salario anual) + 5.760 € (Seguridad Social).
	- Jornada completa - Media jornada (asesor jurídico).	- 9.000 (Salario anual) + 2.880 € (Seguridad Social).
Página Web + Equipamiento de Oficina	Portal de Vivienda, ordenador, material de papelería, impresora, mobiliario de oficina etc.	2.000 €
Alquiler	Precio medio de la zona.	400 €



Andrea Guzmán Urquizar

CREACIÓN OFICINA DE VIVIENDA

COSTE ANUAL / POR MUNICIPIO



	2024	2025
Personal (dos trabajadores):	(1.980 + 990) x 2 meses =	23.760 + 11.880 € = 35.640
- Jornada Completa	5.940 €	€
- Media Jornada		
Inversión Inicial	2.000 €	
Imprevistos	1.000 €	1.000 €
Alquiler	400 € x 2 meses = 800 €	400 x 1 año = 4.800 €
Total anual	9.740 €	41.440 €
Total por municipio	1.217 €	5.180 €



Andrea Guzmán Urquizar

Conclusiones:

- Si se unen todos los municipios para crear la Oficina de Vivienda, no supondría un coste inicial muy elevado y tampoco tendría un coste anual muy elevado, por municipio, su mantenimiento en el tiempo.
- Es una cantidad que si la ponemos en contraposición a los beneficios indirectos que conlleva la propia Oficina sería un reto que se debería de tomar por parte de los municipios pertenecientes a la Comarca de Baza.





ANEXO II

FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA Y RETO DEMOGRÁFICO: GESTIÓN E INNOVACIÓN, BAZA	
Objetivo Estratégico	Garantizar el acceso a la Vivienda
Objetivo Específico	8.1. Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.
Descripción	Con la obligación de redactar Planes Municipales de Vivienda y Suelo, el papel municipal en la definición de políticas de vivienda comenzó a cambiar. Por lo general, los municipios pequeños no tienen capacidad de planificación y gestión. El marco comarcal puede ser una oportunidad para dotarse de una pequeña estructura de gestión que permita abordar iniciativas innovadoras ante el reto demográfico. Algunas son: -Crear oficina comarcal de vivienda, información y asesoramiento. -Adoptar medidas para el uso de viviendas vacías (rehabilitación y adaptación) -Investigar e innovar en la revitalización de zonas rurales en proceso de regresión demográfica en cuanto al papel de la vivienda. -Estudio de necesidad y demanda de vivienda. Atención a perfiles vulnerables: mujeres y jóvenes. --Facilitar el acceso a vivienda a familias monoparentales y víctimas de violencia de género. - Apoyar la autopromoción colectiva: cohousing senior y cooperativas. Línea de actuación: Asegurar que el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad.
Actividades a Desarrollar	1. Acuerdos municipales. 2. Actuación conjunta de PMVS. Programación anual y orientación de acciones. Relación con otros programas de la AU. Identificación y definición de proyectos. 3. Implementación y posterior evaluación y reorientación.

ANEXO III EJEMPLO DE POSIBLES BASES REGULADORAS DE

LA CESIÓN DE USO DE VIVIENDAS.

A continuación se adjunta un ejemplo de las posibles bases reguladoras de la cesión de vivienda. No son las bases que se deban establecer finalmente sino para ejemplificar lo que se pretende a través de las mismas.

Se trata de las Bases Reguladoras en las que se ha trabajado durante la elaboración del presente TFP y que se mencionan a lo largo de la redacción del mismo, así como en la presentación del proyecto en sí.

EJEMPLO DE BASES REGULADORAS.

1. Objeto.

Constituye el objeto de estas bases reguladoras la cesión de uso de vivienda (cesión de vivienda en comodato) al Ayuntamiento de _____, por parte de los propietarios de las viviendas cedidas.

Las viviendas cedidas al Ayuntamiento de ____ serán incorporadas a una bolsa de viviendas deshabitadas para su incorporación al mercado del arrendamiento de vivienda habitual, para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, mediante su puesta a disposición de terceros a cambio de un precio asequible para las personas arrendatarias.

Las viviendas cedidas también podrán ser incorporadas al mercado de arrendamiento de vivienda temporal, para el caso de aquellas personas que vengan al municipio a trabajar de forma temporal. Se da la opción, si finalmente decide quedarse de forma habitual, que dicho arrendamiento pase a ser arrendamiento de vivienda habitual, siempre que se cuente con el consentimiento de todas las partes involucradas.

2. Partes del contrato de cesión.

Cedente: Propietario de la vivienda que será cedida al Ayuntamiento o cesionario, para que éste la ponga en el mercado del alquiler o la alquile con fines turísticos, haciendo que la misma deje de estar en desuso.

Cesionario: Ayuntamiento o entidad gestora a la cual se le cede la vivienda para que pueda ponerla en el mercado de alquiler o la pueda alquilar con fines turísticos, pudiendo rehabilitarla si fuera necesario.

Tercero/os: persona o personas a cuya disposición haya puesto el Ayuntamiento la vivienda cedida, mediante alquiler vacacional/turístico o alquiler de vivienda habitual o por temporadas.

3. Requisitos que deberán reunir las personas físicas para poder beneficiarse de la cesión de vivienda al Ayuntamiento.

- La persona propietaria interesada en la cesión de su vivienda al Ayuntamiento o entidad gestora deberá dirigirse al Ayuntamiento, quién será el encargado de comprobar que cumple los requisitos. En un plazo no superior a tres meses se deberá proceder a estimar o desestimar, motivadamente, la solicitud de cesión de vivienda.
- Podrán acceder a la consideración de personas beneficiarias las personas físicas que tengan una vivienda deshabitada, siendo esta vivienda la que cederían al

Ayuntamiento o a la entidad gestora, a cambio de una contraprestación u otra forma de remuneración.

