



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

Tierra de Aguas

Elena López Arias
Emma Luengo

Septiembre 2024

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

(min 80 pag/max 100 pag)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 4
1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 4
1.2	Rescate y tratamiento de información de partida.	Pg 6
1.3	Diagnóstico de situación.	Pg 8
1.4	Estudio de casos similares y buenas prácticas.	Pg 11
2	Formulación del problema y evaluación de soluciones.	Pg 13
3	Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana. (min 50 pag)	Pg 15
3.1	Denominación.	Pg 15
3.2	Objetivos Operativos.	Pg 15
3.3	Actores y roles en el proyecto.	Pg 16
3.4	Actividades Generales y Tareas Específicas.	Pg 18
3.5	Recursos necesarios y posibles	Pg 66
3.6	Fases para su implantación	Pg 68
3.7	Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.	Pg 71
3.8	Análisis de factibilidad para su desarrollo o Resumen del estudio de viabilidad.	Pg 72
3.9	Incorporación y análisis de la perspectiva de género en el proyecto.	Pg 75
3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 76
3.11	Conclusiones.	Pg 76
4	Bibliografía.	Pg 76

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point. (min 15 diap/max 20 diap)

Anexo 2. Reportaje gráfico.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

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

EL PROYECTO DE APLICACIÓN EN AGENDA URBANA (PAU)

(min 80 pág/max 100 pág)

1	Denominación del Proyecto y del Territorio.	Pg 4
---	---	---------

1.1	Objetivos globales del proyecto de intervención.	Pg 4
-----	--	---------

	Estos son los objetivos específicos establecidos por la Agenda Urbana de Tierra de Aguas en relación con mi Proyecto:	Pg 4
--	---	---------

- **Hacer una gestión sostenible de los recursos y de la economía circular** implica un enfoque integral que aproveche al máximo los activos disponibles en el territorio, incluyendo las viviendas vacías. En este contexto, se busca implementar prácticas que no sólo reduzcan la huella ambiental, sino que también optimicen la utilización de estos recursos. Una de las estrategias clave es la reutilización de viviendas vacías, considerándolas como una valiosa fuente de alojamiento que ya existe en el entorno urbano. Esta apuesta por la puesta en uso de viviendas vacantes no solo contribuye a evitar la expansión de la urbanización y la consiguiente demanda de nuevos recursos naturales, sino que también revitaliza áreas urbanas en declive y evita la creación de nuevas infraestructuras costosas.

Además, se promueve la rehabilitación de viviendas existentes para mejorar su eficiencia energética y funcionalidad, lo que reduce la necesidad de construir nuevas viviendas y minimiza el consumo de recursos en la fase de construcción. Esta estrategia va de la mano con la implementación de sistemas y tecnologías eficientes que optimizan el uso de energía y agua en las viviendas, contribuyendo a la sostenibilidad ambiental y económica. Se busca la implementación de prácticas que minimicen el consumo de recursos naturales y energía en el ciclo de vida de las viviendas. El propósito es promover la reutilización, el reciclaje y la reducción de residuos o la rehabilitación de la vivienda, junto con el establecimiento de sistemas eficientes que contribuyan a una economía circular en el entorno urbano.

- **Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.** La decisión de ofrecer viviendas en el núcleo urbano existente representa un compromiso significativo con la revitalización de la ciudad compacta. Este enfoque no solo busca desarrollar nuevas oportunidades de vivienda, sino que también tiene un impacto importante en la configuración y la calidad de vida de la comunidad. Al promover la proximidad a los servicios esenciales, comercios locales y puntos clave en la comunidad, estamos fortaleciendo la cohesión social y económica del área. Los residentes pueden acceder de manera más rápida y conveniente a escuelas, centros de salud, parques y otras instalaciones comunitarias, lo que mejora su calidad de vida y fomenta la interacción entre vecinos. La promoción de una vida urbana compacta también tiene beneficios medioambientales, ya que reduce la necesidad de

desplazamientos largos y la dependencia del automóvil. Al tener todo lo esencial a una corta distancia a pie o en bicicleta, se contribuye a la reducción de la huella de carbono, lo que a su vez respalda la sostenibilidad ambiental de la comunidad.

- **Impulsar la Economía Urbana.** El proyecto de vivienda está firmemente alineado con el objetivo de fortalecer la economía a nivel local y urbano. Además de generar empleo durante la construcción y operación, y de respaldar a pequeños negocios locales, la oferta de viviendas también tiene un impacto significativo en la dinámica económica de la comunidad donde se encuentra el proyecto. La incorporación de nuevos residentes contribuirá a fortalecer la demanda de servicios y productos locales, impulsando así la economía y la vitalidad de la zona.

- **Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.** En Tierra de Aguas, se ha implementado una estrategia de colaboración intermunicipal que ha demostrado ser un factor clave para superar las limitaciones inherentes a nuestros pequeños núcleos de población. Esta colaboración entre las administraciones locales ha facilitado una gestión más eficaz y coordinada de los recursos y esfuerzos destinados a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Gracias a esta colaboración, se ha logrado una mejora sustancial en las herramientas de intervención disponibles, lo que ha permitido la ejecución de proyectos de vivienda y desarrollo urbano más eficientes y sostenibles. Adicionalmente, se ha reconocido la importancia fundamental de la participación ciudadana en el proceso de toma de decisiones. En este sentido, se ha promovido activamente la inclusión de la comunidad en la planificación y ejecución de proyectos urbanos. Esto no solo ha fortalecido la gobernanza, sino que también ha generado un sentido de pertenencia y compromiso entre los residentes locales. La participación ciudadana ha aportado valiosas perspectivas y retroalimentación que se han incorporado en los planes y políticas locales. Esto ha contribuido a que las decisiones sean más informadas y a que los resultados estén más alineados con las necesidades y aspiraciones de la comunidad.

- **Garantizar el acceso a la vivienda.** El principal objetivo es proporcionar viviendas asequibles y de calidad en la zona de Tierra de Aguas a través de la creación de una bolsa de viviendas vacías para ofertar. Para lograrlo, se prioriza la sostenibilidad, la accesibilidad universal, la diversificación de tipologías, la integración en el entorno y la participación activa de la comunidad. También se busca estimular la inversión local, medir el impacto del proyecto y promover una cultura habitacional responsable. Esto contribuirá a crear un entorno urbano más inclusivo y sostenible.

1.2 Rescate y tratamiento de información de partida.

Este proyecto se centra en el ámbito urbanístico y en el parque de vivienda de cada uno de los 9 municipios que componen Tierra de Aguas. Por ello, se ha tomado como punto de partida y principal fuente de información el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de cada municipio. De estos documentos se ha

Pg
6

obtenido alguna información relativa a la situación actual de las viviendas de los municipios y de la demanda y oferta de vivienda protegida.

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

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

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

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

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

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

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

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

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de

Ordenación del Territorio y Urbanismo (2017). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Ventas de Huelma.

La información de partida empleada se basó en el Trabajo de Fin de Prácticas (TFP) titulado "Plan de Rehabilitación de Viviendas para la Fijación de la Población Actual y Atracción de Nuevos Residentes" (2023), el cual fue desarrollado por Marcos Sánchez Méndez. Este trabajo abarcó la primera fase del proyecto y proporcionó valiosos datos para su continuación y desarrollo.

Además también se tuvo en cuenta el Trabajo de Fin de Prácticas (TFP) titulado Proyecto Fluye Empleo/vivienda Fase 2, el cuál fue desarrollado por María José Campaña Jiménez.

Este trabajo abarcó la segunda fase del proyecto realizando avances importantes que ahora son de gran ayuda.

María José desarrolló un proceso de participación ciudadana enfocado en el problema de las viviendas vacías y sus impactos en la comunidad. A través de encuestas realizadas en todos los municipios, obtuvo conclusiones significativas que son cruciales para impulsar proyectos que faciliten la incorporación de estas viviendas al mercado.

Siendo por tanto mi proyecto la continuación de estas dos fases anteriormente citadas.

Para obtener datos relativos sobre la población de cada municipio se ha utilizado tanto el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/badea/informe/anual?CodOper=b3_151&idNode=23204 y el Instituto Nacional de Estadística (INE) <https://www.ine.es/index.htm>. Con el fin de conocer la situación socioeconómica y demográfica de los distintos países. De ellas se han podido extraer datos como la edad de la población, el número de personas desempleadas, etc.

También se ha obtenido información relativa a las buenas prácticas relacionadas de los siguientes documentos: Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP (Alokairu Segurua, Arrazoizko Prezioa) <https://www.alokabide.euskadi.eus/bizigune-es-tu-programa/webalo00-landing/es/>. El caso de cesión de uso de las casas cuevas de Orce. Y un caso de intermediación de alquiler a escala europea en Francia <https://www.equaltimes.org/la-intermediacion-en-el-alquiler?lang=es>

En relación a la perspectiva de género, se ha obtenido información del documento titulado "El problema de la vivienda en España desde una perspectiva de género: análisis y propuestas para su desarrollo", elaborado por Jordi Bosch Meda en 2006 y publicado por la Fundación Alternativas.

Además de las fuentes citadas, se han llevado a cabo una serie de reuniones en cada

municipio con sus líderes políticos y diversos actores interesados. Estas reuniones han permitido obtener un conocimiento de primera mano acerca de la realidad existente en el territorio.

1.3 Diagnóstico de situación.

Para llevar a cabo el análisis y diagnóstico de la situación actual en el territorio, hemos partido del trabajo que han estado haciendo mis compañeros durante años anteriores. Pg 8

Después de 6 meses conociendo los territorios y hablando con sus alcaldes creo que podemos hablar de la existencia de 2 dinámicas diferentes en cuanto a la demanda de vivienda en el territorio.

El diagnóstico previo de la situación de la vivienda vacía en el territorio revela una realidad particular en los municipios de Jayena, Fornes, y algunos otros de la región. Estos pueblos, caracterizados por su baja densidad de población y un progresivo envejecimiento demográfico, presentan un elevado número de viviendas desocupadas. Esta situación se ha visto agravada por la migración hacia áreas urbanas y el escaso relevo generacional, lo que ha dejado un considerable parque de inmuebles vacíos que no responden a las necesidades de la población actual, ni a las nuevas oportunidades que podrían atraer a personas a asentarse en estos territorios.

En estos municipios, la vivienda vacía se ha convertido en una problemática central que afecta no solo al acceso a la vivienda, sino también a la posibilidad de fijar población y reactivar la economía local. Sin embargo, en otros municipios de la comarca o áreas cercanas, esta problemática no es tan acuciante. En muchos de esos lugares, ya sea por una mayor actividad económica o por una mejor conectividad con centros urbanos, la demanda de vivienda es más equilibrada y la ocupación de inmuebles no presenta un desafío tan marcado.

El interés en centrar el trabajo en Jayena, Fornes y municipios con características similares responde a esta necesidad urgente de aprovechar el stock de vivienda vacía para desarrollar estrategias que faciliten el acceso a nuevos pobladores, especialmente inmigrantes trabajadores del campo, familias con menores en edad escolar, y mujeres víctimas de violencia de género, promoviendo su integración y permanencia en el territorio.

Este diagnóstico establece el punto de partida para la intervención, justificando la elección de estos municipios como espacios prioritarios para la acción, debido a la confluencia de factores socioeconómicos y demográficos que hacen posible la implementación de un proyecto integral de vivienda, empleo y cohesión social en zonas rurales.

He identificado dos dinámicas diferentes en la región en cuanto a la ocupación de viviendas y el desarrollo territorial.

La primera dinámica se da en los municipios cercanos al Parque Tecnológico, donde se observa un crecimiento sostenido en los últimos años. El Parque Tecnológico ha actuado como un polo de atracción tanto para empresas como para profesionales cualificados, lo que ha generado un incremento en la demanda de vivienda en estos municipios cercanos. Este fenómeno está relacionado con la expansión de nuevas infraestructuras y la consolidación de industrias tecnológicas y de servicios avanzados,

lo que a su vez ha revitalizado la economía local. Por ejemplo, empresas como puede ser Amazon atraen a muchas personas allí ofreciéndoles un puesto de trabajo, lo cuál hace que mucha de la gente que se desplaza hasta allí para trabajar decida o bien alquilar o bien comprar una vivienda en dicho territorio.

El CITAI (Ciudad industrial, Tecnológica y Área de Innovación), cuenta con más de 300 empresas y al menos 1.200 trabajadores, muchos de ellos decidiendo vivir/dormir en la zona.

A medida que el parque sigue creciendo, las viviendas vacías en estos municipios están comenzando a ser ocupadas por nuevos residentes que buscan proximidad a su lugar de trabajo y una calidad de vida mejorada respecto a los centros urbanos. Este dinamismo económico ha hecho que la problemática de la vivienda vacía en esta zona sea menos acuciante y, en algunos casos, esté en proceso de resolución.

La segunda dinámica es la que afecta a municipios como Fornes, Jayena y otros con características similares, alejados de los focos de desarrollo económico como el Parque Tecnológico. En estos municipios, la situación es muy distinta. La falta de actividad económica local y la lejanía de grandes centros laborales ha propiciado un contexto de abandono poblacional, dejando un gran número de viviendas desocupadas. Sin embargo, a diferencia de los municipios cercanos al Parque Tecnológico, aquí no hay un flujo constante de nuevos habitantes. La tendencia ha sido la migración hacia áreas urbanas o periurbanas, lo que ha dejado un importante parque de vivienda vacía y un desafío para la sostenibilidad de estas comunidades rurales.

Por tanto, mientras en la primera dinámica se observa un proceso de revitalización de la vivienda a medida que el crecimiento del Parque Tecnológico genera nuevas oportunidades, en la segunda, la solución pasa por estrategias de desarrollo local específicas, que vinculen la ocupación de viviendas vacías con oportunidades de empleo, escolarización de menores y apoyo a colectivos vulnerables, como inmigrantes y mujeres víctimas de violencia de género.

En el ámbito territorial de Tierra de Aguas se delinea una realidad que ha sido destilada de manera concisa y precisa de la siguiente forma: estos nueve municipios manifiestan un anhelo de incrementar su población, con el propósito de asegurar y mejorar sus niveles de servicios básicos, y evitar así la decadencia experimentada por otras regiones rurales. No obstante, estos municipios comparten un objetivo de primordial importancia: la preservación de su identidad como pueblos rurales, con su estilo de vida sencillo y su estrecha vinculación con la naturaleza, que se erige como su distintivo principal y los diferencia de las urbes de gran envergadura.

En estos municipios de la zona del pantano de los Bermejales, los demandantes de vivienda suelen ser, en su mayoría, extranjeros que se desplazan a la región en busca de oportunidades laborales, especialmente en el ámbito de la agricultura y el trabajo en el campo. Estos pueblos, que basan gran parte de su economía en la explotación agrícola, dependen de manera casi exclusiva de estas actividades durante todo el año. Los olivares y los cultivos de invernadero constituyen la columna vertebral de la producción local, y es en este contexto donde los inmigrantes encuentran una posibilidad de empleo. No obstante, estos trabajos suelen ser rechazados por los habitantes locales, quienes prefieren evitar las labores físicas extenuantes y mal remuneradas que implica el trabajo agrícola. Esto crea una brecha laboral que es cubierta por los inmigrantes, quienes llegan a la región con recursos limitados y la esperanza de mejorar sus condiciones de vida.

Sin embargo, la inserción de estos trabajadores extranjeros en los pequeños pueblos de TIERRA DE AGUAS no está exenta de complicaciones. Al ser localidades de tamaño reducido, donde las dinámicas sociales y económicas están profundamente arraigadas, la llegada de un número significativo de inmigrantes puede generar tensiones y desafíos que afectan tanto a la población local como a los recién llegados. Uno de los problemas más comunes es el abuso laboral al que son sometidos muchos de estos trabajadores. En numerosos casos, se les paga menos de lo acordado o no se les asegura, dejándolos en una situación de vulnerabilidad. Estas condiciones laborales precarias se ven agravadas por las barreras lingüísticas y culturales que dificultan la integración de los inmigrantes en la comunidad. A menudo, su incapacidad para comunicarse en el idioma local y las diferencias culturales los aíslan, impidiéndoles establecer vínculos con los residentes del pueblo.

Este aislamiento y la falta de integración pueden llevar a situaciones problemáticas, como la ocupación ilegal de viviendas debido a la falta de opciones de alojamiento asequibles. En algunos casos, los trabajadores, al no encontrar un lugar adecuado donde vivir, optan por ocupar casas vacías, lo que genera tensiones adicionales con los propietarios y la comunidad en general.

Muchas de las viviendas que se ofrecen no cumplen ni siquiera el mínimo de condiciones de habitabilidad que estas deben tener. Durmiendo hacinados prácticamente, compartiendo balcones por medio de separaciones inseguras, etc.

Todo esto lleva a esta gente sin recursos a conformarse con estas viviendas o habitaciones debido a la poca liquidez que estos tienen para hacer frente al pago de los alquileres, es decir, se conforma con cualquier cosa, no tienen nada que perder, generando así un mal clima en el vecindario.

Otro aspecto a tener en cuenta, son las quejas por parte de los propietarios de casas, hostales y habitaciones que sí son legales y cumplen con esos mínimos exigidos, ya que por culpa de la competencia mas barata, ellos estan perdiendo clientela, además de tener que pasar estos por inspecciones, cosa que con los otras viviendas no pasa por tener tener constancia de ellas.

Este tipo de incidentes contribuye a la formación de estereotipos negativos hacia los inmigrantes, alimentando un rechazo generalizado por parte de los locales. Como consecuencia, muchos propietarios de viviendas vacías, que en otras circunstancias estarían dispuestos a alquilar sus propiedades, prefieren mantenerlas desocupadas antes que arrendarlas a los temporeros. Esta situación no solo agrava el problema de la vivienda en la región, sino que también perpetúa la exclusión social y económica de los inmigrantes.

A pesar de los desafíos que enfrentan muchos de estos pueblos, es importante destacar que existen ejemplos de gestión exitosa de la problemática de la despoblación rural y la integración de los inmigrantes. Un caso notable es el de Játar, un municipio que ha logrado avanzar significativamente en la solución de estos problemas. A través de la implementación de diversas herramientas y estrategias, Játar ha conseguido que prácticamente toda la vivienda vacía del pueblo sea utilizada para

alojar a los temporeros extranjeros. Este enfoque ha resultado beneficioso tanto para los propietarios de las viviendas como para los trabajadores. Los dueños de las casas vacías reciben ingresos adicionales al alquilar sus propiedades, mientras que los inmigrantes disponen de un lugar digno donde vivir, lo que facilita su desarrollo personal y profesional.

El modelo implementado en Játar no solo ha resuelto el problema de la vivienda vacía, sino que también ha contribuido a crear un ambiente más positivo y cohesionado en el pueblo. A diferencia de lo que ocurre en otros municipios, donde los inmigrantes suelen vivir aislados y enfrentan rechazo por parte de la comunidad, en Játar muchos de estos trabajadores han llegado con sus familias, lo que ha favorecido su integración. La presencia de esposas e hijos ha generado un clima más acogedor, facilitando la interacción y el entendimiento entre los inmigrantes y los residentes locales. Este proceso de integración ha ayudado a disipar los temores relacionados con el mal comportamiento y la discriminación, promoviendo una convivencia pacífica y enriquecedora para todos los involucrados.

En resumen, aunque la llegada de trabajadores extranjeros a los municipios de TIERRA DE AGUAS ha generado una serie de desafíos, también ha abierto la puerta a oportunidades para la revitalización de estos pueblos. Con la implementación de estrategias adecuadas y un enfoque inclusivo, es posible transformar estas dinámicas para beneficio tanto de los inmigrantes como de las comunidades locales, asegurando un futuro más sostenible y equitativo para todos.

