

“Agencia Supramunicipal de Vivienda en áreas rurales de Cuenca, Soria y Teruel”

Financiado por



GOBIERNO
DE ESPAÑA

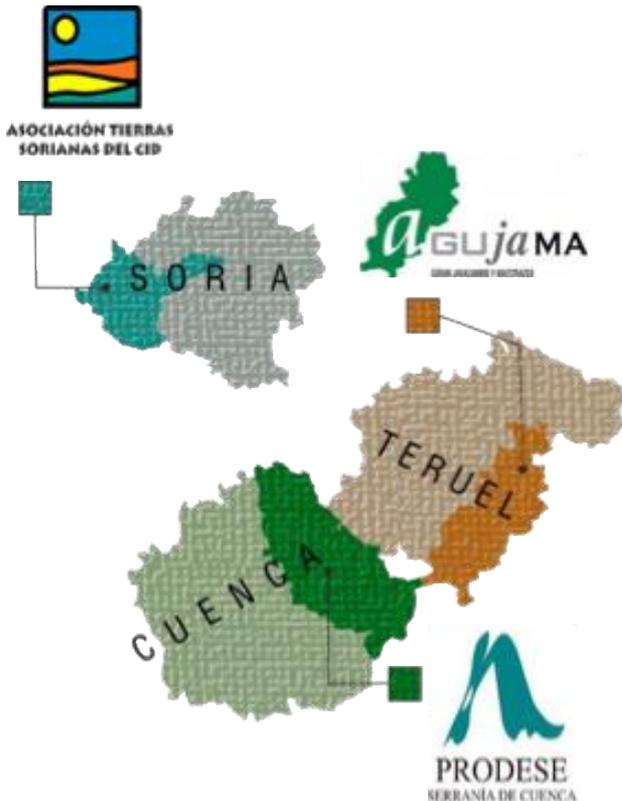
MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO



Resumen
ejecutivo

2025

Proyecto HabitaRural



HabitaRural es una **alianza interterritorial** para el desarrollo de iniciativas en materia de vivienda rural.

Queremos que la dificultad de acceso a la vivienda no sea un obstáculo para **quedarse y venir a vivir a los pueblos.**

Trabajamos por el alquiler y la rehabilitación residencial, movilizando a los ayuntamientos y agentes inmobiliarios del territorio.

Contamos con una **HOJA DE RUTA de actuaciones** para el impulso de la vivienda rural.

Financiado por
el MITECO





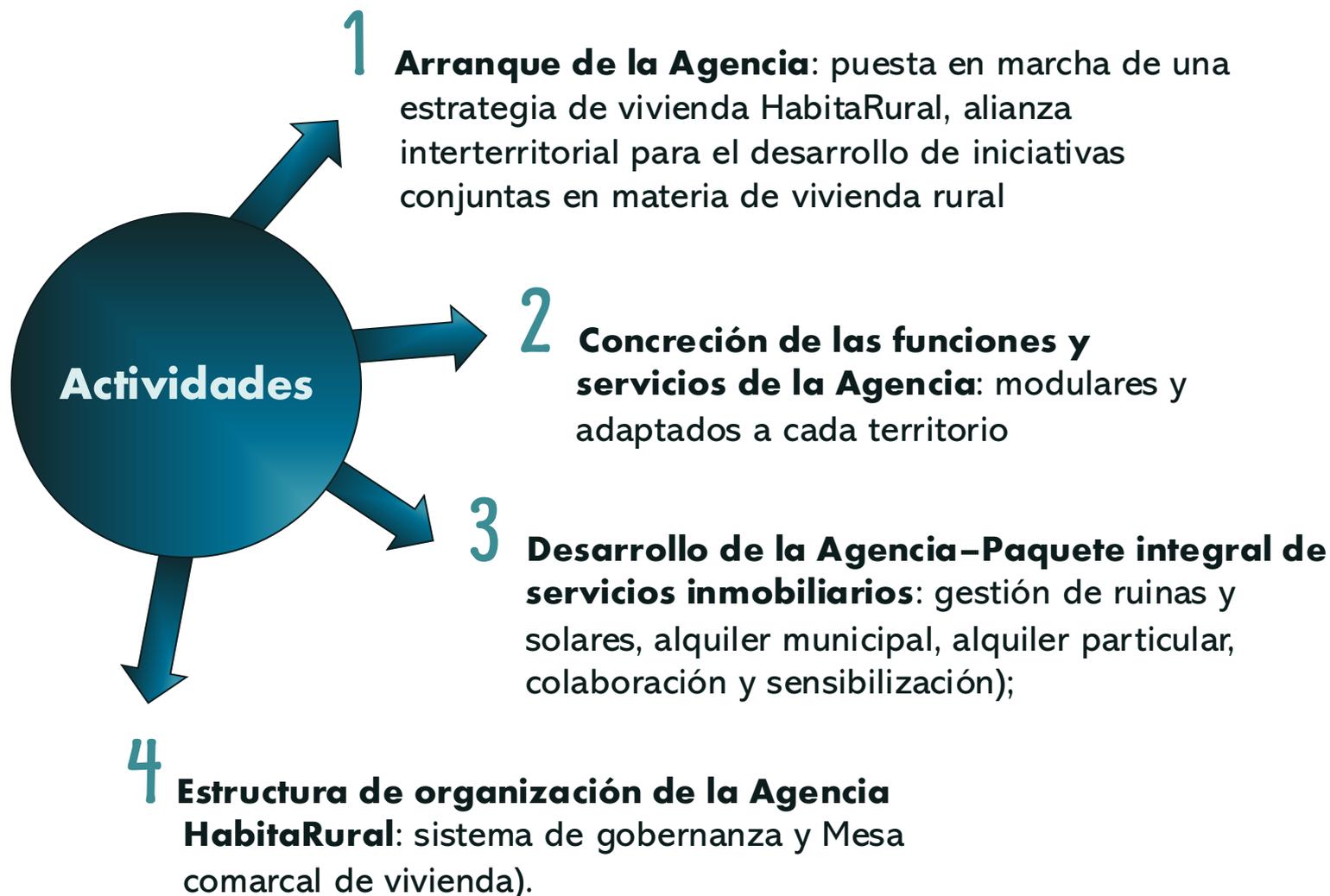
La implementación del proyecto se realiza a partir de 4 líneas de acción.