- Las viviendas objeto del contrato deberán haber estado deshabitadas durante los seis meses inmediatamente anteriores a la formalización del contrato de arrendamiento.
- Ambas partes, cedente y cesionario, deberán formalizar y firmar un contrato regulador de la relación jurídica establecida entre ambos, donde quedará recogida la conformidad de ambas partes con el contrato de cesión de la vivienda.

4. Requisitos que deberán reunir las viviendas objeto de la cesión:

- Las viviendas no pueden estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- Deben disponer de referencia catastral, aportar nota simple, IBI, registro de suministros y documento que declare que no hay nadie empadronado en la vivienda.
- Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad.

5. Requisitos de las persona destinataria (para arrendamiento de vivienda habitual o de temporada):

- Se incorporarán como demandantes las personas o unidades familiares o de convivencia aquellas que figuren inscritas en un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y que soliciten expresamente a dicho Registro su inclusión en este programa.
- Podrán ser personas destinadas aquellas personas o familias que, aun no estando inscritas en el Registro anteriormente mencionado, se encuentren en riesgo de exclusión social y los servicios sociales de los Ayuntamientos certifiquen el carácter de urgencia de la adjudicación.
- No deben ser propietarios de otras viviendas.
- Que sus ingresos anuales (de la unidad familiar que accedería a la vivienda) no superen el valor de multiplicar por 5,5 el valor del IPREM

6. Plazo de cesión de las viviendas.

- La cesión se efectuará de forma libre y por un periodo de ____ (a establecer por cada Ayuntamiento o entidad gestora.)
- Si se modifican las condiciones que se establecieron en un principio para la cesión, se podrá revisar el plazo por el que se ha cedido, para adaptar este a las nuevas condiciones existentes.
- Llegado a término el plazo establecido para la cesión, deberá el cesionario devolver la vivienda a su propietario/titular.

7. Gastos derivados del uso de la vivienda.

Los gastos derivados del uso de la vivienda (agua, luz, gas, teléfono, wifi etc) y los gastos de comunidad si los hubiere deberán ser satisfechos por la persona a cuya disposición haya puesto la vivienda el cesionario. Podrá además, si lo estimare necesario, el cesionario, recibir una contraprestación por dicha vivienda.

8. Falta de cumplimiento del objeto de la cesión.

Si los inmuebles cedidos no fuesen destinados o dejasen de serlo al uso establecido tanto en estas cláusulas como en el contrato firmado entre el cesionario y el cedente, en un plazo de 6 meses se considerará resuelta la cesión y volverá a estar en su posesión y uso el cedente.

9. Contraprestación por la cesión.

Las personas propietarias que cedan sus viviendas podrán recibir una contraprestación pactada con el Ayuntamiento en el contrato.

10. Impago de renta de alquiler.

Con el fin de incentivar la formalización de contrato de arrendamiento de viviendas se deberán:

- Elaborar un marco de las medidas a tomar en caso de impago del alquiler por parte de los arrendatarios.
- Posibilidad de concertar pólizas de seguros de impago de rentas y defensa jurídica así como multirriesgo del hogar cuya beneficiaria y asegurada sería la entidad pública o entidad gestora, en la forma en la que se defina en el contrato de cesión.

11. Características y requisitos de las pólizas. (Si se opta por las pólizas)

- Se contratará una póliza por cada contrato de arrendamiento, para asegurarnos de que estas se adapten a las características y condiciones de dicho arrendamiento y vivienda en concreto.
- Las pólizas asegurarán durante un año, prorrogable por otro año más, el cobro del posible impago de la renta de hasta nueve mensualidades, que podrá incrementarse hasta doce mensualidades en caso de mejora contractual, y la defensa jurídica en los conflictos relacionados con la relación arrendaticia. Se facilitará también un seguro multirriesgo del hogar por el mismo periodo.
- Las pólizas quedarán sujetas a las condiciones del contrato al que se refiere el apartado 10, que podrán mejorar las prestaciones mínimas definidas en el apartado anterior.

12. Ingresos mínimos de la persona arrendataria.

- El conjunto de los miembros de la unidad familiar o de convivencia de la persona arrendataria deberá disponer en la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, de unos ingresos anuales que no superen el valor de multiplicar por 5.5 el valor del

IPREM y poseer una fuente regular de ingresos que demuestre su capacidad económica para asumir la renta pactada.

- Para la comprobación de lo establecido en el apartado anterior, deberá presentarse declaración responsable y documentación justificativa sobre ingresos percibidos en la siguiente forma:

- a) Si la persona arrendataria trabaja por cuenta ajena, es personal investigador en formación, o percibe una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, la acreditación se realizará mediante la presentación del certificado de haberes o de la resolución administrativa correspondiente, relativa a las doce mensualidades inmediatamente anteriores a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento. A efectos del cumplimiento del requisito de ingresos mínimos, se considerarán ingresos netos el resultado de restar al total de los ingresos anualmente percibidos (ingresos brutos) el importe de las cotizaciones realizadas a la Seguridad Social.

No obstante, la presentación del certificado de haberes, cuando no sea posible su expedición, podrá ser sustituida por la presentación de nóminas, recibos de salarios u otras informaciones que permitan a la Administración evaluar los ingresos de la persona arrendataria de forma suficiente.

- b) Si la fuente regular de ingresos de la persona arrendataria consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, para la acreditación de sus ingresos se tomará como referencia los ingresos declarados en los pagos a cuenta del IRPF de los últimos cuatro trimestres vencidos a la fecha del contrato, todo ello sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.
- c) Los ingresos computables serán la suma de los ingresos derivados de dichas fuentes.