El fenómeno descrito ha sido objeto de estudio durante el desarrollo del Trabajo de Fin de Prácticas, permitiendo observar y analizar su impacto en pueblos como Jayena, Fornes y Agrón. Estos municipios, que han sido el foco principal de la investigación, ofrecen un claro ejemplo de cómo las dinámicas sociales y económicas pueden verse alteradas por la llegada de trabajadores inmigrantes en busca de empleo.

Por último, otras localidades, como Alhama de Granada y Chimeneas, que han sido incluidas en el estudio por primera vez este año, se encuentran en una fase inicial del análisis. En estos pueblos, se ha seguido un procedimiento establecido en años anteriores, que comienza con la elaboración y difusión de encuestas de colaboración ciudadana. Estas encuestas, distribuidas a través de plataformas en línea, tienen como objetivo recopilar datos preliminares que sirvan de base para un análisis más profundo y para la implementación de futuras políticas sobre vivienda.

El objetivo de estas encuestas es tener un conocimiento más preciso de la realidad local, que servirá de base para identificar si es necesario desarrollar iniciativas similares a las de los otros municipios o si se requieren acciones ajustadas a las particularidades de cada localidad. Esta fase inicial de recopilación de datos garantizará que las intervenciones futuras sean pertinentes y efectivas, respondiendo de manera adecuada a las necesidades detectadas en Chimeneas, Alhama de Granada y otras áreas que no presentan la misma magnitud de problemática de vivienda vacía.

1.4 Estudio de casos similares y buenas prácticas.

El programa "Si tienes una vivienda vacía, Bizigune es tu programa" es una iniciativa

que busca aprovechar las viviendas desocupadas para ofrecer soluciones habitacionales a quienes más lo necesitan, similar a los desafíos enfrentados por los municipios de TIERRA DE AGUAS en cuanto al uso de sus viviendas vacías para alojar a trabajadores inmigrantes.

En los pueblos de TIERRA DE AGUAS, la problemática de la vivienda vacía y la llegada de inmigrantes en busca de trabajo agrícola ha generado tensiones sociales y económicas. Al igual que en el contexto del programa Bizigune, en el que se pretende reactivar el mercado de viviendas vacías para cubrir necesidades habitacionales, los municipios de TIERRA DE AGUAS podrían beneficiarse de un enfoque similar para mejorar la situación de los temporeros extranjeros.

El programa Bizigune busca incentivar a los propietarios para que cedan sus viviendas vacías a través de un contrato, garantizando un alquiler justo y asequible para personas que necesitan un hogar.

Alokabide gestiona el alquiler de viviendas vacías, ocupándose de todas las gestiones necesarias, incluyendo un usufructo de 6 años para el arrendamiento social. Proporciona un informe técnico del estado de la vivienda, tramita el certificado energético, asesora en la adecuación de la vivienda y ofrece un anticipo sin intereses para reformas, que se descuenta de la renta. Además, Alokabide se encarga del mantenimiento, contrata un seguro multiriesgo y garantiza la devolución de la vivienda en buen estado. También paga el impuesto de basuras y alcantarillado y ofrece posibles reducciones en el IBI y beneficios fiscales, junto con garantías jurídicas.

Esta misma lógica podría aplicarse en TIERRA DE AGUAS, (aunque siendo conscientes de que los municipios por sí solos no tienen capacidad para hacer frente a todo lo que propone el programa vasco) donde muchos propietarios prefieren mantener sus viviendas vacías antes que alquilarlas a los temporeros, a menudo por miedo problemas de convivencia o por la percepción negativa que se tiene de ellos. Implementar un programa como Bizigune en estos municipios podría proporcionar una solución estructurada que proteja tanto a los propietarios como a los inquilinos, asegurando que las viviendas vacías se utilicen de manera eficiente y justa.

Además, al garantizar condiciones de alquiler seguras y equitativas, un programa similar a Bizigune podría ayudar a reducir las tensiones sociales en TIERRA DE AGUAS, promoviendo una integración más armoniosa de los inmigrantes en la comunidad. Esto también abordará algunos de los problemas observados en pueblos como Jayena, Fornes y Agrón, donde la falta de vivienda adecuada ha llevado a ocupaciones ilegales y ha exacerbado el rechazo hacia los inmigrantes.

En resumen, el programa "Si tienes una vivienda vacía, Bizigune es tu programa" ofrece un modelo que podría ser adaptado y aplicado en los municipios de TIERRA DE AGUAS para gestionar mejor la situación de las viviendas vacías y facilitar la integración de los temporeros extranjeros, generando beneficios tanto para los propietarios como para la comunidad en general.

A. Formulación del problema y evaluación de soluciones.

Pg

1

3

Luego de llevar a cabo una evaluación preliminar del proyecto, se han identificado las principales problemáticas que deben abordarse para la ejecución exitosa del proyecto en la región:

Pg

1

3

Viviendas Desocupadas no Identificadas: Existe una cantidad significativa de viviendas desocupadas cuyos propietarios no están identificados, lo que dificulta la planificación y gestión adecuada de las mismas.

Viviendas Vacías no Ofertadas: Otra problemática es la presencia de viviendas desocupadas que no se encuentran disponibles en el mercado para ser ofrecidas a posibles inquilinos o compradores.

Temores Varios: Se observa un sentimiento generalizado de temor entre la población, tanto relacionado con el impago de alquileres como con el potencial deterioro de las propiedades por parte de los inquilinos. Además, existe preocupación por el uso indebido de las viviendas para actividades ilegales, así como ocupaciones no autorizadas que han llevado al tapiado de viviendas.

Deterioro de las viviendas: La mayoría de las viviendas presentan un alto grado de deterioro, lo que complica su habitabilidad y requiere medidas de rehabilitación.

Ocupación Ilegal de Viviendas: Dependiendo de la zona, se encuentra un porcentaje variable de viviendas ocupadas ilegalmente.

Para abordar estas problemáticas de manera técnica en el proyecto de vivienda, se propone la siguiente estrategia:

B. Estrategia de Intervención:

1.

Identificación y Registro de Viviendas Desocupadas: Se llevará a cabo un proceso de identificación y registro de las viviendas desocupadas, estableciendo una base de datos actualizada que incluya información sobre ubicación, estado y propietarios (si es posible).

2.

Campaña de Información y Sensibilización: Se desarrollará una campaña de información dirigida a la población para dar a conocer los programas de rehabilitación, opciones de vivienda y medidas para superar los temores relacionados con el alquiler y el mantenimiento de las

propiedades.

3.

Consulta Ciudadana: Se realizará una consulta a la ciudadanía para entender su percepción y necesidades en relación con la vivienda, lo que permitirá ajustar las soluciones propuestas de acuerdo con las demandas reales de la comunidad.

4.

Creación de Bolsa de Vivienda: Se establecerá una bolsa de vivienda que aglutina las propiedades desocupadas disponibles, facilitando su posterior oferta y gestión.

5.

Asesoramiento Legal y Financiero: Se proporcionará asesoramiento legal y financiero a los propietarios y posibles inquilinos, con el fin de disipar temores y brindar apoyo en cuestiones contractuales y económicas.

6.

Prevención de la ocupación ilegal: Se implementarán medidas de seguridad y vigilancia en colaboración con las autoridades locales para prevenir la ocupación ilegal de viviendas.

La estrategia busca no solo abordar los aspectos técnicos del proyecto, sino también involucrar a la comunidad y brindar soluciones integrales que aborden sus preocupaciones y necesidades.

3 Proyecto de Aplicación de Agenda Urbana. (min 50 pag)

3.1 Denominación.

Pg
1
5

La Oficina comarcal de vivienda y reto demográfico: gestión e innovación (asociación de municipios de Tierra de Aguas) tiene como objetivo la fijación de la población actual y la atracción de nuevos residentes al territorio. Esta iniciativa contempla diversas acciones, como el inventariado de vivienda vacía, la regeneración urbana y ambiental, la dotación de servicios y suministros, la transición energética en el área de actuación, la rehabilitación de edificios públicos y viviendas privadas en fachada y cubierta, así como la promoción de nuevas actividades económicas y la formación de jóvenes y mujeres.

Pg
1
5

3.2 Objetivos Operativos.

Pg
1
5

El objetivo principal del proyecto de OFICINA COMARCAL DE VIVIENDA Y RETO DEMOGRÁFICO: GESTIÓN E INNOVACIÓN, es la fijación de la población actual y la atracción de nuevos residentes al territorio. es fomentar la existencia de viviendas asequibles en la zona. Donde se propone un proyecto integral de rehabilitación y revitalización de los entornos rurales de los municipios de Tierra de Aguas, que incluye acciones como el inventariado de viviendas, regeneración urbana y ambiental, dotación de servicios, transición energética, rehabilitación de edificios públicos y privados, promoción de actividades económicas, formación de jóvenes y mujeres, entre otros.

En esta fase, se ha identificado en el diagnóstico que las necesidades de vivienda varían según la zona de Tierra de Aguas. Los municipios más próximos al área metropolitana de Granada (Escúzar, La Malahá y Ventas de Huelma), están alquilando la vivienda vacía sin problema con demandantes procedentes del área metropolitana. En cambio, en los municipios próximos al pantano de los Bermejales (Jayena, Fornes, Arenas del Rey y Játar), se ha detectado la presencia de una bolsa de vivienda vacía que no se alquila, a pesar de existir una importante demanda por parte de los inmigrantes que llegan a trabajar el campo. Por otro lado, se acaban de adherir dos nuevos municipios a la Asociación Tierra de Aguas (Chimeneas y Alhama de Granada), donde sería el primer año que se trabajaría el proyecto de vivienda. Por tanto, las prácticas se van a centrar en dos áreas con objetivos específicos distintos.

Para los municipios de Chimeneas y Alhama, donde es el primer año que se trabaja en el tema de la vivienda, el objetivo específico es aumentar la conciencia y comprensión sobre los riesgos asociados a las viviendas vacías, promoviendo la participación activa de los residentes en la mitigación de estos riesgos.

En la zona de Fornes, Jayena, Játar, Agrón, etc., los objetivos específicos se centran en implementar los datos previamente analizados, proponiendo soluciones más prácticas como la creación de bases reguladoras y la formalización de diferentes tipos de contratos.

-

En esta fase (3) se ha optado por los siguientes objetivos específicos:

1º Mejorar el conocimiento de los propietarios de viviendas vacías, sobre las diferentes opciones legales para alquilar su vivienda con total garantía.

2º Facilitar a los ayuntamientos herramientas para que puedan asesorar y acompañar a la población, tanto a la que demanda vivienda como a la que tiene inmuebles para alquilar.

3º Conseguir que los trabajadores del campo extranjeros puedan acceder a viviendas en condiciones adecuadas de habitabilidad a un precio asequible.

3.3 Actores y roles en el proyecto.

Los principales actores o agentes involucrados en este proyecto son los siguientes

1. Propietarios de vivienda vacía: Representan un componente fundamental del proyecto debido a su capacidad para proporcionar información esencial sobre las necesidades y preferencias en el área. Esto es crucial para atender sus demandas y mantener su arraigo en el territorio. Su participación incluye la oferta de estas propiedades para alquiler o venta.

2. Habitantes Potenciales: Los nuevos habitantes o aquellos que se espera atraer al territorio son agentes esenciales. Configuran la población que se busca atraer y establecer en el área, por lo que sus necesidades deben ser consideradas y abordadas para hacer del territorio un destino atractivo para ellos. Es necesario analizar diversos perfiles para segmentarlos según sus requerimientos y lograr un territorio que satisfaga la mayoría de sus demandas. Un ejemplo notable de habitantes potenciales en el territorio son los trabajadores temporales. Este grupo constituye una parte significativa de la población flotante que se desplaza a la zona para desempeñar labores específicas durante un período determinado. Su presencia puede tener un impacto importante en diversos aspectos, como la demanda de servicios, la dinámica laboral y la interacción con la comunidad local.

3. Ayuntamiento: Ejercen como entidades reguladoras del desarrollo urbano en los municipios y desempeñan un papel fundamental dentro del proyecto. Su función

consiste en gestionar el programa, ya sea de manera individual o a través de asociaciones como Tierra de Aguas. Su compromiso consciente con la revitalización del territorio resulta crucial para lograr la competitividad en la administración y en la oferta de viviendas. Es importante destacar la contribución de los Alcaldes en la difusión de las encuestas y la labor de Cristina, quien desempeña el rol de Responsable en la Asociación de Tierras de Aguas.

4. Diputación de Granada: En el marco de su programa de implementación de la Agenda Urbana, la Diputación puede ofrecer apoyo y respaldo a este proyecto. Además, podría colaborar en la financiación durante el primer año de funcionamiento.

5. Junta de Andalucía: La Junta de Andalucía es otro agente importante, ya que constituye una fuente adicional de financiación necesaria para poner en marcha el proyecto.

6. Motores Económicos: El sector económico de Tierra de Aguas presenta perspectivas prometedoras, con potencial de desarrollo y crecimiento, así como proyectos importantes en el horizonte que podrían generar empleo. Esto influye en la atracción de nuevos habitantes que buscan empleo y, a su vez, demandan viviendas a precios justos.

7. Empresarios/Empresas Promotoras Inmobiliarias: Estos actores ejercen un rol de financiación en el proyecto. Empresas inmobiliarias podrían ver oportunidades de negocio en la adquisición de viviendas en mal estado, rehabilitando y recuperando la inversión a través de la venta o el alquiler.

8. Inmobiliarias: Al ser una forma tradicional de búsqueda de vivienda, las inmobiliarias podrían colaborar en estrecha relación con los ayuntamientos para crear una sólida bolsa de viviendas disponibles.

9. Aseguradoras: Las aseguradoras son otro agente protagonista, ya que la contratación de seguros es una estrategia para resolver problemas de vivienda. Aportan solidez financiera y garantías tanto a los propietarios como al proyecto en su conjunto.

Dado que estos grupos de personas, organizaciones y empresas desempeñan un papel central en el proyecto, es imperativo organizar diversas jornadas de participación pública ciudadana. Estos eventos permitirán comunicar y divulgar las prácticas y acciones previstas en el proyecto, asegurando que todos los involucrados estén informados y puedan contribuir de manera efectiva.

3.4 Actividades Generales y Tareas Específicas.

3.4.1. Introducción

Pg
1
8

Como se ha indicado anteriormente, tras el análisis previo de la situación de la demanda y oferta de vivienda en TIERRA DE AGUAS se ha optado por centrar el proyecto en aquellos municipios donde en la actualidad no se está dando respuesta a la demanda de vivienda.

Mediante el estudio de casos concretos se pretende identificar los problemas por lo que no se oferta la vivienda vacía de estos municipios y ofrecer herramientas a los ayuntamientos para afrontar esta problemática.

3.4.2. Desarrollo del Proyecto

- **FASE 1. Fase previa**

Al comenzar este Proyecto durante el mes de Mayo, el primer paso fue el diseño del proyecto a partir de mi perfil académico en colaboración con mi tutora.

Por otro lado, dediqué las primeras semanas a estudiar los Planes de Vivienda y Suelo de todos los municipios de Tierra de Aguas y los trabajos PUENTE de mis compañeros que habían trabajado anteriormente en el tema de vivienda en este territorio

Diseñamos el programa de las prácticas y establecimos un cronograma el cuál hemos intentado cumplir rigurosamente, a pesar de las dificultades surgidas, especialmente en lo que respecta a la comunicación con los diferentes territorios.

- **FASE 2. Fase de contacto con los ayuntamientos**

En las últimas semanas de mayo y el mes de junio, decidimos iniciar las visitas a los territorios, comenzando por intentar establecer contacto a través de correos electrónicos y llamadas telefónicas. Sin embargo, muchos de estos intentos no obtuvieron respuesta, por lo que tuve que insistir persistentemente durante semanas, y aún así no conseguí grandes avances hasta la reunión de presentación en el territorio que se realizó en el mes de julio.

Durante estos meses de contactos infructuosos en la mayoría de los casos, pude identificar la dinámica diferenciadora entre los dos ámbitos de Tierra de Aguas comentada anteriormente. Fue entonces cuando pudimos identificar dos escenarios claramente diferenciados.

- **FASE 3. Trabajo en el territorio**

Durante el mes de julio, nuestro enfoque se centró en recopilar información en línea y realizar comparaciones con otros territorios que cuentan con programas similares, como es el caso de Bilbao, que explicaremos más adelante.

Posteriormente, regresamos al resto de los territorios para aplicar la información previamente estudiada, teniendo ya un conocimiento más profundo de la problemática y los temores de la población local.

Esto nos permitió avanzar significativamente en Jayena, donde a finales del mes se llevaron a cabo unas jornadas de asesoramiento jurídico en materia de vivienda. Lamentablemente, debido a la falta de tiempo para avisar con antelación, solo una vecina pudo asistir. A pesar de la escasa asistencia, esta sesión nos permitió conocer la problemática desde una perspectiva más cercana y personal, lo que resultó sumamente enriquecedor.



**TALLER GRATUITO DE
INFORMACIÓN JURÍDICA**

**ALQUILER DE
VIVIENDA**

**DERECHOS DE INQUILINOS/AS Y
CASEROS/AS**

**VIERNES 19 DE JULIO
10:00 SALA VICENTA
GARCÍA
(FRENTE GUADALINFO)**



A partir de la información recabada en las reuniones político técnicas y en la sesión de participación ciudadana decidimos elaborar un manual a modo de bases reguladoras un que sirva de apoyo a los ayuntamientos para gestionar la problemática de la oferta y la demanda de vivienda

Con el objetivo de establecer un marco sólido y coherente para la gestión de la vivienda en los municipios de Tierras de Aguas, se ha elaborado un manual a modo de bases reguladoras. Este documento proporciona directrices claras y estructuradas para los ayuntamientos, enfocándose en la atención a la población trabajadora del campo que proviene de otros países. El manual aborda aspectos clave como la gestión de alquileres, los derechos y deberes de inquilinos y propietarios, y los procedimientos para acceder a ayudas y subvenciones. Esta herramienta es fundamental para garantizar una integración efectiva de las políticas de vivienda, asegurando que todos los actores involucrados tengan un entendimiento común de los objetivos y procesos.

Además de diseñar dos tipos de contratos según se trate de una vivienda completa o de una sola habitación, limitando las zonas de uso.

- **FASE 4 Elaboración y difusión de encuestas en los nuevos municipios de Tierra de Aguas**

Durante este mes de Agosto nos centramos en desarrollar y perfeccionar la encuesta para los municipios que se incorporaban por primera vez (Chimeneas y Alhama de Granada) y se envía a los municipios para que la difundan entre sus vecinos. De estos dos municipios solo recibimos respuesta de Chimeneas.

Las respuestas obtenidas nos proporcionarán información valiosa para comprender mejor las necesidades y expectativas de los habitantes locales.

Este conocimiento, a su vez, nos permitirá desarrollar estrategias más efectivas y adaptadas a la realidad de cada comunidad, promoviendo así un desarrollo sostenible y equilibrado en estos nuevos territorios.

La encuesta trata sobre la situación de la vivienda en los municipios de la zona conocida como "Tierra de Aguas", específicamente en Alhama de Granada, en el contexto del reto demográfico y la despoblación rural. Se recopila información sobre las necesidades habitacionales de los residentes y visitantes, con el objetivo de mejorar el acceso a viviendas y rehabilitar las existentes.

Algunos puntos clave de la encuesta incluyen:

1. ****Disponibilidad de viviendas****: Los participantes indican si consideran que hay suficiente oferta de viviendas en su municipio para venta o alquiler. Se analiza si la falta de viviendas afecta negativamente la fijación de la población.
2. ****Viviendas vacías****: Se pregunta si la presencia de casas vacías influye en la habitabilidad y seguridad del municipio, y si se han experimentado problemas relacionados con estas (accidentes, robos, vandalismo, etc.).
3. ****Rehabilitación de viviendas****: La encuesta aborda la necesidad de rehabilitar viviendas para adaptarlas a los nuevos residentes o personas mayores. Se incluyen preguntas sobre las principales intervenciones necesarias (mejora de accesibilidad, aislamiento, reparación de estructuras, etc.) y los obstáculos para llevar a cabo estas

rehabilitaciones (falta de recursos, burocracia, desconocimiento).