Línea 1

**Puesta en marcha de la
agencia y oficinas
comarcales**

Alianza de 3
territorios
comprometidos
con la vivienda
rural





Arranque de la Agencia: puesta en marcha de la estrategia de vivienda rural



Alianza interterritorial para el desarrollo de iniciativas conjuntas en materia de vivienda rural

- ▶ Agencia HabitaRural con servicios dirigidos a pequeños ayuntamientos, propietarios locales, población residente, nuevos vecinos, empresas y profesionales del sector inmobiliario. Se promueve la participación y sensibilización social en los territorios.
- ▶ La Agencia HabitaRural integra tres oficinas comarcales, una por cada ámbito territorial (AGUJAMA-Teruel, PRODESE-Cuenca y TIERRAS DEL CID-Soria), pero coordinadas como ventanilla única en materia de vivienda, rehabilitación y regeneración, propiciando información, asesoramiento y promoviendo el acceso a la vivienda.
- ▶ Coordinación y supervisión de estudios y actividades externalizadas por medio de contratos con empresas.
- ▶ Colaboración con los ayuntamientos en el desarrollo proyectos de vivienda rural



Funciones y servicios de la Agencia HabitaRural

Configuración del paquete integrado de servicios:

- ▶ Agencia de Vivienda con servicios dirigidos a pequeños ayuntamientos, propietarios locales, población residente, nuevos vecinos, empresas con proyectos inmobiliarios...
- ▶ Programación gradual de los servicios ("de menos a más").
- ▶ Los servicios como fuente de autofinanciación de HabitaRural.
- ▶ Servicios modulares y adaptados a cada territorio.
- ▶ Implementación de equipos de trabajo para su desarrollo.
- ▶ Implicación de los municipios, colaboración con las AAPP, sinergias con agentes inmobiliarios.





Funciones y servicios de la Agencia HabitaRural

PAQUETE
INTEGRADO
DE SERVICIOS

EJES

SERVICIOS / ACTIVIDADES



Gestión de Ruinas y Solares

- ▶ **Manual Ruinastro:** sistema de gestión de edificaciones en ruina y solares.
- ▶ **Adaptación ordenanzas** municipales.
- ▶ **Identificación de solares y ruinas** susceptibles de acceder a ayudas.
- ▶ **Informes de valoración** de ruinas y solares.



Alquiler Municipal

- ▶ **Inventario alquileres municipales.**
- ▶ **Aplicación de la Guía de arrendamientos municipales,**
- ▶ **Memorias de rehabilitación** para las viviendas en alquiler municipal.
- ▶ **Informes de Certificado de Eficiencia Energética** para viviendas en alquiler municipal.