4. ****Apoyo institucional****: Se cuestiona si los encuestados estarían dispuestos a alquilar sus viviendas vacías si recibieran apoyo municipal, como seguros para el primer año, y si consideran que el Ayuntamiento debería colaborar en los programas de rehabilitación.

5. ****Incentivos y propuestas****: Los encuestados sugieren medidas para incentivar la rehabilitación de viviendas, como establecer incentivos fiscales, facilitar trámites y permisos, y organizar programas comunitarios de rehabilitación.

En resumen, la encuesta busca identificar las barreras y oportunidades para mejorar el acceso a la vivienda en los municipios rurales y revertir la despoblación mediante la rehabilitación y puesta en uso de viviendas vacías.

A medida que el proyecto avanza, es fundamental seguir fomentando la colaboración y el diálogo con las comunidades locales, asegurando que cada intervención esté alineada con las necesidades reales de las personas. Solo a través de un enfoque inclusivo y participativo podremos enfrentar con éxito los desafíos relacionados con la vivienda y contribuir al bienestar general de estos municipios.

Adjunto dicha encuesta y el análisis de sus respuestas:

1. MODELO DE LA ENCUESTA

DATOS PERSONALES

Los datos son anónimos, se refieren al perfil poblacional, no se recogen datos sobre su identidad

1. Género

Marca solo un óvalo.

Masculino

Femenino

Otro

2. Edad

Marca solo un óvalo.

Menos de 18

18-25

26-35

36-64

65 o más

3. Perfil

Marca solo un óvalo.

Turista

Residente

Trabajador

Visitante de temporada (ejemplo verano)

Segunda residencia (residente de corta estancia)

RETO DEMOGRÁFICO Y VIVIENDA VACÍA

En el ámbito rural es frecuente que no haya vivienda disponible para su alquiler o compra incidiendo de forma directa en su equilibrio demográfico. ¿Cual es la situación en tu municipio?

4.¿Crees que la falta de vivienda disponible incide de forma negativa en la fijación de la población en tu municipio?

Marca solo un óvalo.

SI

Indiferente

NO

5.¿Consideras que hay vivienda disponible en tu municipio para venta?

Marca solo un óvalo.

SI hay vivienda disponible

Solo si conoces a los propietarios

No hay vivienda disponible

6.¿Consideras que hay vivienda disponible en tu municipio para alquiler?

Marca solo un óvalo.

SI hay vivienda disponible

Solo si conoces a los propietarios

No hay vivienda disponible

7.¿Piensas que el alquiler o la venta de vivienda en tu municipio es adecuado para el acceso de nuevos residentes?

Marca solo un óvalo.

SI

Indiferente

NO

8.¿Consideras que el mantenimiento y la mejora del espacio público (plazas y calles) repercutiría en el estado de las viviendas?

Marca solo un óvalo.

SI

Indiferente

NO

9. ¿Crees que la presencia de casas vacías influye en la habitabilidad y la seguridad de los barrios en los que se concentran?

Marca solo un óvalo.

SI

Indiferente

NO

10.¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (accidentes, robos, vandalismo, etc).

Marca solo un óvalo.

Sí

No

No sabe/No contesta

11.¿Crees que la puesta en uso de la vivienda vacía y la adaptación y rehabilitación de las casas en la zona es necesaria?

Marca solo un óvalo.

Sí

Sí, pero no tan urgente

No

12.En caso de disponer de una casa cerrada en tu municipio ¿la pondrías en alquiler si el Ayuntamiento te ayudara con un seguro para el primer año?

Marca solo un óvalo.

Sí, sin dudarlo

No estoy segura/o

No, en ningún caso

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL. Rehabilitación de viviendas y adecuación funcional

La vivienda necesita de adaptaciones según las necesidades y momentos vitales de sus residentes así como de su rehabilitación que permita adecuarla al paso del tiempo.

13.¿Demanda tu vivienda de intervenciones de accesibilidad o adaptación funcional para personas mayores?

Marca solo un óvalo.

SI, urgentemente

Algunas intervenciones leves

NO, está acondicionada

14.¿Cuáles son las principales intervenciones que abordarías para la adaptación de tu vivienda?

Marca solo un óvalo.

Adaptación de baños

Mejorar acceso a la vivienda

Adecuación de la planta baja para las personas con problemas de movilidad

15.¿Demanda tu vivienda de actuaciones de rehabilitación?

Marca solo un óvalo.

SI, urgentemente
Algunas intervenciones leves

NO, está en buen estado

16.¿Cuáles son las principales intervenciones de rehabilitación que necesita tu vivienda?

Marca solo un óvalo.

Cambio de ventanas
Mejora del aislamiento en fachada y cubierta
Eliminación de humedades
Mejora de elementos estructurales: cubierta, pilares, muros, etc.

Mejora de instalaciones: saneamiento, electricidad, fontanería, etc. Ahorro energético:
instalación de placas solares

17.¿Cuáles crees que son los principales desafíos o barreras para llevar a cabo la rehabilitación de las viviendas en la zona?

(Selecciona todas las opciones que apliquen)

Selecciona todos los que correspondan.

Falta de recursos económicos
Falta de interés por parte de los propietarios
Trámites burocráticos y permisos complicados
Falta de información y asesoramiento sobre la solicitud de posibles ayudas
Falta de conocimiento sobre cómo llevar a cabo la rehabilitación
Propietarios no vinculados con el territorio
Problemas en la gestión de las herencias

Otro:

18.¿Te gustaría que tu Ayuntamiento fuera entidad colaboradora para acceder a las ayudas de los programas de rehabilitación?

Marca solo un óvalo.

Sí
No

No sabe/No contesta

¿QUÉ PROPONES?

Nos gustaría contar con tu opinión, como residente o propietario/a, para reconocer posibles acciones que corrijan la situación del mercado de la vivienda en tu municipio y ayuden a facilitar la toma de medidas orientadas a una mayor habitabilidad del mismo.

19.¿Qué acciones crees que se deberían tomar para abordar el problema de las viviendas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

Selecciona todos los que correspondan.

-Establecer incentivos para los propietarios que decidan rehabilitar sus casas vacías y ofertarlas en el mercado de vivienda

-Implementar medidas legales para abordar la propiedad vacía y forzar su rehabilitación o venta

-Realizar campañas de concientización sobre la importancia de rehabilitar las casas vacías

-Crear programas comunitarios para la rehabilitación colaborativa de casas vacías
Otro:

20.¿Como piensas que se podría incentivar la puesta en alquiler de la vivienda vacía en tu municipio?

Marca solo un óvalo.

Con iniciativa y promoción pública

Con campañas de información y securización de los propietarios/as

Con ayudas municipales en la gestión de seguros

Otras fórmulas

21.¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las viviendas vacías en la zona?

Marca solo un óvalo.

Sí, de manera activa

Sí, me gustaría apoyar de alguna manera, aunque no de forma activa

No

22.¿Consideras que la rehabilitación de viviendas en la zona debería ser financiada por?

Marca solo un óvalo.

Fondos públicos

Fondos privados (propietarios, inversionistas, etc.)

Una combinación de fondos públicos y privados No sabe/No contesta

23.¿Qué tipo de apoyo consideras que debería brindarse a los propietarios que deseen rehabilitar sus viviendas en la zona?

(Selecciona todas las opciones que apliquen)

Selecciona todos los que correspondan.

Asesoramiento técnico y arquitectónico

Incentivos fiscales o financieros

Acceso a programas de financiamiento o subsidios Facilitación de trámites y permisos

Ningún tipo de apoyo

Otro:

24.Crees que la rehabilitación de las viviendas en la zona debería tener algún enfoque específico, como la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética?

Marca solo un óvalo.

Sí, es importante conservar el estilo arquitectónico y características históricas

Sí, se deberían implementar medidas de eficiencia energética

No, no es necesario un enfoque específico

25.¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las viviendas en la zona?

Marca solo un óvalo.

Organizando talleres y capacitaciones sobre técnicas de rehabilitación

Promoviendo la participación en decisiones y planes de rehabilitación

Creando grupos de trabajo voluntario para colaborar en proyectos de rehabilitación

Otro:

26. ¿Cuál es tu grado de confianza en las autoridades locales para llevar a cabo proyectos de rehabilitación de viviendas en la zona?

Marca solo un óvalo.

Muy confiado/a

Algo confiado/a

Poco confiado/a

Nada confiado/a

27. ¿Cuál sería tu grado de optimismo respecto al impacto positivo que podría tener la rehabilitación de viviendas vacías en la zona?

Marca solo un óvalo.

Muy optimista

Algo optimista

Poco optimista

Nada optimista

28. ¿Tienes alguna sugerencia o comentario adicional sobre la rehabilitación de viviendas vacías de la zona?

¿ CONOCES EL PLAN VIVE DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030 ?

Este Plan concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma para el periodo 2020-2030. Sus objetivos principales son:

-Facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada

-Rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas.

-Regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas

- Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico

29. ¿Conoce el programa de rehabilitación de viviendas del Plan VIVE?

Marca solo un óvalo.

Sí

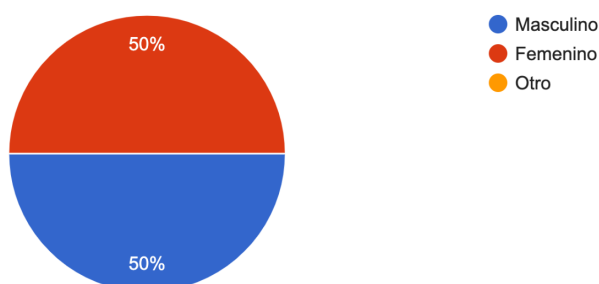
No

2.ANÁLISIS DE LAS RESPUESTAS DEL MUNICIPIO DE CHIMENEAS

Es importante destacar que, en el contexto de la participación ciudadana, solo han respondido 6 personas a la encuesta realizada en Chimeneas. Esto representa aproximadamente el 0.46% de la población total de la localidad, que es de 1,291 habitantes, lo que indica que los resultados no son muy representativos. Esta baja tasa de respuesta sugiere la necesidad de implementar estrategias adicionales para fomentar una mayor participación de la comunidad en futuros procesos de consulta, asegurando que se escuchen las voces y necesidades de un número más amplio de residentes. Un enfoque más inclusivo será esencial para obtener una visión más completa de las expectativas y preocupaciones de la población respecto a los temas de vivienda y desarrollo comunitario.

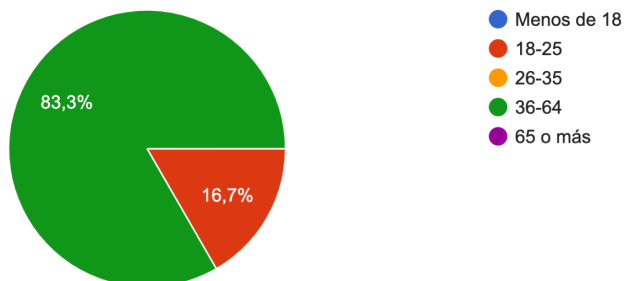
1. Género

6 respuestas



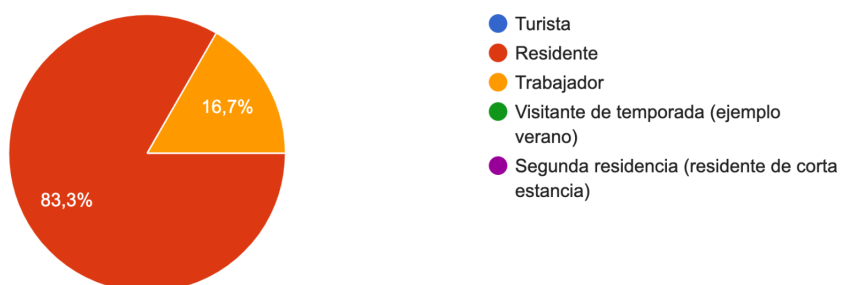
2. Edad

6 respuestas



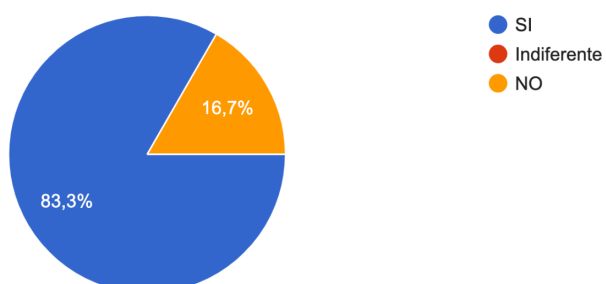
3. Perfil

6 respuestas



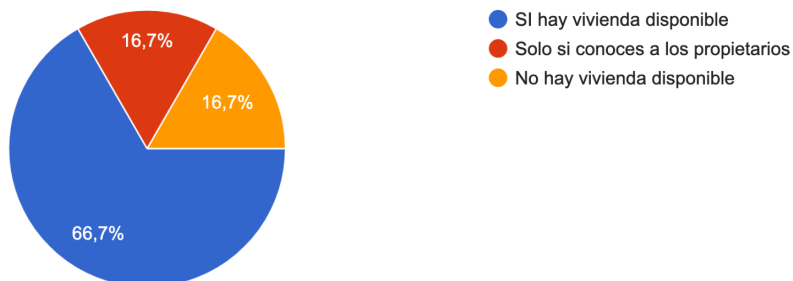
¿Crees que la falta de vivienda disponible incide de forma negativa en la fijación de la población en tu municipio?

6 respuestas



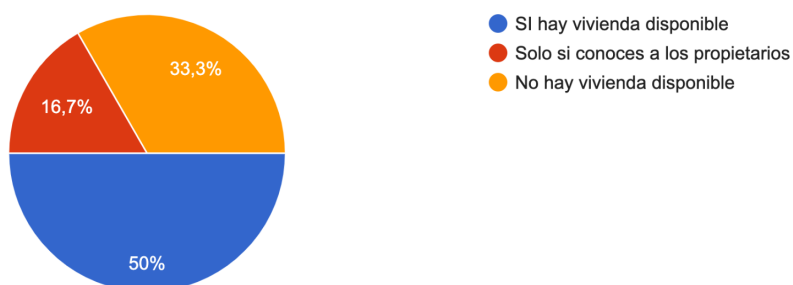
¿Consideras que hay vivienda disponible en tu municipio para venta?

6 respuestas



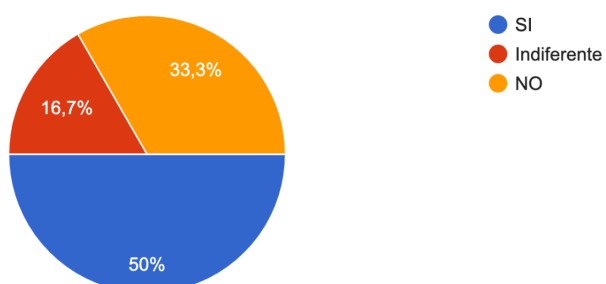
¿Consideras que hay vivienda disponible en tu municipio para alquiler?

6 respuestas



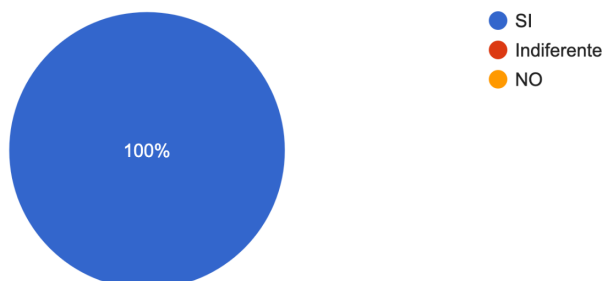
¿Piensas que el alquiler o la venta de vivienda en tu municipio es adecuado para el acceso de nuevos residentes?

6 respuestas



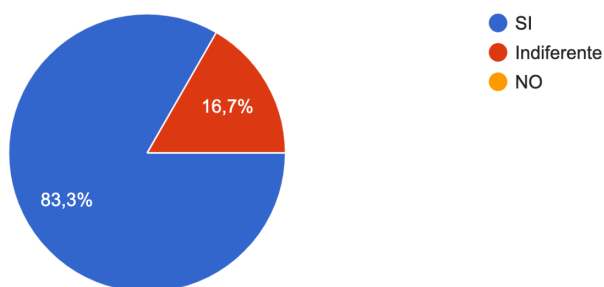
¿Consideras que el mantenimiento y la mejora del espacio público (plazas y calles) repercutiría en el estado de las viviendas?

6 respuestas



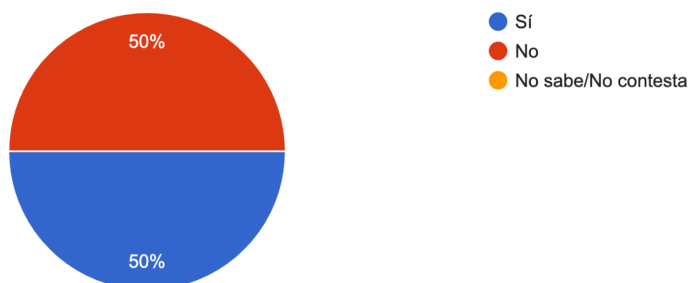
4. ¿Crees que la presencia de casas vacías influye en la habitabilidad y la seguridad de los barrios en los que se concentran?

6 respuestas



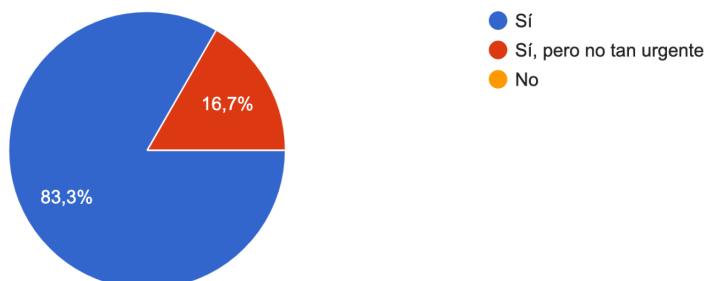
¿Has experimentado algún inconveniente o problema relacionado con las casas vacías en la zona? (accidentes, robos, vandalismo, etc.)

6 respuestas



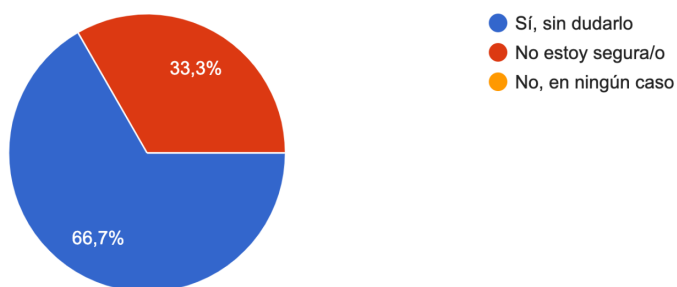
¿Crees que la puesta en uso de la vivienda vacía y la adaptación y rehabilitación de las casas en la zona es necesaria?

6 respuestas



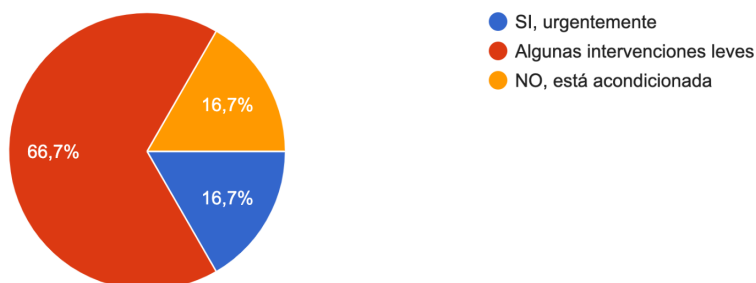
En caso de disponer de una casa cerrada en tu municipio ¿la pondrías en alquiler si el Ayuntamiento te ayudara con un seguro para el primer año?