Alquiler Particular

- ▶ **Acompañamiento e intermediación en alquileres** (modelos de contratos, garantías y fianzas...).
- ▶ Herramientas de gestión público-privada para impulsar **acuerdos cesión de viviendas.**
- ▶ **Asesoramiento a los propietarios privados:** informes de habitabilidad, memorias de reforma, auditoría energética....
- ▶ **Alianzas** con los ayuntamientos, inmobiliarias de la zona, y empresas que necesitan viviendas para sus trabajadores.



Funciones y servicios de la Agencia HabitaRural

EJES

SERVICIOS / ACTIVIDADES



Colaboración

- ▶ **Mesa comarcal de vivienda:** alianza de agentes locales y del sector inmobiliario.
- ▶ **Intermediación con las AAPP** en materia de vivienda: captación de ayudas adaptadas al territorio.
- ▶ **Fomento de la participación privada** en los proyectos/iniciativas de vivienda social: empresas, entidades financieras con obra social.



Sensibilización

- ▶ **Red de mediación vecinal** en materia de vivienda.
- ▶ **Servicio Itinerante a Demanda:** Talleres, jornadas, encuentros y otras actividades de divulgación y sensibilización.



Plataforma digital HabitaRural

- ▶ **Bolsa de alquiler municipal.**
- ▶ **Bolsa de viviendas particulares:** alquiler y compraventa.
- ▶ **Información de ayudas públicas:** alquiler, rehabilitación, eficiencia energética, vivienda joven...
- ▶ **Guía de recursos inmobiliarios del territorio:** contactos con profesionales y empresas del sector de la construcción-inmobiliario.
- ▶ **Banco de buenas prácticas** de vivienda con encaje en el territorio.



Estructura de organización de la Agencia HabitaRural

MESA COMARCAL DE VIVIENDA

→ **Una por cada territorio**
que compone la alianza
HabitaRural

Mesa comarcal AGUJAMA
Mesa comarcal PRODESE
Mesa comarcal TIERRAS DEL CID

→ Puesta en marcha de un **grupo de trabajo a escala comarcal** con los distintos agentes implicados en todo lo que rodea al tema de la vivienda

Ayuntamientos, técnicos municipales, empresas de construcción, inmobiliarias rurales, empresas que demandan vivienda, notaria y registro, servicios sociales...

→ **Implicar y coordinar a los agentes** locales y del sector inmobiliario en las diversas **acciones-proyectos programados en la Hoja de Rural** (Producto 3 de HabitaRural)

- ✓ **Supervisar** la evolución de las actuaciones: proponer mejoras / cambios.
- ✓ Contribuir a la **proyección** de las acciones de vivienda en el territorio.
- ✓ Potenciar **relaciones institucionales** y recabar apoyos públicos-privados que favorezcan la ejecución de los proyectos y actuaciones programados.



Estructura de organización de la Agencia HabitaRural

MESA COMARCAL DE VIVIENDA

La formación de la Mesa se concibe en un **proceso gradual** de desarrollo

1º año Integración de los ayuntamientos del territorio, comenzando por los que más involucrados en las actuaciones HabitaRural.

2º año... Incorporación de agentes del sector inmobiliario y alcanzar la máxima cobertura en el territorio.

Organigrama de funcionamiento de la Mesa

Coordinador de la Mesa, responsable de HabitaRural del respectivo territorio.

Grupo de trabajo de la Mesa: conformado por los representantes locales y del sector inmobiliario más implicados en las actuaciones de HabitaRural. Para facilitar su funcionamiento, se propone un número de miembros en torno a 10.