6 respuestas



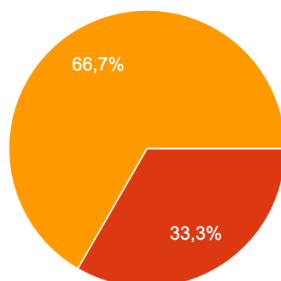
¿Demanda tu vivienda de intervenciones de accesibilidad o adaptación funcional para personas mayores?

6 respuestas



¿Cuáles son las principales intervenciones que abordarías para la adaptación de tu vivienda?

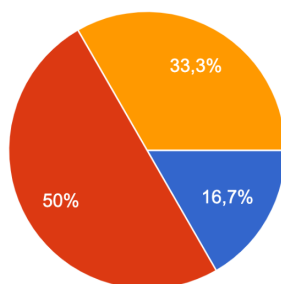
6 respuestas



- Adaptación de baños
- Mejorar acceso a la vivienda
- Adecuación de la planta baja para las personas con problemas de movilidad

¿Demanda tu vivienda de actuaciones de rehabilitación?

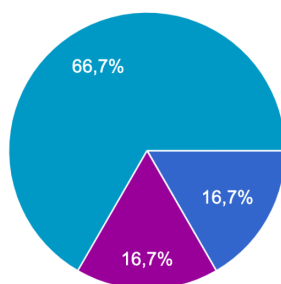
6 respuestas



- SI, urgentemente
- Algunas intervenciones leves
- NO, está en buen estado

¿Cuales son las principales intervenciones de rehabilitación que necesita tu vivienda?

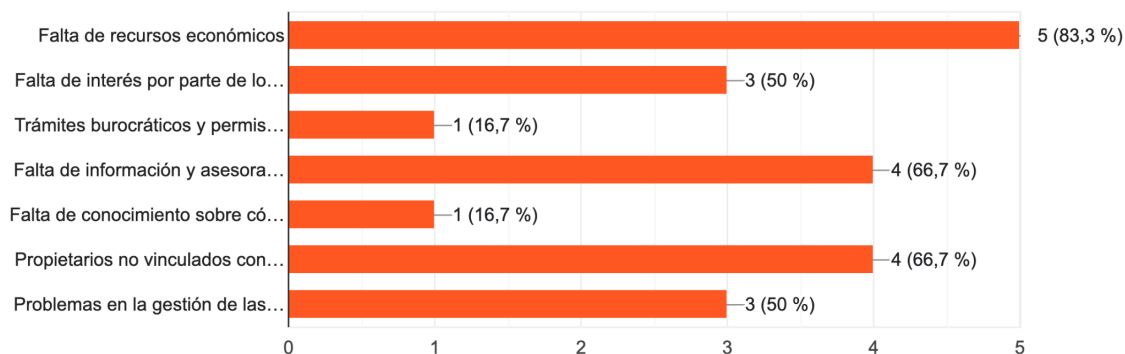
6 respuestas



- Cambio de ventanas
- Mejora del aislamiento en fachada y cubierta
- Eliminación de humedades
- Mejora de elementos estructurales: cubierta, pilares, muros, etc.
- Mejora de instalaciones: saneamiento, electricidad, fontanería, etc.
- Ahorro energético: instalación de placas solares

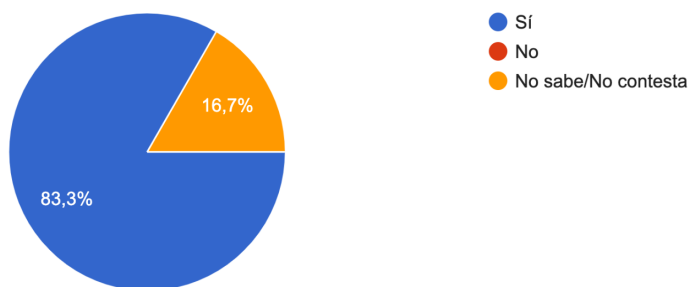
¿Cuáles crees que son los principales desafíos o barreras para llevar a cabo la rehabilitación de las viviendas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

6 respuestas



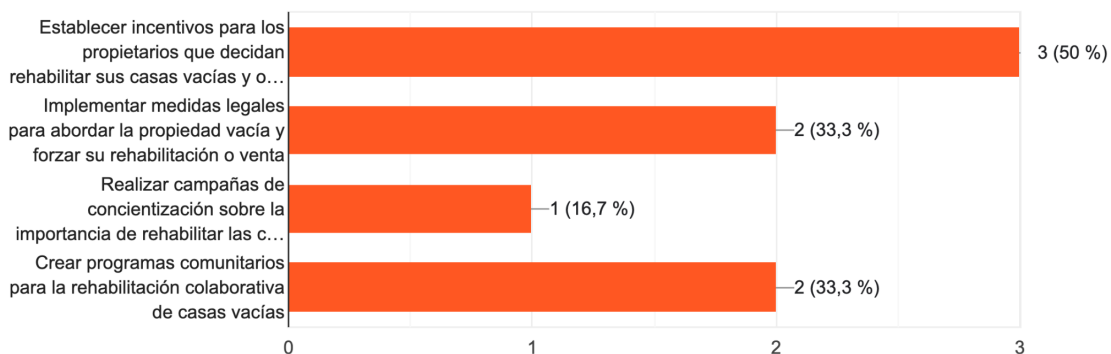
¿Te gustaría que tu Ayuntamiento fuera entidad colaboradora para acceder a las ayudas de los programas de rehabilitación?

6 respuestas



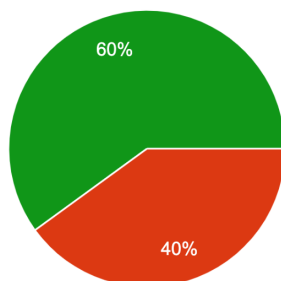
¿Qué acciones crees que se deberían tomar para abordar el problema de las viviendas vacías en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

6 respuestas



¿Como piensas que se podría incentivar la puesta en alquiler de la vivienda vacía en tu municipio?

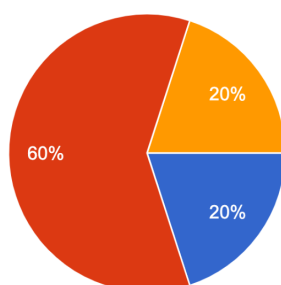
5 respuestas



- Con iniciativa y promoción pública
- Con campañas de información y securización de los propietarios/as
- Con ayudas municipales en la gestión de seguros
- Otras fórmulas

¿Estarías dispuesto/a a participar en iniciativas para mejorar la imagen y abordar el problema de las viviendas vacías en la zona?

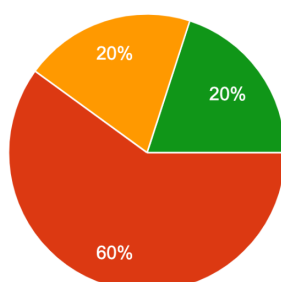
5 respuestas



- Sí, de manera activa
- Sí, me gustaría apoyar de alguna manera, aunque no de forma activa
- No

¿Consideras que la rehabilitación de viviendas en la zona debería ser financiada por?

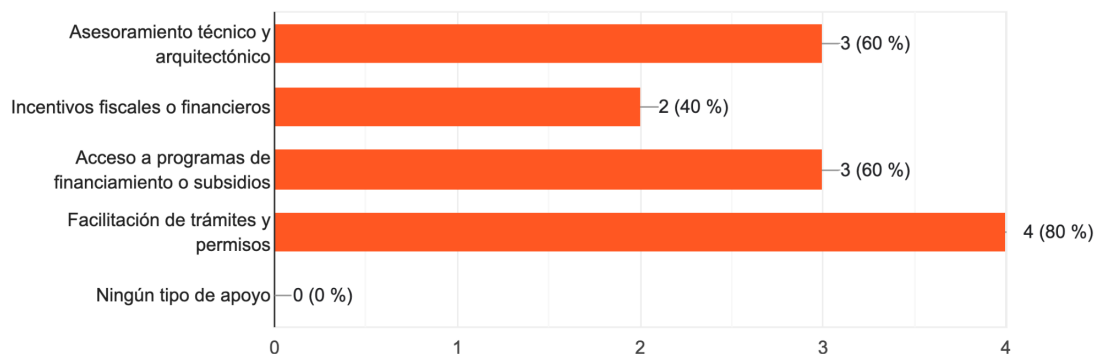
5 respuestas



- Fondos públicos
- Fondos privados (propietarios, inversionistas, etc.)
- Una combinación de fondos públicos y privados
- No sabe/No contesta

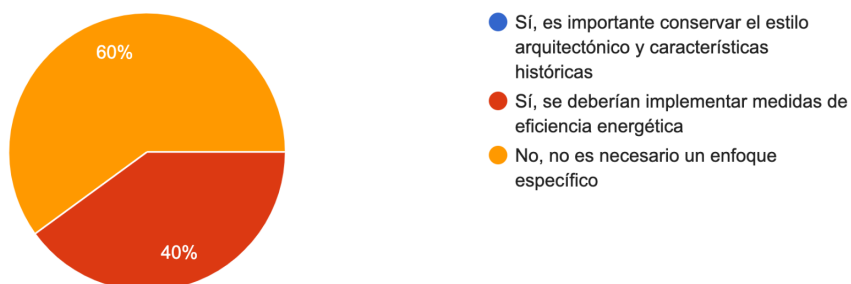
¿Qué tipo de apoyo consideras que debería brindarse a los propietarios que deseen rehabilitar sus viviendas en la zona? (Selecciona todas las opciones que apliquen)

5 respuestas



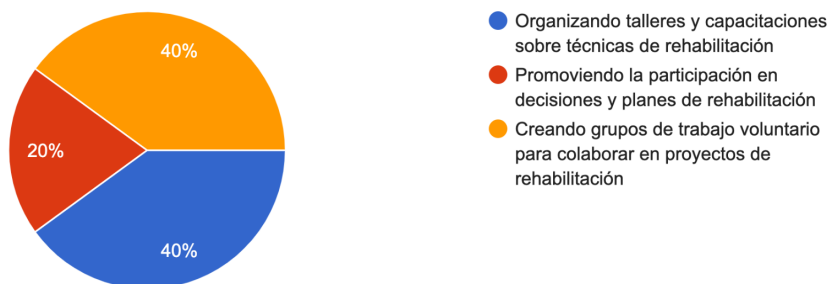
¿Crees que la rehabilitación de las viviendas en la zona debería tener algún enfoque específico, como la conservación del estilo arquitectónico o la implementación de medidas de eficiencia energética?

5 respuestas



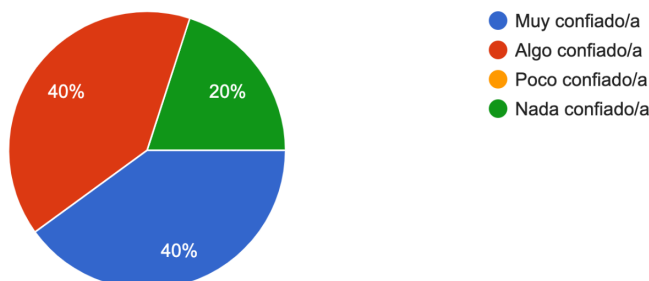
¿Cómo crees que debería involucrarse la comunidad en el proceso de rehabilitación de las viviendas en la zona?

5 respuestas



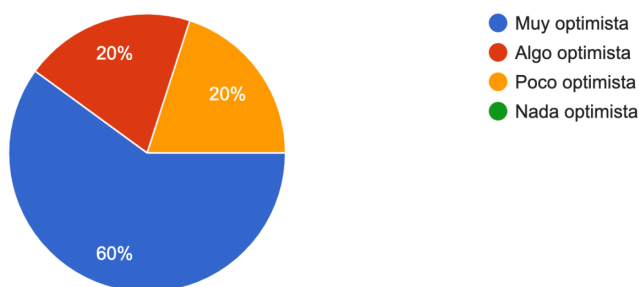
¿Cuál es tu grado de confianza en las autoridades locales para llevar a cabo proyectos de rehabilitación de viviendas en la zona?

5 respuestas



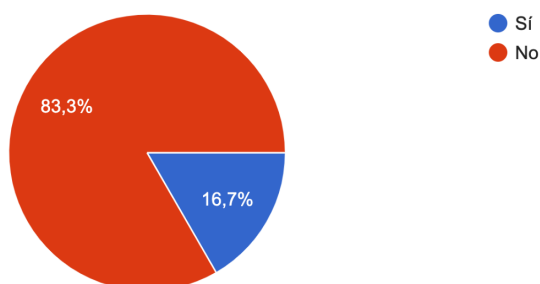
¿Cuál sería tu grado de optimismo respecto al impacto positivo que podría tener la rehabilitación de viviendas vacías en la zona?

5 respuestas



20. ¿Conoce el programa de rehabilitación de viviendas del Plan VIVE?

6 respuestas



A pesar de lo anterior, si analizamos los resultados de la encuesta podemos hacernos una idea de cómo perciben la situación de la vivienda sus vecinos. La mayoría de los vecinos reconoce la problemática actual relacionada con la escasez y el estado de las viviendas, lo que sugiere un alto nivel de conciencia sobre el tema. Los habitantes, en general, muestran disposición para alquilar sus propiedades vacías y colaborar en iniciativas para mejorar el acceso a la vivienda, aunque no de manera activa.

Lo que destacan como esencial es el papel de los Ayuntamientos en liderar y facilitar este proceso. Los vecinos valoran la colaboración institucional a través de talleres de capacitación, campañas de concienciación y la implementación de mecanismos de financiación. Estos apoyos serían claves para promover la rehabilitación y el alquiler de viviendas vacías. En general, la comunidad percibe con optimismo las perspectivas del proyecto y ven en él una oportunidad para mejorar la habitabilidad y fijación de población en Chimeneas.

De cualquier forma, en fases posteriores del proyecto vivienda se debería continuar con el proceso participativo en estos dos municipios, tanto incidiendo en la difusión de las encuestas como en la organización de talleres.

- **FASE 5 Elaboración** MANUAL PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA EN TIERRA DE AGUAS Y MODELOS DE CONTRATOS

5.1. Manual para el alquiler de vivienda en tierra de aguas

Desarrollo del “MANUAL PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA EN TIERRA DE AGUAS” al estilo de unas bases reguladoras y los dos modelos de contrato para las diferentes casuísticas existentes en Jayena y Fornes.

La intención de estos documentos es que les sirva de guía a los ayuntamientos para favorecer la puesta en el mercado de la vivienda vacía de sus municipios y atender a la demanda de vivienda de los inmigrantes trabajadores del campo.

Estas bases establecen los lineamientos y criterios que regirán las actividades de intervención en cada territorio, asegurando la transparencia y coherencia en la implementación de las medidas.

Se han tenido en cuenta en la redacción algunas consideraciones previas:

Los solicitantes de vivienda en los municipios de TIERRA DE AGUAS suelen ser trabajadores del campo procedentes de otros países, con bajos ingresos, que en ocasiones no tienen todos los papeles en regla y que en la mayoría de las ocasiones tienen necesidades habitacionales temporales.

El objetivo prioritario de los Ayuntamientos debería ser ofrecerles una solución habitacional inmediata pero con el objetivo último de que se queden en el territorio y traigan a su familia en su caso.

- ☐ Adjunto MANUAL PARA EL ALQUILER DE VIVIENDA EN TIERRA DE AGUAS:

Bases reguladoras de alquiler de viviendas o habitación

1. Objeto

El objetivo de estas bases reguladoras es proporcionar un marco legal y operativo que facilite el desarrollo de soluciones habitacionales efectivas, ajustadas a las necesidades específicas de TIERRA DE AGUAS.

Constituye el objeto de estas bases reguladoras el recoger los requisitos que deben cumplir tanto las viviendas que se van a poner en alquiler como los posibles inquilinos, para conseguir que el contrato ofrezca seguridad jurídica y económica a ambas partes.

2. Partes del contrato de alquiler de vivienda o habitación

-Son el arrendador y el arrendatario, que pueden actuar en nombre propio o mediante representación debidamente acreditada. El arrendador, conocido coloquialmente como “casero” es el propietario de una vivienda que cede su uso a otra a cambio de dinero.

-El arrendatario, también conocido coloquialmente como “inquilino” es la persona que tiene derecho a usar un bien que pertenece a otra pagando una remuneración por ello. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden ser personas naturales o jurídicas.

3. Colaboración de los Ayuntamientos

- Los Ayuntamientos podrán ejercer de intermediarios entre ambas partes. Para ello es necesario que elaboren un listado o bolsa de alquiler de viviendas o habitaciones en su municipio. Esta información estará disponible para los trabajadores del campo que lleguen al municipio buscando residencia. El ayuntamiento realizará labores de contacto e intermediación entre ambas partes.

- Sería conveniente que la asociación TIERRA DE AGUAS implantara políticas que favorecieran tanto la llegada de familias completas, como de mujeres con niños a su cargo. El objetivo es favorecer la llegada de mujeres y su establecimiento en el municipio, para intentar contrarrestar así el desequilibrio generado por el elevado número de hombres provenientes de otros países que llegan demandando empleo. Se proponen algunos ejemplos de ayuda:

1. Los ayuntamientos ayudarán a los trabajadores del campo que acudan al municipio con sus hijos a la escolarización de los mismos y al alta en la seguridad social.
2. La asociación TIERRA DE AGUAS podría favorecer la fijación de nuevas familias en el territorio asumiendo los gastos de las fianzas en el alquiler de las viviendas, por ejemplo, durante un periodo de años.
3. En el caso de que la cabeza de familia fuera una mujer con hijos dependientes a su cargo, la asociación TIERRA DE AGUAS, podría subvencionar parte del alquiler y sus gastos durante un periodo de tiempo. El objetivo es

favorecer la llegada y fijación de mujeres al municipio, con ayudas para su inserción laboral y acceso a una vivienda.

- Con el fin de ofrecer seguridad a los propietarios de las viviendas que se ofertan en el territorio, la asociación TIERRA DE AGUAS podría ejercer de entidad que respalda el alquiler de viviendas en el territorio mediante la contratación de un seguro que cubra el impago del alquiler en el caso que ocurriese durante el primer año.

4. Requisitos que deberán reunir las personas físicas para poder beneficiarse del alquiler de las viviendas con colaboración del Ayuntamiento.

-Deberá de aportar dni, pasaporte, permiso de residencia o certificado
-Deberá presentar documentación que demuestre que trabaja y que en consecuencia puede pagar dicho alojamiento.
-Se valorará positivamente a los inquilinos que vengan a vivir al municipio con su familia, especialmente con hijos.

- Se valorará positivamente el presentar referencia de buen comportamiento o persona de contacto para dicha referencia (de la empresa que lo tenga contratado o de un casero anterior).

- Ambas partes, inquilino y casero, 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.

- Si el inquilino recibe alguna ayuda por parte de la asociación TIERRA DE AGUAS será imprescindible que esté empadronado en alguno de los municipios del territorio.

5. Requisitos que deberán reunir las viviendas y la persona propietaria de la vivienda:

-Las viviendas no pueden estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.

-Deben disponer de referencia catastral.

-Reunir las condiciones generales de adecuación estructural, constructiva y de habitabilidad.

- Disponer de un sistema de calefacción y agua caliente sanitaria

- Tener cocina equipada y baño completo en perfecto funcionamiento. En el caso de que el alquiler sea de una habitación, el inquilino deberá tener acceso a un baño y una cocina compartidos.

- Ambas partes, inquilino y casero, 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.

Para calcular el coste de un seguro que cubra impagos de alquiler durante un año, necesitaríamos considerar varios factores, como el número de viviendas aseguradas, el importe del alquiler mensual y el tipo de seguro. A continuación, te muestro un enfoque para realizar este cálculo:

6. Plazo del alquiler de las viviendas.

-La duración será la que libremente pacten las partes de acuerdo con sus necesidades. De no decirse nada en el contrato, se entenderá que la duración es de un año (art. 9.2 LAU). No obstante, el RDL 7/2019 ha establecido que, si el plazo inicialmente pactado fuera inferior a cinco años – cuando el arrendatario sea persona física- o a siete –si fuera persona jurídica- el contrato se prorrogará automática y obligatoriamente por plazos anuales hasta llegar a esos 5 o 7 años, respectivamente.

-Esta prórroga no se producirá si el arrendatario comunica al arrendador con al menos 30 días de antelación a la finalización del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas anuales su intención de no renovar.

-Es aconsejable recoger en el contrato cuando empieza a contar el plazo: si desde el día de la fecha del contrato (firma), o desde la ocupación de la vivienda si ésta fuese posterior a dicho día.

7. Gastos derivados del uso de la vivienda.

-Propietario o casero: debe pagar el IBI, la comunidad de vecinos, la tasa de basuras, el seguro de la casa y seguros de mantenimiento.

-Inquilino: debe pagar todo lo que puede medirse con contadores individuales, es decir, los gastos como el agua, la luz, el gas, el teléfono...

-Además de estos gastos frecuentes y comunes a todos los arrendamientos, se pueden dar otros gastos más específicos como, por ejemplo, los que generan los desperfectos por el uso ordinario de la vivienda.

En estos casos, se aconseja que los desperfectos causados por el inquilino o sus visitas, como la rotura de un cristal, el cambio de una bombilla, arreglar la cadena del baño... lo pague el propio ocupante, para lo que se recomienda tener contratado un seguro especial para inquilinos.

-En cambio, el casero deberá pagar las averías de las que no tiene la culpa el inquilino como, por ejemplo, las de la lavadora, la caldera, etc. En estos casos, el casero tendría que hacerse cargo de la reparación o cambio de los elementos, a no ser que sea una avería mínima o se demuestra que la culpa sí es del inquilino.

8. 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 inquilino y el casero, en un plazo de 2 meses se considerará resuelto el alquiler y volverá a estar en su posesión y uso.

9. Impago de renta de alquiler. (La inclusión de esta cláusula es optativa)

-Las garantías adicionales o complementarias a la fianza en metálico se pueden pactar por las partes, pero el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta en los contratos de arrendamiento de vivienda de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica (art. 36 LAU). Dentro de este concepto podrían incluirse los llamados “seguros de alquiler”, que son productos pensados para que los propietarios y arrendadores queden cubiertos en caso de impago y que suelen incluir también asesoramiento jurídico y/o cobertura contra daños por vandalismo y/o robo. Aunque pueden ser pagados, tanto por el propietario, como por el inquilino es importante recordar que, en el caso de que lo sufrague el arrendatario, la normativa derivada del RDL 7/2019 limita a dos mensualidades el coste máximo de las garantías adicionales al mes de fianza. Este límite también resulta aplicable al “aval bancario” que ha venido siendo habitual en muchos contratos de arrendamiento. A través de ellos existe un compromiso de pago adquirido por una entidad financiera, en el caso de que el inquilino no satisfaga la mensualidad acordada. La actual limitación antes señalada los hace de difícil aplicación en el actual mercado del alquiler ya que suelen ser muy costosos.

5.2. Modelos de contratos

A partir de la diferenciación de situaciones, se elaboraron dos tipos principales de contratos: uno para el alquiler y uso de habitaciones y otro para el alquiler de viviendas completas. Estos contratos fueron diseñados teniendo en cuenta el marco legal vigente y las necesidades específicas de cada municipio, garantizando soluciones habitacionales adecuadas y sostenibles. La elaboración de estos contratos permitió atender de manera precisa las demandas locales y asegurar la viabilidad de los acuerdos.

☐ Adjunto Contrato de Alquiler de casa:

CONTRATO DE ALQUILER DE VIVIENDA NO HABITUAL O TEMPORAL

El presente contrato de alquiler de vivienda no habitual o temporal es celebrado en _____ en fecha ____ de _____ del 20 ____ (en adelante, el "Contrato").

REUNIDOS

_____, con DNI
o NIE número _____, y domicilio a efectos de notificaciones
en _____

_____ ,
actuando en este acto en su propio nombre y derecho.

De aquí en adelante el “Arrendador”.

-Y-

_____, con DNI
o NIE número _____, y domicilio a efectos de notificaciones en
_____ ,

actuando en este acto en su propio nombre y derecho.

De aquí en adelante el “Inquilino”.

Estos serán considerados individualmente como la “Parte” y conjuntamente como las
“Partes”.

MANIFIESTAN

I. Que el Inquilino está interesado en alquilar la Vivienda para su uso **distinto del de vivienda**

habitual, y que el Arrendador está interesado en alquilársela.

II. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico de la eficiencia energética de los edificios, el Arrendador ha obtenido el Certificado de Eficiencia Energética de la Vivienda.

III. Que, en virtud de lo anterior, y reconociéndose las Partes capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, deciden suscribir este Contrato, el cual se regirá de conformidad con lo indicado en las siguientes:

Página 1 de 14

CLÁUSULAS OBJETO DEL CONTRATO Y FINALIDAD DE USO

1. Mediante este Contrato, el Arrendador acepta alquilar al Inquilino para un uso distinto al de vivienda habitual, la vivienda localizada en

(la “Vivienda”).

2.

3. Salvo permiso expreso por escrito por parte del Arrendador, el Inquilino no podrá utilizar la Vivienda como lugar de negocio o trabajo.
4. Las Partes acuerdan no adjuntar a este Contrato foto o fotos de la Vivienda.

VIVIENDA ALQUILADA

5. La Vivienda viene amueblada con los muebles indicados a continuación:

_____. En cuanto a las obligaciones de las Partes, el Arrendador se compromete a entregar la Vivienda con el citado mobiliario. El Inquilino, por su parte, se compromete a realizar un uso normal y adecuado del mismo, y a mantenerlo en buenas condiciones, sin perjuicio del desgaste normal provocado por su uso.

6. Salvo disposición contraria en el Contrato, el alquiler de la vivienda no incluye plaza de parking.

DURACIÓN

7. Este Contrato tendrá una duración de _____ a contar desde las 12:00 pm del 25 de julio del 2024.
8. El Contrato finalizará automáticamente llegada la fecha de vencimiento, y no estará sujeto a ningún tipo de prórroga adicional. Llegado el momento, en caso de que las Partes quisieran prolongar este alquiler, deberán firmar un nuevo acuerdo en el que se documentarán las nuevas condiciones del alquiler.

Página 2 de 14

RENTA

9. El Inquilino deberá pagar al Arrendador _____ € mensuales por el alquiler de la Vivienda (la "Renta"). En caso de que la Renta acordada supere los límites máximos legales establecidos por la ley aplicable, se aplicará entonces la cuantía máxima que dicha ley permitiese.
10. A efectos de lo anterior, mientras el Contrato esté en vigor, el Inquilino deberá pagar la Renta al Arrendador mensualmente y por adelantado dentro de los siete primeros días de cada mes.

Método de pago Renta

11. La renta será pagada mediante el método de pago indicado a continuación:

- _____.
12. El Arrendador quedará obligado a entregar al Inquilino un recibo del pago realizado, en el que se deberá incluir de manera separada las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la Renta.
13. Cualquier modificación que tenga lugar relacionada con el método de pago deberá ser previamente acordada por escrito por Arrendador e Inquilino.

Intereses de demora

14. Todo impago y/o retraso en el pago de la Renta devengará unos intereses de demora anuales equivalentes al interés legal del dinero vigente en el lugar donde se encuentre la Vivienda. Estos intereses se aplicarán sobre el total adeudado.

FIANZA LEGAL

15. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a la firma del presente Contrato el Inquilino entrega al Arrendador en metálico, la cantidad equivalente a un mes de Renta en concepto de fianza legal (la "Fianza"), cantidad que servirá para proteger al Arrendador frente a

posibles daños que el Inquilino pueda causar en la Vivienda, u otros incumplimientos del Contrato del Inquilino, como el impago de la Renta. Esta Fianza no podrá ser utilizada por el Inquilino para pagar la Renta.

16. Esta Fianza deberá ser depositada por el Arrendador ante el organismo competente de su comunidad autónoma, esto es, ante la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, de conformidad con lo indicado en la ley aplicable. Igualmente, el Arrendador deberá entregar

Página 3 de 14

una copia del resguardo de lo anterior al Inquilino en caso de que éste último lo solicitara.

17. Tras la finalización del Contrato, esta Fianza deberá ser devuelta al Inquilino en un plazo de un (1) mes a contar desde la entrega de las llaves. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador estará habilitado para retener la Fianza durante un plazo superior en aquellos casos en los que se hubieran encontrado desperfectos en la Vivienda o en su mobiliario, o se adeudara conceptos al Arrendador en virtud de este Contrato. En estos supuestos, el Arrendador estará habilitado a retener la devolución de la Fianza durante un plazo superior, siempre y cuando se haya comunicado al Inquilino lo anterior junto a la causa que ha originado esta demora, y la causa de dicha retención fuera justa y razonable. En ese sentido, el Arrendador no estará habilitado a retener la Fianza de manera injustificada. En los citados supuestos, tras el arreglo de los desperfectos causados por el Inquilino y/o la liquidación de los conceptos adeudados, el Arrendador devolverá al Inquilino lo que quedase de la Fianza (si quedase).
18. Fuera de las situaciones de retención de la Fianza durante un plazo mayor citadas anteriormente, en caso de que el Arrendador no devolviese la Fianza dentro del primer mes siguiente a la entrega de las llaves, se comenzará a devengar interés legal sobre la misma en favor del Inquilino.
19. El Arrendador estará habilitado para realizar deducciones sobre la Fianza cuando el Inquilino, bien por sí mismo, o a través de terceros a los que haya dado acceso a la Vivienda, haya o hayan causado algún desperfecto en la misma. Adicionalmente, el Arrendador podrá deducir de la Fianza Renta impagada u otros conceptos adeudados en virtud de este Contrato. A los efectos de este apartado, el Arrendador no podrá realizar deducciones sobre la Fianza por daños causados por un uso normal o razonable de la Vivienda, ni otras deducciones que no estén permitidas legalmente.
20. Durante los cinco (5) primeros años de Contrato la Fianza no estará sujeta a ningún tipo de actualización. No obstante, transcurrido este periodo, las Partes estarán habilitadas para actualizar la misma, debiéndose necesitar para ello el consentimiento expreso de ambas Partes.

GASTOS DE LA VIVIENDA: SERVICIOS Y SUMINISTROS

21. Los gastos de comunidad de propietarios correrán a cargo del Arrendador.
22. Los gastos relacionados con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correrán a cargo del Inquilino.

Página 4 de 14

23. Los gastos derivados del consumo de agua correrán a cargo del Inquilino.
24. Los gastos derivados del consumo eléctrico correrán a cargo del Inquilino.
25. Los gastos derivados del consumo de gas y calefacción correrán a cargo del Inquilino.
26. Los gastos derivados del uso de internet y/o telefonía correrán a cargo del Inquilino.
27. Como regla general, cualquier otro gasto diferente a los anteriores cuyo consumo pueda contabilizarse mediante contador individual correrá a cargo del Inquilino.
28. Salvo que las Partes acuerden lo contrario, el Arrendador deberá realizar el cambio de titularidad de los servicios de gas, luz y agua antes de que el Inquilino entre a vivir en la Vivienda. A la terminación del Contrato, el Inquilino no deberá dar de baja los servicios de agua, gas y electricidad, y será el Arrendador quién deberá realizar el correspondiente cambio de titularidad dentro de las 72 horas siguientes al abandono de la Vivienda. Todo coste o gasto provocado porque el Inquilino hubiese dado de baja estos servicios al finalizar el Contrato, deberán ser costeados por el Inquilino.

INFORME DE INSPECCIÓN DE VIVIENDA

29. Antes de que el Inquilino entre a vivir en la Vivienda, y justo antes de que abandone la misma tras la terminación de este Contrato o de cualquiera de las prórrogas que pudiese aplicar, las Partes deberán realizar un informe de inspección de vivienda (el "Informe de Inspección de Vivienda") en que se documentará por escrito el estado de la Vivienda y su mobiliario. Esta inspección deberá ser realizada con ambas Partes presentes, y para que este Informe de Inspección de Vivienda sea válido deberá estar obligatoriamente firmado por ambas Partes.

SEGURO DEL HOGAR

30. No se exigirá al Inquilino la contratación de ningún seguro del hogar. Sin perjuicio de lo anterior, el Inquilino podrá, voluntariamente, contratar un seguro del hogar si lo estimase necesario, y será responsable de pagar las correspondientes cuotas y los demás costes que lo anterior pudiese originar. En caso de decidir contratarlo, deberá comunicárselo al Arrendador dentro de un plazo razonable.

Página 5 de 14

OBRAS Y REPARACIONES EN LA VIVIENDA

Obras de conservación

31. Aquellas obras que necesite la Vivienda para conservar la misma en condición de habitabilidad para servir al uso convenido correrán a cargo del Arrendador, excepto cuando el deterioro causado sea imputable al Inquilino a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, en cuyo caso será de

responsabilidad del Inquilino. Cuando la ejecución de estas obras no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión de este Contrato, el Inquilino estará obligado a soportar la misma, y si estas obras durasen más de veinte (20) días, el Inquilino tendrá derecho a que la Renta sea disminuida en proporción a la parte de la Vivienda de la que el Inquilino es privado.

32. El Inquilino deberá poner en conocimiento del Arrendador la necesidad de realizar este tipo de reparaciones. En casos de extrema urgencia, y previa comunicación al Arrendador, el Inquilino podrá realizar por sí mismo este tipo de reparaciones para evitar un daño inminente. En estos supuestos, el Arrendador deberá posteriormente y en un plazo razonable abonarle al Inquilino lo que éste hubiese pagado.
33. Dentro de estas obras, se podría citar, a título enunciativo, pero no limitativo, reparación de caldera, mantenimiento del sistema eléctrico, o reparación de electrodomésticos en caso de que este alquiler los incluyese.

Pequeñas reparaciones

34. Las pequeñas reparaciones que tengan que realizarse sobre la Vivienda por el uso cotidiano y ordinario de la misma en su día a día, serán a cargo del Inquilino. Dentro de estas reparaciones, se puede citar, a título enunciativo, cambio de bombillas o desataque de desagües.

Obras de mejora

35. Por obras de mejora se entenderán aquellas obras que mejoran la Vivienda al aportar un valor adicional al que actualmente tiene. Estas obras correrán a cargo del Arrendador. El Inquilino quedará obligado a soportar la realización de este tipo de obras por parte del Arrendador cuando su ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del Contrato. En el resto de supuestos, el Arrendador no podrá realizar este tipo de obras ni por tanto modificar la Vivienda ni intervenir en el uso legítimo de ella por parte del Inquilino, salvo que disponga del consentimiento del Inquilino o sean supuestos de extrema urgencia que requieran de este tipo de obras.

Página 6 de 14

36. En estos supuestos, si el Arrendador quiere realizar una de estas obras, deberá notificar por escrito al Inquilino con al menos tres (3) meses de antelación, la naturaleza de estas obras, su fecha de comienzo, duración y coste previsible. El Inquilino tendrá un (1) mes a contar desde la recepción de esta notificación, para desistir del Contrato, salvo que estas obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la Vivienda. En estos casos, el Contrato se tendrá por extinguido en el plazo de dos (2) meses a contar desde el desistimiento del Inquilino, y durante estos dos meses no se podrá comenzar con las obras. El Inquilino que soportase estas obras, tendrá derecho a una reducción de la Renta en proporción a la parte de la Vivienda de la que se vea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Obras efectuadas por el Inquilino

37. El Inquilino, por su parte, no podrá realizar ningún tipo de obras en la Vivienda salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito del Arrendador. No obstante lo anterior, bajo ningún caso se podrá realizar obras de mejora que

modifiquen la configuración de la Vivienda o sus accesorios. Dentro de estas obras, se puede citar, a título enunciativo, pero no limitativo: demoler tabiques que separen habitaciones, dividir la Vivienda en varias partes, o construir una chimenea que afecte al conducto de ventilación. Además, bajo ningún concepto el Inquilino podrá realizar obras que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la Vivienda.

38. El incumplimiento de lo anterior habilitará al Arrendador a resolver este Contrato y a exigir al Inquilino a que reponga las cosas al estado anterior de la Vivienda. Alternativamente, el Arrendador podrá decidir conservar dichas obras en la Vivienda, y a reclamar los daños y perjuicios que lo anterior hubiera podido causar. Esto no generará ningún tipo de indemnización en favor del Inquilino, aun incluso cuando el Inquilino hubiese costado estas obras.
39. En casos en los que el Inquilino disponga del consentimiento previo y por escrito del Arrendador, el Inquilino podrá realizar este tipo de obras siempre y cuando las mismas no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la Vivienda, y quedarán incorporadas a la Vivienda, sin que lo anterior genere ningún tipo de indemnizaciones en favor del Inquilino. Aunque exista consentimiento por parte del Arrendador, el Inquilino será exclusivamente responsable de los daños que puedan originarse por realizar cualquier tipo de obra sobre la Vivienda cuando dicha obra haya sido realizada por su cuenta.

Página 7 de 14

NORMAS A RESPETAR RELACIONADAS CON EL ALQUILER

40. El Inquilino sólo podrá tener mascotas en la Vivienda cuando cuente con el previo consentimiento expreso y por escrito del Arrendador, el cual podrá ser revocado en cualquier momento.
41. El Inquilino tendrá prohibido fumar en la Vivienda, alcanzando igualmente esta prohibición tanto a otros ocupantes de la Vivienda como a invitados o huéspedes del Inquilino.
42. El Inquilino notificará de inmediato al Arrendador cualquier daño o situación que pudiese interferir significativamente en el uso normal de la Vivienda o que afecte a los muebles que el Arrendador le hubiese podido proporcionar.
43. El Inquilino no participará ni se verá involucrado con ningún negocio o actividad ilícita que tenga lugar en la Vivienda o en sus alrededores.
44. El Inquilino tendrá prohibido tener en la Vivienda cualquier tipo de artículo u objeto que sea peligroso, inflamable, o explosivo, que implique un riesgo de incendio en la Vivienda, o que pueda ser razonablemente catalogado como peligroso por una aseguradora.
45. Quedan rigurosamente prohibidas en la Vivienda toda aquella actividad, comportamiento o actuación que resulte ruidosa, molesta, nociva, insalubre o peligrosa.
46. El Inquilino deberá cumplir en todo momento y durante toda la vigencia de este Contrato y/o sus respectivas prórrogas, con las normas estatutarias, reglas y demás acuerdos de la comunidad de propietarios que pudieran existir en el momento de la firma de este Contrato, así como aquellas que sean acordadas posteriormente.

CESIÓN Y SUBARRIENDO

47. Queda expresamente prohibida tanto la cesión de este Contrato, como el subarriendo, ya sea parcial o total de la Vivienda. El incumplimiento de lo anterior habilitará al Arrendador para resolver el Contrato.

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Desistimiento del Contrato

48. Las Partes estarán habilitadas para desistir unilateralmente del Contrato siempre y cuando se lo comunique previamente a la otra Parte con al menos _____ días de antelación.