Operativa todo el año

1 Reuniones periódicas (trimestrales).

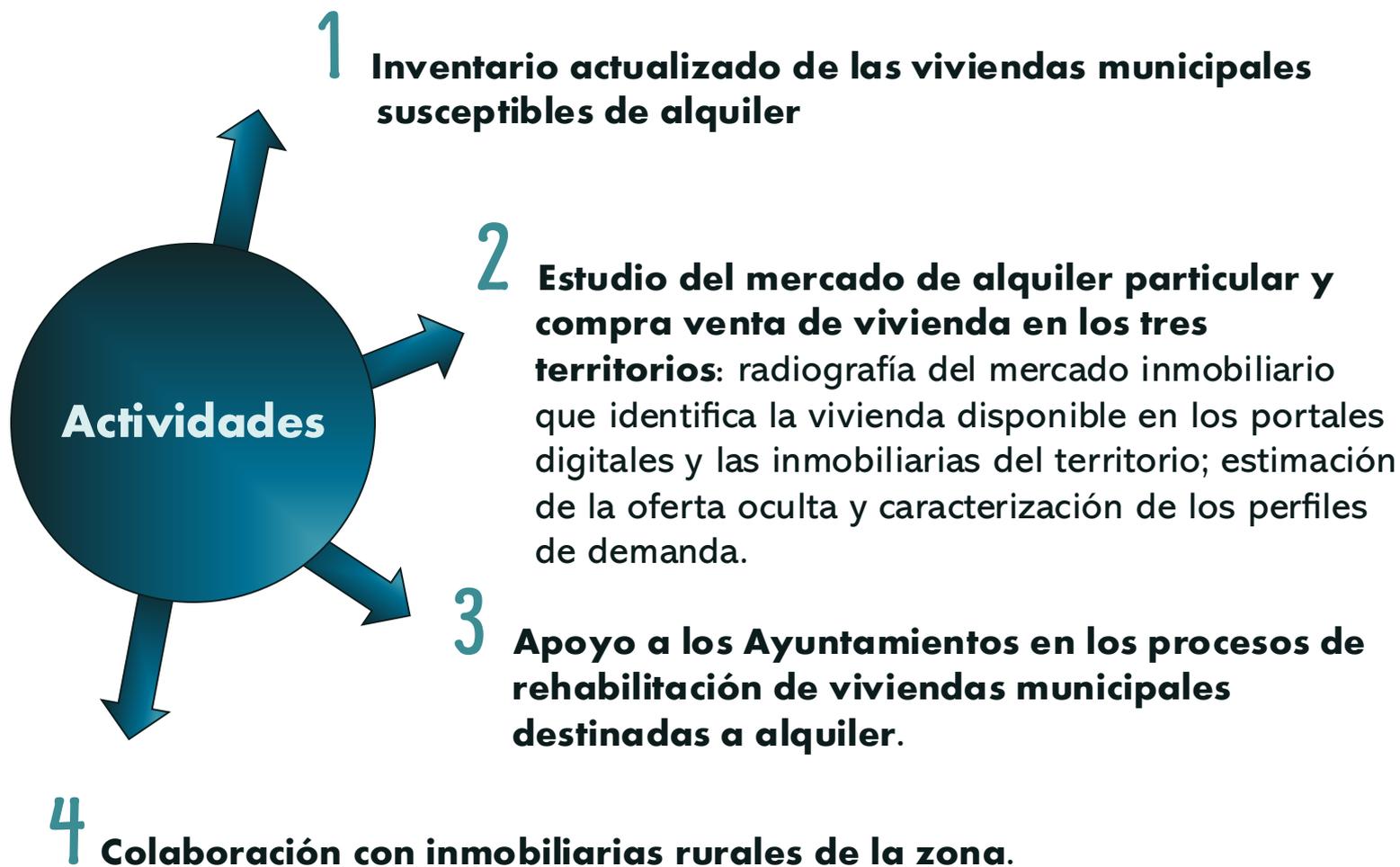
2 Consultas entre el Coordinador y los miembros del Grupo de trabajo.

3 Convocatoria anual: Jornada abierta de presentación de los resultados y avances de las acciones/proyectos

Línea 2

Creación y desarrollo de la bolsa de alquiler social de viviendas

Alianza de 3
territorios
comprometidos
con la vivienda
rural





Inventario actualizado de las viviendas municipales susceptibles de alquiler



alquiler
municipal

 **priorizando las viviendas con
mayores potenciales en términos
de habitabilidad**

149 viviendas
municipales analizadas
en 25 municipios de
Tierras Sorianas del Cid

- ▶ **En colaboración con los ayuntamientos**
- ▶ **Creación de un censo de viviendas municipales de alquiler a escala comarcal**
- ▶ **Análisis por categorías: viviendas actualmente alquiladas, en proceso de rehabilitación y programadas para alquiler y otros inmuebles con potenciales de alquiler que precisan reformarse.**
- ▶ **Valoración de la habitabilidad de la vivienda/inmueble, y detección de necesidades de rehabilitación.**



Estudio sobre mercado de alquiler particular y compraventa de vivienda en tres territorios rurales

El Estudio tiene como objetivo realizar **una radiografía del mercado del alquiler y compraventa** de vivienda de los territorios rurales.

Se ha recopilado la oferta de vivienda disponible en los portales digitales especializados de vivienda y en las inmobiliarias presentes en los territorios. La información se ha analizado **de forma exhaustiva** atendiendo a la localización de las viviendas, su caracterización, precio, etc.

Pero además de esta oferta publicitada, se ha **sondeado la denominada oferta oculta**. Para lo cual se han aplicado una **metodología de investigación-participativa** (cuestionarios on-line a los actores locales). Este proceso también ha proporcionado **una información valiosa para evaluar la demanda**.