Página 8 de 14

49. Lo anterior no generará ningún tipo de indemnización en favor del Arrendador siempre y cuando se respete el citado preaviso. No obstante, si no se respeta este preaviso, el Inquilino deberá indemnizar al Arrendador con el pago de una cantidad fija equivalente a _____ €.
50. Salvo que las Partes decidan acordar lo contrario, toda notificación destinada a poner fin anticipadamente al Contrato deberá ser comunicada a la otra Parte mediante el uso de medios de notificación fehacientes.

Incumplimiento de obligaciones

51. El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato, dará derecho a la Parte cumplidora a exigir a la Parte incumplidora que cumpla con dichas obligaciones, o a promover la resolución de este Contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. El no actuar por parte de la Parte cumplidora frente a un incumplimiento de la Parte incumplidora relacionado con este Contrato, no deberá ser entendido como una renuncia total de los derechos que las Partes ostentan en virtud de este Contrato, y, por tanto, podrán seguir reclamando y exigiendo el cumplimiento del mismo y ejercer las acciones oportunas para ello.
52. Adicionalmente, el Arrendador podrá resolver este Contrato de pleno derecho por las siguientes causas:
- i. La falta de pago de la Renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al Inquilino.
 - ii. La falta de pago del importe de la Fianza o de su actualización.
 - iii. El subarriendo o la cesión inconsentida.
 - iv. La realización de daños causados dolosamente en la Vivienda o de obras no consentidas por el Arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
 - v. Cuando en la Vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
 - vi. La realización de obras por Parte del Inquilino incumpliendo lo acordado en este Contrato.
53. Del mismo modo, el Inquilino podrá resolver el Contrato por las siguientes causas:

- i. El Arrendador no realizase las obras de conservación de la Vivienda señaladas en este Contrato.
- ii. El Arrendador perturbase de hecho o de derecho al Inquilino impidiendo el uso y disfrute de la Vivienda.
- iii. Si el Arrendador sin motivo fundado, se opone a un subarriendo que el Arrendador hubiese autorizado.

Extinción del Contrato

54. Además de por las restantes causas contempladas en este Contrato, el mismo se extinguirá:

- i. Por la pérdida de la Vivienda por causa no imputable al Arrendador.
- ii. Por la declaración firme de ruina de la Vivienda acordada por la autoridad competente.

55. CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN

56. Llegada la fecha de finalización de este Contrato o de alguna de sus prórrogas si se diese el caso, el Inquilino deberá abandonar la Vivienda y entregar las llaves al Arrendador. La Vivienda deberá ser entregada en las mismas condiciones en la que se le entregó, sin perjuicio de las posibles obras que se hubieran podido realizar en virtud de lo dispuesto en este Contrato y del desgaste de la Vivienda provocado por un uso ordinario de la misma. Si llegada tal fecha el Inquilino no procediese a lo anterior, éste deberá indemnizar al Arrendador pagándole el doble de la Renta diaria que le correspondía pagar en el momento de la finalización del Contrato por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la Vivienda, además de todo gasto y coste adicional, tanto directo, como indirecto, que lo anterior pudiese haber originado al Arrendador. Lo anterior, sin perjuicio de las posibles acciones por daños y perjuicios y/o desahucio que el Arrendador podría entablar si lo considerase oportuno.

57. En caso de pérdida de llaves de la Vivienda, el Inquilino deberá pagar por las nuevas cerraduras y llaves de repuesto.

REGISTRO PROPIEDAD Y ELEVACIÓN A PÚBLICO

58. Cualquiera de las Partes estará habilitada, sin necesidad de contar con la autorización expresa de la otra Parte, para:

- i. Inscribir este Contrato en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado la Vivienda. Los gastos derivados de lo anterior serán costeados por la Parte que solicitase la inscripción, y si dicho registro interesase a ambas Partes, estos gastos serán soportados a partes iguales; y
- ii. Requerir a la otra Parte comparecer ante notario y elevar a escritura pública este Contrato. Todo gasto, tributo o tasa que hubiera que pagar relacionado o derivado de lo anterior, será pagado por la Parte que hubiere solicitado dicha elevación a público, salvo que la ley aplicable impusiese obligatoriamente lo

anterior a alguna de las Partes.

TANTEO Y RETRACTO

58. El Inquilino renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto sobre la Vivienda incluidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

MISCELÁNEA

Ley aplicable

59. Cualquier conflicto que pueda surgir en relación con este Contrato será interpretado de conformidad con la ley del Reino de España aplicable en la materia.

Método de resolución de conflictos

60. Las Partes se comprometen a buscar siempre de buena fe una solución amistosa ante cualquier disputa o conflicto que pudiera surgir relacionado con este Contrato, tratando de evitar en todo caso el acudir a la vía judicial o al arbitraje. Si las Partes no fueran capaces de resolver amistosamente estas disputas dentro de los catorce (14) días siguientes al surgimiento de la disputa, las mismas acuerdan acudir a la mediación o conciliación para solucionarlas. Si éste método no funcionase, las Partes acuerdan someterse de manera expresa e irrevocable a la jurisdicción y competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad en donde se encuentra ubicada la Vivienda, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que le pudiera corresponder.

Separabilidad

61. En caso de existir contradicción entre cualquier cláusula de este Contrato y la ley aplicable, y siempre y cuando lo dispuesto en la ley aplicable sea de aplicación imperativa, esta última

Página 11 de 14

prevalecerá, y las cláusulas que la contradigan se entenderán por no puestas. Adicionalmente, toda disposición normativa que por ley deba formar parte de este Contrato, se entenderá añadida al Contrato, formando parte de su contenido.

62. La ilicitud, invalidez o ineficacia de alguna de las cláusulas de este Contrato no afectará al resto de cláusulas, las cuales seguirán vigentes y serán plenamente eficaces.

Modificación de arrendamiento

63. El presente Contrato no podrá ser modificado, corregido o renunciado en cualquiera de sus disposiciones, a menos que dicha modificación, corrección o renuncia se realice por escrito y sea consentida y firmada por las Partes.

Protección de datos y confidencialidad

64. Las Partes se comprometen a tratar los datos personales incluidos en este Contrato de manera segura y confidencial y adoptarán medidas que garanticen la confidencialidad y privacidad de los mismos. Estos datos únicamente serán utilizados a los efectos de garantizar una correcta ejecución de este Contrato.

Domicilio a efectos de notificaciones

65. A efectos de notificaciones y comunicación de cualquier tipo relacionadas con

la Vivienda, el Inquilino puede ser contactado directamente en la dirección postal indicada en el encabezado de este Contrato o en la dirección de la Vivienda en caso de que fueran diferentes. Adicionalmente, se podrá contactar con el Inquilino a través de la siguiente información:

i. Nombre y apellidos:

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

Dirección postal:

66. A efectos de notificaciones y comunicación de cualquier tipo relacionadas con la Vivienda, el Arrendador puede ser contactado en la dirección postal indicada en el encabezado del

Página 12 de 14

Contrato o a través de la siguiente información:

i. Nombre y apellidos:

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

67. A efecto de estas notificaciones, las Partes podrán elegir el método para realizarlas, salvo aquellos supuestos en los que la ley imponga el uso de medios de notificación fehacientes.

Otros

68. Todas las cuantías económicas incluidas en este Contrato serán interpretadas en euros (€).

69. Las Partes reconocen que todos los documentos que son adjuntados a este Contrato como anexos, formarán parte del mismo.

70. En casos donde hubiera más de un Inquilino firmando este Contrato, todos y cada uno de ellos responderán conjunta y solidariamente por los actos, omisiones y responsabilidades del resto que pudieran derivarse relacionados con este Contrato.

71. Ninguna cerradura de la Vivienda podrá ser cambiada sin el previo acuerdo por escrito de ambas Partes, salvo que lo anterior se realice en cumplimiento estricto de la ley. La anterior obligación alcanza igualmente a la incorporación de nuevas cerraduras a la Vivienda.

72. Los epígrafes y títulos de este Contrato han sido añadidos simplemente para facilitar su lectura y entendimiento y no pretenden describir el contenido de las cláusulas ni constituyen pactos, términos o condiciones de este acuerdo. Los términos singulares incluyen plural y viceversa, y el masculino incluye igualmente el femenino y viceversa.

73. Este Contrato podrá formalizarse en varios ejemplares. Las firmas facsímiles se aceptarán, serán igualmente vinculantes, y serán consideradas en ese sentido como firmas originales.

74. Este Contrato constituye el acuerdo completo entre las Partes.

Página 13 de 14

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN, las Partes firman este Contrato por duplicado en fecha ____ de _____ del 20 ____.

FIRMA DEL ARRENDADOR

En su condición de Arrendador y en propio nombre y derecho.

Firma:

FIRMA DEL INQUILINO

En su condición de Inquilino y en su propio nombre y derecho.

Firma:

El Inquilino reconoce haber recibido copia duplicada de este Contrato firmado por las Partes en fecha ____ de _____ del 20 ____

Página 14 de 14

☐ Adjunto contrato Alquiler de Habitación:

CONTRATO DE ALQUILER DE HABITACIÓN TEMPORAL

El presente contrato de alquiler de habitación temporal es celebrado en _____ en fecha ____ de _____

_____ del 20____ (en adelante, el "Contrato").

REUNIDOS

_____, con DNI
o NIE número _____, y domicilio a efectos de notificaciones
en _____,

actuando en este acto en su propio nombre y derecho.

De aquí en adelante el "Arrendador".

-Y-

_____, con DNI
o NIE número _____, y domicilio a efectos de notificaciones en _____,

actuando en este acto en su propio nombre y derecho.

De aquí en adelante el "Inquilino".

Estos serán considerados individualmente como la "Parte" y conjuntamente como las "Partes".

MANIFIESTAN

I. Que el Inquilino está interesado en alquilar la Habitación descrita en la cláusula primera de este Contrato y que el Arrendador está interesado en alquilársela.

II. Que, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio por el que se aprueba el procedimiento básico de la eficiencia energética de los edificios, el Arrendador ha obtenido el Certificado de Eficiencia Energética de la vivienda que contiene la Habitación a alquilar.

III. Que, en virtud de lo anterior, y reconociéndose las Partes capacidad legal suficiente para contratar y obligarse, deciden suscribir este Contrato, el cual se registrá de conformidad con lo

Página 1 de 15

indicado en las siguientes:

CLÁUSULAS OBJETO DEL CONTRATO Y FINALIDAD DE USO

1. Mediante este Contrato, el Arrendador acepta alquilar al Inquilino una habitación de la vivienda localizada en

(la "Habitación").

2.

3. Salvo permiso expreso por escrito por parte del Arrendador, el Inquilino no podrá utilizar la Habitación como lugar de negocio o trabajo.
4. Las Partes acuerdan no adjuntar a este Contrato foto o fotos de la Habitación.

HABITACIÓN ALQUILADA

5. La Habitación viene amueblada con los muebles indicados a continuación:

_____ . En cuanto a las obligaciones de las Partes, el Arrendador se compromete a entregar la Habitación con el citado mobiliario. El Inquilino, por su parte, se compromete a realizar un uso normal y adecuado del mismo, y a mantenerlo en buenas condiciones, sin perjuicio del desgaste normal provocado por su uso.

6. La Habitación incluye cerradura propia.
7. Salvo disposición contraria en el Contrato, el alquiler de la Habitación no incluye plaza de parking.

DURACIÓN Y PRÓRROGAS

8. Este Contrato tendrá una duración de _____ a contar desde las 12:00 pm del 25 de julio del 2024.

Página 2 de 15

9. El Contrato finalizará automáticamente llegada la fecha de vencimiento, y no estará sujeto a ningún tipo de prórroga adicional. Llegado el momento, en caso de que las Partes quisieran prolongar este alquiler, deberán firmar un nuevo acuerdo en el que se documentarán las nuevas condiciones del alquiler.

RENTA

10. El Inquilino deberá pagar al Arrendador _____ € mensuales por el alquiler de la Habitación (la "Renta"). En caso de que la Renta acordada supere los límites máximos legales establecidos por la ley aplicable, se aplicará entonces la cuantía máxima que dicha ley permitiese.
11. A efectos de lo anterior, mientras el Contrato esté en vigor, el Inquilino deberá pagar la Renta al Arrendador mensualmente y por adelantado dentro de los siete primeros días de cada mes.

Método de pago Renta

12. La renta será pagada mediante el método de pago indicado a continuación:

13. El Arrendador quedará obligado a entregar al Inquilino un recibo del pago realizado, en el que se deberá incluir de manera separada las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago y, específicamente, la Renta.
14. Cualquier modificación que tenga lugar relacionada con el método de pago deberá ser previamente acordada por escrito por Arrendador e Inquilino.

Intereses de demora

15. Todo impago y/o retraso en el pago de la Renta devengará unos intereses de

demora anuales equivalentes al interés legal del dinero vigente en el lugar donde se encuentre la Habitación. Estos intereses se aplicarán sobre el total adeudado.

FIANZA

16. A la firma del presente Contrato el Inquilino entrega al Arrendador una (1) mensualidad de la Renta en concepto de fianza o depósito de garantía (la "Fianza"), cantidad que servirá para proteger al Arrendador frente a posibles daños que el Inquilino pueda causar en la Habitación y/o en la vivienda, u otros incumplimientos del Contrato del Inquilino, como el impago de la Renta. Esta Fianza no podrá ser utilizada por el Inquilino para pagar la Renta.

Página 3 de 15

17. Tras la finalización del Contrato, esta Fianza deberá ser devuelta al Inquilino en un plazo de un (1) mes a contar desde la entrega de las llaves. Sin perjuicio de lo anterior, el Arrendador estará habilitado para retener la Fianza durante un plazo superior en aquellos casos en los que se hubieran encontrado desperfectos en la Habitación y la vivienda o en su mobiliario, o se adeudara conceptos al Arrendador en virtud de este Contrato. En estos supuestos, el Arrendador estará habilitado a retener la devolución de la Fianza durante un plazo superior, siempre y cuando se haya comunicado al Inquilino lo anterior junto a la causa que ha originado esta demora, y la causa de dicha retención fuera justa y razonable. En ese sentido, el Arrendador no estará habilitado a retener la Fianza de manera injustificada. En los citados supuestos, tras el arreglo de los desperfectos causados por el Inquilino y/o la liquidación de los conceptos adeudados, el Arrendador devolverá al Inquilino lo que quedase de la Fianza (si quedase).
18. Fuera de las situaciones de retención de la Fianza durante un plazo mayor citadas anteriormente, en caso de que el Arrendador no devolviese la Fianza dentro del primer mes siguiente a la entrega de las llaves, se comenzará a devengar interés legal sobre la misma en favor del Inquilino.
19. El Arrendador estará habilitado para realizar deducciones sobre la Fianza cuando el Inquilino, bien por sí mismo, o a través de terceros a los que haya dado acceso a la vivienda y/o Habitación, haya o hayan causado algún desperfecto en las mismas. Adicionalmente, el Arrendador podrá deducir de la Fianza Renta impagada u otros conceptos adeudados en virtud de este Contrato. A los efectos de este apartado, el Arrendador no podrá realizar deducciones sobre la Fianza por daños causados por un uso normal o razonable de la Habitación y la vivienda, ni otras deducciones que no estén permitidas legalmente.

GASTOS DE LA VIVIENDA: SERVICIOS Y SUMINISTROS

20. Los gastos de comunidad de propietarios correrán a cargo del Arrendador.
21. Los gastos relacionados con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correrán a cargo del Arrendador.
22. Los gastos derivados del consumo de agua correrán a cargo del Inquilino.
23. Los gastos derivados del consumo eléctrico correrán a cargo del Inquilino.
24. Los gastos derivados del consumo de gas y calefacción correrán a cargo del

Inquilino.

Página 4 de 15

25. Los gastos derivados del uso de internet y/o telefonía correrán a cargo del Inquilino.

26. A efecto de lo indicado anteriormente, en caso de que existiesen varios inquilinos compartiendo la vivienda y sus zonas comunes, y las Partes hayan acordado que alguno de los servicios deban ser pagados por el Inquilino, estos gastos deberán ser pagados a partes iguales por todos los inquilinos que compartieran la vivienda. A tales efectos, el Inquilino se compromete a pagar estos conceptos, y colaborar con el resto de inquilinos en el pago de los mismos. Todos los inquilinos responderán de manera solidaria frente al Arrendador por el no pago de los mismos, más todo coste adicional que lo anterior pudiese originar.
27. Como regla general, cualquier otro gasto diferente a los anteriores cuyo consumo pueda contabilizarse mediante contador individual correrá a cargo del Inquilino.
28. Salvo que las Partes acuerden lo contrario, el Arrendador deberá realizar el cambio de titularidad de los servicios de gas, luz y agua antes de que el Inquilino entre a vivir en la vivienda que contiene la Habitación. A la terminación del Contrato, el Inquilino no deberá dar de baja los servicios de agua, gas y electricidad, y será el Arrendador quién deberá realizar el correspondiente cambio de titularidad dentro de las 72 horas siguientes al abandono de la Habitación y la vivienda. Todo coste o gasto provocado porque el Inquilino hubiese dado de baja estos servicios al finalizar el Contrato, deberán ser costeados por el Inquilino.

INFORME DE INSPECCIÓN DE HABITACIÓN

29. Antes de que el Inquilino entre a vivir en la vivienda y en la Habitación, y justo antes de que abandone la misma tras la terminación de este Contrato o de cualquiera de las prórrogas que pudiese aplicar, las Partes deberán realizar un informe de inspección de habitación (el "Informe de Inspección de Habitación") en que se documentará por escrito el estado de la Habitación y su mobiliario. Esta inspección deberá ser realizada con ambas Partes presentes, y para que este Informe de Inspección de Habitación sea válido deberá estar obligatoriamente firmado por ambas Partes.

OBRAS Y REPARACIONES EN LA VIVIENDA Y/O EN LA HABITACIÓN

Obras de conservación

30. Aquellas obras que necesite la vivienda y la Habitación para conservar las mismas en condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido correrán a cargo del Arrendador, excepto cuando el deterioro causado sea imputable al Inquilino a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, en cuyo caso será de responsabilidad del Inquilino.

Página 5 de 15

Cuando la ejecución de estas obras no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión de este Contrato, el Inquilino estará obligado a soportar la misma, y si estas obras durasen más de veinte (20) días, el Inquilino tendrá derecho a que la Renta sea disminuida en proporción a la parte de la Habitación y la vivienda de la que el Inquilino es privado.

31. El Inquilino deberá poner en conocimiento del Arrendador la necesidad de realizar este tipo de reparaciones. En casos de extrema urgencia, y previa comunicación al Arrendador, el Inquilino podrá realizar por sí mismo este tipo de reparaciones para evitar un daño inminente. En estos supuestos, el Arrendador deberá posteriormente y en un plazo razonable abonarle al Inquilino lo que éste hubiese pagado.
32. Dentro de estas obras, se podría citar, a título enunciativo, pero no limitativo, reparación de caldera, mantenimiento del sistema eléctrico, o reparación de electrodomésticos en caso de que este alquiler los incluyese.

Pequeñas reparaciones

33. Las pequeñas reparaciones que tengan que realizarse sobre la Habitación por el uso cotidiano y ordinario de la misma, serán a cargo del Inquilino. Aquellas pequeñas reparaciones realizadas en las zonas comunes de la vivienda provocadas por el uso común y ordinario de las mismas serán a cargo de todos los inquilinos de la vivienda que tengan derecho a utilizar estas zonas comunes. El pago se prorrateará entre el número total de inquilinos de la vivienda.

Obras de mejora

34. Por obras de mejora se entenderán aquellas obras que mejoran la Habitación al aportarle un valor adicional al que actualmente tiene. Estas obras correrán a cargo del Arrendador. El Inquilino quedará obligado a soportar la realización de este tipo de obras por parte del Arrendador cuando su ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del Contrato. En el resto de supuestos, el Arrendador no podrá realizar este tipo de obras ni por tanto modificar la Habitación ni intervenir en el uso legítimo de ella por parte del Inquilino, salvo que disponga del consentimiento del Inquilino o sean supuestos de extrema urgencia que requieran de este tipo de obras.
35. En estos supuestos, si el Arrendador quiere realizar una de estas obras, deberá notificar por escrito al Inquilino con al menos tres (3) meses de antelación, la naturaleza de estas obras, su fecha de comienzo, duración y coste previsible. El Inquilino tendrá un (1) mes a contar desde la recepción de esta notificación, para desistir del Contrato. En estos casos, el Contrato se tendrá por extinguido en el plazo de dos (2) meses a contar desde el desistimiento del

Página 6 de 15

Inquilino, y durante estos dos (2) meses no se podrá comenzar con las obras. El Inquilino que soportase estas obras, tendrá derecho a una reducción de la Renta en proporción a la parte de la Habitación de la que se vea privado por causa de aquellas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

Obras efectuadas por el Inquilino

36. El Inquilino, por su parte, si no cuenta con el consentimiento previo y por

escrito del Arrendador, no podrá realizar obras de mejora que modifiquen la configuración de la Habitación, ni de la vivienda o sus accesorios. Dentro de estas obras, se puede citar, a título enunciativo, pero no limitativo: demoler tabiques que separen habitaciones, dividir la vivienda o Habitación en varias partes, o construir una chimenea que afecte al conducto de ventilación. Además, bajo ningún concepto el Inquilino podrá realizar obras que provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la vivienda, sus zonas accesorias y la Habitación.

37. El incumplimiento de lo anterior habilitará al Arrendador a resolver este Contrato y a exigir al Inquilino a que reponga las cosas al estado anterior de la Habitación, vivienda y/o zonas comunes. Alternativamente, el Arrendador podrá decidir conservar dichas obras y a reclamar los daños y perjuicios que lo anterior hubiera podido causar. Esto no generará ningún tipo de indemnización en favor del Inquilino, aun incluso cuando el Inquilino hubiese costado estas obras.
38. En casos en los que el Inquilino disponga del consentimiento previo y por escrito del Arrendador, el Inquilino podrá realizar este tipo de obras siempre y cuando las mismas no provoquen una disminución de la estabilidad o seguridad de la Habitación o de la vivienda y/o sus zonas comunes, y quedarán incorporadas a la Habitación, vivienda y/o sus zonas comunes, sin que lo anterior genere ningún tipo de indemnizaciones en favor del Inquilino.

NORMAS DE CONVIVENCIA Y REGLAS A RESPETAR

39. El Inquilino sólo podrá tener mascotas en la Habitación cuando cuente con el previo consentimiento expreso y por escrito del Arrendador, el cual podrá ser revocado en cualquier momento.
40. El Inquilino no podrá utilizar las zonas comunes de la vivienda que incluye la Habitación más allá de los usos estrictamente necesarios para poder vivir en unas condiciones saludables de habitabilidad.

Página 7 de 15

41. El Inquilino tendrá prohibido fumar tanto en la Habitación como en las zonas comunes de la vivienda, alcanzando igualmente esta prohibición tanto a otros ocupantes de la Habitación como a invitados o huéspedes del Inquilino.
42. El Inquilino notificará de inmediato al Arrendador cualquier daño o situación que pudiese interferir significativamente en el uso normal de la Habitación, o las zonas comunes de la vivienda o que afecte a los muebles que el Arrendador le hubiese podido proporcionar.
43. El Inquilino no participará ni se verá involucrado con ningún negocio o actividad ilícita que tenga lugar en la Habitación y la vivienda o en sus alrededores.
44. El Inquilino tendrá prohibido tener en la Habitación y en las zonas comunes de la vivienda cualquier tipo de artículo u objeto que sea peligroso, inflamable, o explosivo, que implique un riesgo de incendio en la vivienda y/o en la Habitación, o que pueda ser razonablemente catalogado como peligroso por una aseguradora.
45. Quedan rigurosamente prohibidas en la Habitación y en las zonas comunes de la vivienda toda aquella actividad, comportamiento o actuación que resulte

ruidosa, molesta, nociva, insalubre o peligrosa.

46. El Inquilino deberá cumplir en todo momento y durante toda la vigencia de este Contrato con las normas estatutarias, reglas y demás acuerdos de la comunidad de propietarios que pudieran existir en el momento de la firma de este Contrato, así como aquellas que sean acordadas posteriormente.
47. El Inquilino declara aceptar y ser consciente de que va a convivir con otros inquilinos, compartiendo zonas comunes, y a tal efecto se compromete a comportarse de manera cívica y respetar las normas de convivencia, ofrecer una buena conducta y respeto a sus compañeros de piso que garantice una normal convivencia. No podrá llevar a cabo actividades molestas ni discriminatorias hacia otros inquilinos y deberá utilizar cuidadosamente las zonas comunes que tuviera derecho a utilizar en virtud de lo acordado en este Contrato.

CESIÓN Y SUBARRIENDO

48. Queda expresamente prohibida tanto la cesión de este Contrato, como el subarriendo, ya sea parcial o total de la Habitación. El incumplimiento de lo anterior habilitará al Arrendador para resolver el Contrato.

Página 8 de 15

TERMINACIÓN DEL CONTRATO

Desistimiento del Contrato

49. Las Partes estarán habilitadas para desistir unilateralmente del Contrato siempre y cuando se lo comunique previamente a la otra Parte con al menos _____ días de antelación.
50. Lo anterior no generará ningún tipo de indemnización en favor del Arrendador siempre y cuando se respete el citado preaviso. No obstante, si no se respeta este preaviso, el Inquilino deberá indemnizar al Arrendador con el pago de una cantidad fija equivalente a _____ €.
51. Salvo que las Partes decidan acordar lo contrario, toda notificación destinada a poner fin anticipadamente al Contrato deberá ser comunicada a la otra Parte mediante el uso de medios de notificación fehacientes.

Incumplimiento de obligaciones

52. El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones asumidas en virtud de este Contrato, dará derecho a la Parte cumplidora a exigir a la Parte incumplidora que cumpla con dichas obligaciones, o a promover la resolución de este Contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. El no actuar por parte de la Parte cumplidora frente a un incumplimiento de la Parte incumplidora relacionado con este Contrato, no deberá ser entendido como una renuncia total de los derechos que las Partes ostentan en virtud de este Contrato, y, por tanto, podrán seguir reclamando y exigiendo el cumplimiento del mismo y ejercer las acciones oportunas para ello.
53. Adicionalmente, el Arrendador podrá resolver este Contrato de pleno derecho por las siguientes causas:
- La falta de pago de la Renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al Inquilino.

- ii. La falta de pago del importe de la Fianza o de su actualización.
- iii. El subarriendo o la cesión inconsentida.
- iv. La realización de daños causados dolosamente en la Habitación o de obras no consentidas por el Arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

Página 9 de 15

- v. Cuando en la Habitación, vivienda y zonas comunes tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- vi. La realización de obras por Parte del Inquilino incumpliendo lo acordado en este Contrato.

54. Del mismo modo, el Inquilino podrá resolver el Contrato por las siguientes causas:

- i. El Arrendador no realizase las obras de conservación de la vivienda y/o Habitación señaladas en este Contrato.
- ii. El Arrendador perturbase de hecho o de derecho al Inquilino impidiendo el uso y disfrute de la Habitación y las zonas comunes.
- iii. Si el Arrendador sin motivo fundado, se opone a un subarriendo que el Arrendador hubiese autorizado.

55. Extinción del Contrato

56. Además de por las restantes causas contempladas en este Contrato, el mismo se extinguirá:

- i. Por la pérdida de la vivienda que incluye la Habitación por causa no imputable al Arrendador.
- ii. Por la declaración firme de ruina de la vivienda que incluye la Habitación acordada por la autoridad competente.

57. CLÁUSULA DE PENALIZACIÓN

58. Llegada la fecha de finalización de este Contrato, el Inquilino deberá abandonar la Habitación y entregar las llaves al Arrendador. La Habitación deberá ser entregada en las mismas condiciones en la que se le entregó, sin perjuicio de las posibles obras que se hubieran podido realizar en virtud de lo dispuesto en este Contrato y del desgaste de la Habitación provocado por un uso ordinario de la misma. Si llegada tal fecha el Inquilino no procediese a lo anterior, éste deberá indemnizar al Arrendador pagándole el doble de la Renta diaria que le correspondía pagar en el momento de la finalización del Contrato por cada día de retraso en la puesta a disposición de las llaves de la Habitación y de la vivienda, además de todo gasto y coste adicional, tanto directo, como indirecto, que lo anterior pudiese haber originado al Arrendador. Lo anterior, sin perjuicio de las posibles acciones por daños y perjuicios y/o desahucio que el Arrendador podría entablar si lo considerase oportuno.

Página 10 de 15

- 57. En caso de que cualquiera de las Partes ponga fin al Contrato dentro de los seis (6) primeros meses de vigencia, lo anterior no tendrá consideración de desistimiento del Contrato, sino de incumplimiento del mismo, y la Parte perjudicada estará habilitada para entablar igualmente cuantas acciones estimara necesarias para resarcir el daño que lo anterior le hubiera podido

originar.

58. En caso de pérdida de llaves de la vivienda o de la Habitación, el Inquilino deberá pagar por las nuevas cerraduras y llaves de repuesto.

REGISTRO PROPIEDAD Y ELEVACIÓN A PÚBLICO

59. Cualquiera de las Partes estará habilitada, sin necesidad de contar con la autorización expresa de la otra Parte, para:
- Inscribir este Contrato en el Registro de la Propiedad en el que se encuentre registrado la vivienda que incluye la Habitación. Los gastos derivados de lo anterior serán costeados por la Parte que solicitase la inscripción, y si dicho registro interesase a ambas Partes, estos gastos serán soportados a partes iguales; y
 - Requerir a la otra Parte comparecer ante notario y elevar a escritura pública este Contrato. Todo gasto, tributo o tasa que hubiera que pagar relacionado o derivado de lo anterior, será pagado por la Parte que hubiere solicitado dicha elevación a público, salvo que la ley aplicable impusiese obligatoriamente lo anterior a alguna de las Partes.

60. MISCELÁNEA

Ley aplicable

61. Cualquier conflicto que pueda surgir en relación con este Contrato será interpretado de conformidad con la ley del Reino de España aplicable en la materia.

Método de resolución de conflictos

62. Las Partes se comprometen a buscar siempre de buena fe una solución amistosa ante cualquier disputa o conflicto que pudiera surgir relacionado con este Contrato, tratando de evitar en todo caso el acudir a la vía judicial o al arbitraje. Si las Partes no fueran capaces de resolver amistosamente estas disputas dentro de los catorce (14) días siguientes al surgimiento de la disputa, las mismas acuerdan acudir a la mediación o conciliación para solucionarlas. Si éste método no funcionase, las Partes acuerdan someterse de manera

Página 11 de 15

expresa e irrevocable a la jurisdicción y competencia de los juzgados y tribunales de la ciudad en donde se encuentra ubicada la Habitación, con renuncia expresa a cualquier otra jurisdicción que le pudiera corresponder.

Separabilidad

62. En caso de existir contradicción entre cualquier cláusula de este Contrato y la ley aplicable, y siempre y cuando lo dispuesto en la ley aplicable sea de aplicación imperativa, esta última prevalecerá, y las cláusulas que la contradigan se entenderán por no puestas. Adicionalmente, toda disposición normativa que por ley deba formar parte de este Contrato, se entenderá añadida al Contrato, formando parte de su contenido.
63. La ilicitud, invalidez o ineficacia de alguna de las cláusulas de este Contrato no afectará al resto de cláusulas, las cuales seguirán vigentes y serán plenamente eficaces.

Modificación de arrendamiento

64. El presente Contrato no podrá ser modificado, corregido o renunciado en cualquiera de sus disposiciones, a menos que dicha modificación, corrección o renuncia se realice por escrito y sea consentida y firmada por las Partes.

Protección de datos y confidencialidad

65. Las Partes se comprometen a tratar los datos personales incluidos en este Contrato de manera segura y confidencial y adoptarán medidas que garanticen la confidencialidad y privacidad de los mismos. Estos datos únicamente serán utilizados a los efectos de garantizar una correcta ejecución de este Contrato.

Domicilio a efectos de notificaciones

66. A efectos de notificaciones y comunicación de cualquier tipo relacionadas con la Habitación, el Inquilino puede ser contactado directamente en la dirección postal indicada en el encabezado de este Contrato o en la dirección de la vivienda que incluye la Habitación en caso de que fueran diferentes. Adicionalmente, se podrá contactar con el Inquilino a través de la siguiente información:

i. Nombre y apellidos:

Teléfono: _____

Página 12 de 15

Correo electrónico: _____

Dirección postal:

67. A efectos de notificaciones y comunicación de cualquier tipo relacionadas con la Habitación, el Arrendador puede ser contactado en la dirección postal indicada en el encabezado del Contrato o a través de la siguiente información:

i. Nombre y apellidos:

Teléfono: _____

Correo electrónico: _____

68. A efecto de estas notificaciones, las Partes podrán elegir el método para realizarlas, salvo aquellos supuestos en los que la ley imponga el uso de medios de notificación fehacientes.

Otros

69. Todas las cuantías económicas incluidas en este Contrato serán interpretadas en euros (€).
70. Las Partes reconocen que todos los documentos que son adjuntados a este Contrato como anexos, formarán parte del mismo.
71. En casos donde hubiera más de un Inquilino firmando este Contrato, todos y cada uno de ellos responderán conjunta y solidariamente por los actos,

omisiones y responsabilidades del resto que pudieran derivarse relacionados con este Contrato.

72. Ninguna cerradura de la Habitación ni de la vivienda y sus zonas comunes podrá ser cambiada sin el previo acuerdo por escrito de ambas Partes, salvo que lo anterior se realice en cumplimiento estricto de la ley. La anterior obligación alcanza igualmente a la incorporación de nuevas cerraduras tanto en la vivienda, como en la Habitación.
73. Los epígrafes y títulos de este Contrato han sido añadidos simplemente para facilitar su lectura y entendimiento y no pretenden describir el contenido de las cláusulas ni constituyen pactos, términos o condiciones de este acuerdo. Los términos singulares incluyen plural y

Página 13 de 15

viceversa, y el masculino incluye igualmente el femenino y viceversa.

74. Este Contrato podrá formalizarse en varios ejemplares. Las firmas facsímiles se aceptarán, serán igualmente vinculantes, y serán consideradas en ese sentido como firmas originales.

75. Este Contrato constituye el acuerdo completo entre las Partes.

Y EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN, las Partes firman este Contrato por duplicado en fecha ____ de _____ del 20 ____.

FIRMA DEL ARRENDADOR

En su condición de Arrendador y en propio nombre y derecho.

Firma:

FIRMA DEL INQUILINO

En su condición de Inquilino y en su propio nombre y derecho.

Firma:

Página 14 de 15

El Inquilino reconoce haber recibido copia duplicada de este Contrato firmado por las Partes en fecha _____ de _____ del 20 _____

Página 15 de 15

Ambas iniciativas—la creación del manual de bases reguladoras y el fortalecimiento de la participación ciudadana—son pasos fundamentales para construir un sistema de vivienda más justo y accesible en Tierras de Aguas, beneficiando tanto a los trabajadores del campo como a la comunidad en general. Estas acciones reflejan un compromiso con la mejora de las condiciones de vida en la región y con la promoción de una convivencia armoniosa entre todos los habitantes.

- **FASE 6 Elaboración del TFP**

Por último, el mes de septiembre, con toda la información recopilada, me dediqué a elaborar el Trabajo Fin de Prácticas (TFP), esperando su presentación en septiembre. Es importante destacar que durante todos estos meses, todos los alumnos hemos recibido y mejorado nuestros conocimientos gracias a las reuniones con el Centro de Investigación y Estudios (CIE), lo cual ha sido un complemento valioso para el desarrollo de este proyecto.

Con este enfoque multidimensional y una visión estratégica, continuamos avanzando con el firme propósito de generar un impacto positivo y duradero en las comunidades con las que trabajamos, adaptándonos a sus realidades y necesidades específicas.

3.5 Recursos necesarios y posibles

Para desarrollar la idea que posteriormente se aborda de la creación de una Oficina de Vivienda, es necesario saber previamente que los municipios no pueden resolver sus problemas de vivienda de manera aislada, ya que estos no tienen capacidad para ello. Por lo tanto, es necesario, que estos se unan para hacer frente a los costes, financiándola entre todos.

A lo largo de la ejecución del proyecto, se ha evidenciado la necesidad de contar con una Oficina de Vivienda con recursos específicos en términos físicos, financieros y de gestión, los cuales son esenciales para garantizar la viabilidad y culminación exitosa del mismo. Uno de los recursos más primordiales y críticos es la asignación de financiación que abarque todos los componentes necesarios del proyecto. Esta financiación debe abordar los gastos asociados al personal de la oficina encargado de orquestar las distintas estrategias propuestas.

Un recurso es la obtención de un espacio físico adecuado, donde los encargados de ejecutar las estrategias relacionadas con la vivienda en cada municipio puedan trabajar de manera eficiente. Este espacio no requiere características excepcionales, simplemente un espacio de trabajo que permita operar de forma individual y recibir a los distintos actores involucrados en el proyecto.

En lo que respecta al equipo de personal requerido para la Oficina de Vivienda, se busca contar con profesionales especializados en las áreas necesarias para gestionar los proyectos de alquiler y rehabilitación de viviendas. Para los temas de habitabilidad y rehabilitación de las casas, se necesita una arquitecta que se encargue de evaluar y supervisar las condiciones técnicas de las viviendas. Sin embargo, para la gestión de los alquileres y las relaciones legales entre propietarios e inquilinos, es imprescindible contar con una abogada que se ocupe de las cuestiones contractuales, jurídicas y de mediación. Además, la trabajadora social, que ya opera en el territorio, será clave en la asistencia a las familias, especialmente en casos de vulnerabilidad. Este equipo multidisciplinario asegura que tanto los aspectos técnicos como sociales y legales del proyecto estén cubiertos desde el inicio, con la flexibilidad de ajustar el personal según las necesidades que surjan a lo largo del desarrollo del proyecto.

Dado que estos actores son esenciales para el proyecto, es fundamental que estén informados acerca de las acciones y enfoques planteados. Por tanto, se propone la organización de jornadas de participación pública ciudadana para difundir y comunicar las prácticas proyectadas, permitiendo así la contribución informada y efectiva de todos los involucrados.

Además de lo mencionado, se requiere contar con los siguientes recursos: tecnología y equipamiento de oficina, que incluye computadoras, impresoras, escáneres y software de gestión de documentos para facilitar el procesamiento y almacenamiento eficiente de la información. También es esencial asegurar la disponibilidad de material de oficina y suministros, como papel, bolígrafos, carpetas, así como mobiliario de oficina como escritorios, sillas y archivadores. Disponer de un sistema de gestión de datos actualizado, que implica tener una base de información detallada sobre la situación de la vivienda en el territorio, resulta crucial para facilitar la toma de decisiones y la identificación de necesidades específicas. En relación a la movilidad, es necesario que se cuente con los recursos adecuados para que el personal técnico pueda desplazarse por los distintos municipios y llevar a cabo diversas actividades, como la documentación gráfica de las viviendas y la evaluación de las propiedades desocupadas, entre otras tareas requeridas para el proyecto.

La asignación adecuada de recursos y una gestión eficiente de los mismos son fundamentales para el éxito y la sostenibilidad de la oficina de vivienda. Cada uno de estos elementos contribuirá a fortalecer la capacidad de la oficina para abordar de manera efectiva las necesidades de vivienda en el territorio.

También se debe considerar la inversión necesaria para la expansión del sitio web de

Tierras de Agua, incluyendo una sección dedicada exclusivamente a la vivienda. Esta ampliación permitirá proporcionar información detallada y actualizada sobre el estado y la disponibilidad de viviendas en el territorio, lo cual facilitará el acceso a esta valiosa información para los ciudadanos y contribuirá al éxito global del proyecto.

3.6 Fases para su implantación

Con el desarrollo de las Prácticas Puentes, hemos desarrollado un manual con directrices para facilitar la puesta en el mercado de las viviendas vacías de los municipios de la zona del Pantano de los Bermejales. Además con el diseño de contratos establecido, se avanzó en la propuesta de soluciones específicas para cada territorio. En municipios como Jayena y Fornes, se propusieron dos tipos de contratos adaptados a las necesidades locales, abordando tanto el alquiler de habitaciones como el de viviendas completas.

F6
Pg
6
8

Por otro lado, se recomiendan acciones adicionales como la creación de programas de sensibilización sobre los riesgos de las viviendas vacías y la promoción de la participación ciudadana para mejorar la gestión de los recursos habitacionales.

El proceso que se ha iniciado de participación ciudadana en las localidades de Chimeneas y Alhama, es esencial para fomentar un diálogo abierto entre los residentes y las autoridades locales. Esta participación permitirá recoger las inquietudes, necesidades y sugerencias de la comunidad en relación con el acceso a la vivienda y los servicios disponibles. La continuidad de este proceso en los próximos años es crucial, ya que asegurará que las decisiones tomadas estén alineadas con las expectativas y demandas de los ciudadanos, promoviendo así un enfoque inclusivo y sostenible en el desarrollo del proyecto. Estas soluciones buscan no solo resolver las problemáticas identificadas, sino también fomentar una mayor colaboración y compromiso con el proyecto.

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

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

y las subvenciones gubernamentales, tanto a nivel estatal como de la Unión Europea.

Aquí propongo una estructura con los pasos que deberían llevar a cabo la abogada y la trabajadora social en el próximo año, para avanzar en el proyecto de vivienda en Tierras de Aguas una vez constituida la Oficina de Vivienda:

Acciones de la abogada y la trabajadora social para el próximo año:

1. Reunión con la Asociación Tierras de Aguas y Ayuntamientos:

Objetivo: Decidir la partida presupuestaria destinada al proyecto de vivienda.

- Acciones:

- Definir cuánto aporta cada ayuntamiento.
- Establecer los criterios para la distribución de los recursos.
- Asegurar el respaldo jurídico para la firma de contratos de alquiler.

2. Creación de una bolsa de viviendas:

Objetivo: Reunir una lista de propiedades disponibles para alquiler.

- Acciones:

- Contactar a todos los propietarios de viviendas potencialmente alquilables en Jayena y Fornes.
- Crear una base de datos de viviendas que esté disponible en los ayuntamientos o en una plataforma web.
- Establecer convenios con los propietarios interesados en alquilar.

3. Labor pedagógica con los propietarios:

Objetivo: Incentivar la confianza de los propietarios para alquilar sus viviendas a familias de trabajadores del campo.

- Acciones:

- Explicar las garantías legales que ofrece la asociación (por ejemplo, fianza y seguros contra impagos).
- Ofrecer información sobre los beneficios fiscales y posibles subvenciones para propietarios.

4. Asesoría a los trabajadores del campo que demandan vivienda:

Objetivo: Facilitar el acceso de los trabajadores del campo a viviendas asequibles.

- Acciones:
 - Brindar orientación legal y administrativa sobre cómo alquilar una vivienda.
 - Informar sobre los requisitos y procesos para acceder a ayudas o subvenciones al alquiler.
 - Facilitar la documentación necesaria para formalizar los contratos de alquiler.

5. Escolarización de los hijos de las familias:

Objetivo: Asegurar que los hijos de los trabajadores del campo que acceden a viviendas puedan ser escolarizados en los municipios.

- Acciones:
 - Colaborar con los ayuntamientos y centros educativos locales para gestionar la matrícula de los niños.
 - Ayudar a las familias con el proceso administrativo de inscripción y con cualquier necesidad adicional (por ejemplo, transporte escolar).

6. Evaluación de familias elegibles para recibir subvenciones de Tierras de Aguas:

Objetivo: Identificar qué familias pueden acceder a las ayudas al alquiler.

- Acciones:
 - Establecer criterios de evaluación económica y social.
 - Realizar entrevistas y visitas para verificar la situación económica y social de las familias.
 - Elaborar un informe anual sobre las familias que se beneficiarán de las subvenciones.

Estas acciones permiten abordar de manera integral la gestión del proyecto y aseguran que tanto la abogada como la trabajadora social desempeñen un rol clave en la implementación del plan de vivienda.

3.7 Hoja de ruta territorial propuesta para el desarrollo del proyecto.

Como se ha explicado anteriormente, este proyecto aboga por una gestión conjunta en todo el territorio de Tierra de Aguas. Por lo tanto, la hoja de ruta municipal requiere, en primer lugar, la creación de una Oficina de Vivienda. Si se aprueba finalmente este enfoque de gobernanza, el cronograma anterior deberá ser ajustado para que esta oficina se encargue de las estrategias planteadas anteriormente.

Pg
7
1

A continuación, se presentan en detalle los pasos necesarios desde los ayuntamientos para configurar los diversos equipos y facilitar la implementación del plan de trabajo propuesto.

El proceso de puesta en funcionamiento de la Oficina de Vivienda en Tierra de Aguas se desarrollaría de la siguiente manera:

Desde mi perspectiva como jurista, aún quedan acciones fundamentales por realizar para consolidar el éxito de este proyecto y asegurar su implementación a largo plazo. Una de las principales tareas pendientes es la creación de una bolsa de vivienda, un mecanismo indispensable para gestionar de manera eficiente la oferta y la demanda de alquileres asequibles. Esta bolsa permitiría centralizar las propiedades disponibles, brindando a los propietarios y a las familias inmigrantes un canal confiable para encontrar opciones habitacionales que se ajusten a sus necesidades.

Además, sería crucial establecer un listado formal de demandantes, donde se registren todas las familias interesadas en acceder a una vivienda. Este listado no solo proporcionaría transparencia y orden en el proceso de asignación, sino que también permitiría priorizar a los grupos más vulnerables, como las mujeres víctimas de violencia de género, garantizando que aquellas personas con mayor urgencia sean atendidas primero.

Desde mi rol como jurista, puedo ayudar en la coordinación y puesta en marcha de estos mecanismos, facilitando la creación de acuerdos claros entre propietarios e inquilinos. Esto implica redactar contratos que ofrezcan garantías a ambas partes, asegurando a los propietarios que sus inmuebles estarán en manos de inquilinos responsables, y brindando a las familias seguridad jurídica y condiciones justas en sus contratos de arrendamiento.

Asimismo, será necesario trabajar en la mediación entre las partes, para resolver posibles conflictos que surjan durante el proceso de alquiler y asegurar que tanto las expectativas de los propietarios como las necesidades de las familias se vean atendidas. Este proceso de mediación es esencial para generar confianza en el sistema, creando un ambiente en el que todas las partes involucradas se sientan respaldadas y seguras.

En definitiva, el siguiente paso de este proyecto involucra tanto la creación de estas

herramientas institucionales como la formalización de los acuerdos que permitan una relación fluida y justa entre los propietarios y las familias demandantes. La función jurídica será crucial para establecer una estructura sólida y equitativa que beneficie a todas las partes involucradas.

La hoja de ruta para el desarrollo del proyecto de vivienda en Tierras de Aguas se estructura en varias fases interrelacionadas, cada una diseñada para abordar aspectos clave y garantizar un enfoque integral y sostenible.

A continuación, se incluye un cronograma en el que se reflejan las fases descritas en el punto anterior en relación al tiempo estimado de 1 año de funcionamiento de la Oficina:

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ag o	Sep	Oct	No v	Dic
F1												
F2												
F3												
F4												
F5												
F6												

Conclusiones:

La hoja de ruta territorial para el desarrollo del proyecto de vivienda en Tierras de Aguas es un marco integral que combina la planificación estratégica, la creación de estructuras de apoyo y la ejecución de acciones específicas. Cada fase está diseñada para abordar las necesidades habitacionales de la región de manera efectiva y sostenible, asegurando que las acciones de la abogada y la trabajadora social se alineen con los objetivos generales del proyecto. Con este enfoque, se busca transformar el panorama habitacional, facilitando el acceso a viviendas asequibles para las familias trabajadoras y promoviendo un entorno de confianza y colaboración entre todos los actores involucrados.

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

Dado el reducido tamaño de los municipios y, en consecuencia, los presupuestos

limitados con los que cuentan los ayuntamientos, se ha determinado la necesidad de establecer la Oficina de Vivienda a nivel de Tierras de Aguas. Para la creación de la Oficina de Vivienda en Tierras de Aguas, se ha determinado que el equipo debe estar compuesto por una arquitecta y una abogada, con el fin de abordar tanto las cuestiones técnicas de construcción como las complejidades legales que puedan surgir durante el desarrollo del proyecto. Además, se contempla que la trabajadora social que actualmente opera en el territorio forme parte del equipo, contribuyendo con su experiencia en el ámbito social y de apoyo a las familias, en especial en casos de vulnerabilidad. Esta estructura ofrece una combinación integral de habilidades que permitirá adaptarse a las particularidades y necesidades de los municipios involucrados.

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

1. Estimación del coste de asumir la creación de la Oficina de vivienda

- **Hipótesis**

- Debemos tener en cuenta que se necesitarían 2 trabajadores
 $2 \times (\text{Salario anual} = 18.000) + 2 \times (\text{Seguridad Social} = 5.700)$.
- Diseño y mantenimiento del portal de vivienda (1.000)
- Material de trabajo (bolígrafos, ordenadores, etc) (1.000).

Cálculo:

- Número de trabajadores 2: $18.000 + 18.000 = 36.000$ EUROS SUELDO
Seguridad Social 2 Trabajadores: $5.700 + 5.700 = 11.400$ EUROS SEGURIDAD SOCIAL
- Portal vivienda anual: 1.000 EUROS
- Material: 1.000 EUROS
- Total anual= 49.400 EUROS
- Importe por municipio= 5.488 EUROS

2. Estimación del coste de asumir la fianza de los alquileres:

- **Hipótesis:**

- En cada municipio (Jayena y Fornes), existen 5 familias con pocos recursos que requieren asistencia.
- El alquiler medio en la zona es de **300 euros**.

- La fianza suele ser equivalente a un mes de alquiler.

Cálculo:

- Número de familias: 10 (5 en Jayena y 5 en Fornes)
- Fianza por familia: **300 euros**
- Total: 10 familias * 300 euros = **3.000 euros**

Esta sería la estimación de lo que costaría que la asociación de Tierras de Aguas asumiera las fianzas de estas familias.

3. Estimación del coste de un seguro que cubra impagos de alquiler:

- Para este cálculo, sería ideal contactar con una aseguradora y pedir una cotización específica. Por ejemplo, puedes preguntar por un seguro que cubra impagos de alquiler para 10 viviendas con un alquiler mensual de 300 euros.
- **Hipótesis:** Normalmente, los seguros que cubren impagos suelen costar entre el 3% y el 5% del importe anual del alquiler.

Cálculo aproximado:

- Alquiler anual por vivienda: 300 euros/mes * 12 meses = **3.600 euros**
- Costo del seguro (estimación 4%): 3.600 euros * 4% = **144 euros por vivienda/año**
- Total para 10 viviendas: 144 euros * 10 viviendas = **1.440 euros/año**

Este sería un cálculo aproximado, pero es recomendable obtener una cotización más precisa.

4. Estimación del coste de subvencionar el 50% del alquiler de familias donde la cabeza de familia es una mujer:

- **Hipótesis:** Existen 5 familias por municipio (Jayena y Fornes) donde la cabeza de familia es una mujer, en total **10 familias**.
 - El alquiler medio es de 300 euros, y la subvención cubriría el **50%**.

Cálculo:

- Subvención por familia: 300 euros * 50% = **150 euros/mes**
- Total por año para una familia: 150 euros * 12 meses = **1.800 euros/año**
- Total para 10 familias: 1.800 euros * 10 familias = **18.000 euros/año**

TABLA FINAL:

En esta tabla final se detallan los importes según los gastos realizados, seguidamente se puede ver el total de todos esos gastos y por último el gasto que tendría cada municipio (teniendo en cuenta que ahora mismo Tierra de Aguas cuenta con estos 9 municipios: Agrón, Alhama de Granada, Cacín, Chimeneas, Escúzar, Fornes, Játar, Jayena y Ventas de Huelma).

GASTO	IMPORTE
Oficina de vivienda	49.900
Fianza de alquileres	3.000 EUROS
Seguro Impago	1.440 EUROS
Subvenciones 50%	18.000 EUROS
TOTAL	69.640 EUROS
IMPORTE POR MUNICIPIO (entre 9)	7.737 EUROS

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

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

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

En el desarrollo de este proyecto, se ha puesto especial énfasis en la aplicación de una

perspectiva de género que no solo busca empoderar a las mujeres, sino también mejorar las condiciones de vida de las familias. Un aspecto clave de la estrategia es priorizar el acceso de las familias, particularmente aquellas de inmigrantes trabajadores del campo, a alquileres asequibles. Esta apuesta no solo facilita la conciliación entre la vida familiar y laboral, sino que también proporciona seguridad adicional a los propietarios, al garantizar que los inquilinos sean núcleos familiares comprometidos con el bienestar y estabilidad de la comunidad.

La implementación de esta política de vivienda tiene un efecto transformador en varios niveles. En primer lugar, al permitir que las familias puedan establecerse en viviendas dignas y a precios razonables, se genera un entorno que facilita la escolarización de los menores, contribuyendo a su desarrollo educativo y social. Esto no solo promueve la integración de los hijos de inmigrantes en el sistema escolar, sino que también fortalece el tejido social en su conjunto. En segundo lugar, se ayuda a fijar población en áreas rurales, evitando el despoblamiento de estas zonas y asegurando que se mantengan dinámicas y vivas.

Además, se ha prestado especial atención a la creación y mantenimiento de un entorno urbano seguro y protector, especialmente para las mujeres. Una de las acciones que se propone es el favorecer que lleguen más mujeres inmigrantes y fijen aquí su residencia. Garantizar que la infraestructura se encuentre en condiciones adecuadas es fundamental para asegurar que todas las personas, independientemente de su género, puedan desenvolverse en un entorno libre de riesgos y peligros. Esto incluye medidas específicas para mejorar la seguridad en el transporte, las calles y los espacios públicos, donde las mujeres suelen ser más vulnerables.

En definitiva, este proyecto, al promover un enfoque integral que aborda no solo las necesidades habitacionales, sino también la conciliación familiar, la protección de los menores y la seguridad de las mujeres, contribuye a la construcción de comunidades más inclusivas, equitativas y sostenibles. Con ello, se aspira no solo a mejorar las condiciones de vida de las personas, sino también a generar un cambio estructural que fortalezca el bienestar colectivo a largo plazo.

3.10	Diseños previos, infografías, mapas, desarrollo 3D, etc...	Pg 7 6
3.11	Conclusiones.	Pg 7 6
4	Bibliografía.	Pg 7 6

<https://www.alokabide.euskadi.eus/si-tienes-tu-vivienda-vacia/>

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

Diputación de Granada, Delegación de Obras Públicas y Vivienda, Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2022). Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio de Arenas del Rey.

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 Cacán.

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

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

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

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

Jayena.

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

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 Santa Cruz del Comercio.

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

Anexos

Anexo 1. Presentación del proyecto en Power Point. (min 15 diap/max 20 diap)





EL PROYECTO

Me encargaré de proporcionar soporte jurídico en todo el ámbito con el objetivo de poner en el mercado de alquiler la vivienda vacía disponible en Tierra de Aguas.

- Por un lado, intentando crear sinergia entre propietarios y posibles inquilinos, ya que muchas veces pueden llegar a surgir dudas que imposibiliten esta relación.
- Y por otro lado, dar soporte a los ayuntamientos que quieran implementar medidas para favorecer el alquiler de las viviendas vacías mediante acciones que le den seguridad al propietario de la vivienda.

El objetivo final

Fijar población en los municipios y evitar el éxodo rural.



MI IDEA

Reunirme con los interesados en cada municipio, para que me deis a conocer vuestra problemática específica y si tenéis ya algún caso concreto para comenzar a trabajar en donde yo pueda proporcionar soporte jurídico.



Alquiler cuando existen
muchos herederos



¿QUÉ PROBLEMAS
PODEMOS
SOLUCIONAR?



Viviendas que se quieren
poner en el mercado pero
por miedo no lo hacen

PROPONER SEGUROS
Y CONVENIOS CON
LOS AYUNTAMIENTOS



PLAZO PROYECTO

Debido al retraso de esta reunión,
pido a los territorios su máxima implicación
para conseguir entre todos dicho objetivo,
ya que este proyecto tengo que entregarlo
en Septiembre y tenemos poco tiempo.

MUCHAS GRACIAS A
TODOS

Espero cumplir con
vuestras expectativas.



Anexo 2. Reportaje gráfico.

Anexo 3. Ficha de proyecto de la entidad local.

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

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.

(Listado de Objetivos posibles al Inicio del Proyecto)

1.2 RESCATE Y TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN DE PARTIDA.

(Descripción de las fuentes de información primaria y secundaria, acceso y tratamiento de la información. Incluir referencias a las fuentes)

1.3 DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN.

(Análisis de la situación de partida en relación al desarrollo del proyecto, principales dificultades y palancas de impulso)

1.4 ESTUDIO DE CASOS SIMILARES Y BUENAS PRÁCTICAS.

(Referencia a experiencias y casos similares desarrollados que se puedan entender como buenas prácticas. Descripción sintética y elementos clave de esas buenas prácticas a tener presentes)

2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA Y PRIMERA EVALUACIÓN DE SOLUCIONES.

(Descripción concreta y resumida de las alternativas de desarrollo del proyecto y de aplicación de la Agenda Urbana. Evaluación de las alternativas y, si procede, análisis en términos de retorno económico, viabilidad, mejora del impacto o externalidades positivas y negativas del proyecto. En caso de requerirse inversiones, estimación de estas y posibles fuentes de financiación)

3 PROYECTO DE APLICACIÓN DE AGENDA URBANA.(MIN 50 PAG)

3.1 DENOMINACIÓN.

3.2 OBJETIVOS OPERATIVOS.

(Objetivos Concretos sobre los que se ha trabajado en el desarrollo del Proyecto)

3.3 ACTORES Y SUS ROLES EN EL PROYECTO.

3.4 ACTIVIDADES GENERALES Y TAREAS ESPECÍFICAS.

(Corresponden al Programa de Prácticas elaborado por la Asistencia Técnica)

3.5 RECURSOS NECESARIOS Y POSIBLES.

3.6 FASES PARA SU IMPLEMENTACIÓN.

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

(Marco de referencia y Expectativas de la Entidad recogidos en los encuentros, presencialidades y presentaciones Territoriales)

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

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

(Analizar el impacto diferenciado que tiene el Proyecto en hombres y mujeres)

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

3.11 CONCLUSIONES.

(Contraste entre Objetivos Iniciales y Finales)

4 BIBLIOGRAFÍA.

ANEXOS.

ANEXO I PRESENTACIÓN DEL PROYECTO EN POWER POINT ANEXO II

REPORTAJE GRÁFICO

ANEXO III FICHA DE PROYECTO DE LA ENTIDAD LOCAL

ANEXO IV

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA (SI PROCEDE)