Todo ello, ha permitido **conocer los factores que condicionan el alquiler y la compraventa**, las conexiones y desequilibrios entre oferta y demanda. Aspectos cruciales para abordar las estrategias que mejoren el funcionamiento del mercado de vivienda rural en el Proyecto HabitaRural.



Estudio sobre mercado de alquiler particular y compraventa de vivienda en tres territorios rurales





ANÁLISIS DE LA OFERTA VISIBLE



En cada
territorio rural



Variables de análisis

1.670 anuncios analizados de los portales digitales (1.533 en venta y 137 alquiler).
302 viviendas en inmobiliarias de la zona (18 en alquiler).

- ▶ **Tipologías de viviendas**
- ▶ **Tamaño de las viviendas**
- ▶ **Estado de conservación de las viviendas**
- ▶ **Indicadores de habitabilidad de las viviendas**
- ▶ **Elementos complementarios de la vivienda de interés**
- ▶ **Precios de la vivienda**



Venta alquiler

Análisis cualitativo del mercado de la vivienda: OFERTA OCULTA y VALORACIÓN DE LA DEMANDA

70 cuestionarios de agentes inmobiliarios para evaluar la oferta oculta y demanda.



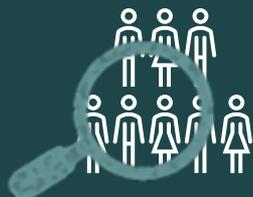
Análisis cualitativo del mercado de la vivienda



Síntesis del mercado potencial y oculto en los tres territorios

- ▶ Cuestionario a agentes inmobiliarios y locales (Google Forms, julio 2024)
- ▶ Estimación de la oferta inmobiliaria oculta
- ▶ Valoración de la demanda

- ▶ Factores que condicionan el alquiler y la venta
- ▶ Desequilibrios en la relación entre oferta y demanda
- ▶ Prospectiva de la demanda potencial



Análisis cualitativo del mercado de la vivienda VALORACIÓN DE LA DEMANDA



CUESTIONARIO ONLINE / Presura 2024

La presencia de HabitaRural en Presura 2024 permitió recabar información cualitativa del mercado urbano, especialmente en cuanto a la detección de potenciales pobladores interesados en instalarse en los pueblos de los tres ámbitos territoriales.

Se repartieron folletos con un enlace en QR para rellenar una encuesta online.

58 cuestionarios para detectar y caracterizar a los potenciales pobladores interesados en venir a los tres territorios.

Línea 3

Ruinastro (Catálogo e iniciativas de revitalización para vivienda y otros usos).

Alianza de 3
territorios
comprometidos
con la vivienda
rural



1 Manual técnico-procedimental e instrumental

RURAL PROOFING Vivienda



- 2 **Inventario en localidades piloto:** catalogación de viviendas por tipologías
- 3 **Ruinastro:** Guía práctica para actuar en ruinas y solares.
- 4 **Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento:** protocolo para agilizar la adjudicación.
- 5 **Procedimiento de cesión viviendas privadas para alquiler asequible:** guía práctica.
- 6 **Plan de fomento de alquiler rural:** campaña de sensibilización y servicios de mediación.
- 7 **Programa de incentivos fiscales locales para la promoción de la rehabilitación y alquiler rural.**

HOJA DE RUTA

6 Proyectos



Marco técnico-procedimental e instrumental para potenciar iniciativas locales de vivienda rural

1/ Rural proofing_Vivienda enfoque rural

- ▶ **Sistematización** de los instrumentos de apoyo a la vivienda de las administraciones públicas de referencia: Estado / CCAA / Diputaciones Provinciales

- ▶ **Intermediación:** propuestas de convocatorias de subvenciones en materia de vivienda adaptadas a territorios de baja densidad

2/ Banco de buenas prácticas aplicables en territorios rurales

- ▶ Iniciativas promovidas por las administraciones públicas

- ▶ Iniciativas promovidas por Grupos de Acción Local y asociaciones de desarrollo rural

- ▶ Iniciativas promovidas por emprendedores rurales y digitales

3/ Campos de acción prioritarios para dinamizar la vivienda rural

- ▶ Radiografía del parque residencial

- ▶ Recuperación de ruinas y solares

- ▶ Actuaciones integrales de fomento del alquiler: habitabilidad, alquiler asequible, alquiler seguro, servicios de gestión.

- ▶ Proyectos innovadores de promoción inmobiliaria en ámbitos rurales

- ▶ Herramientas fiscales locales para potenciar el alquiler de viviendas desocupadas

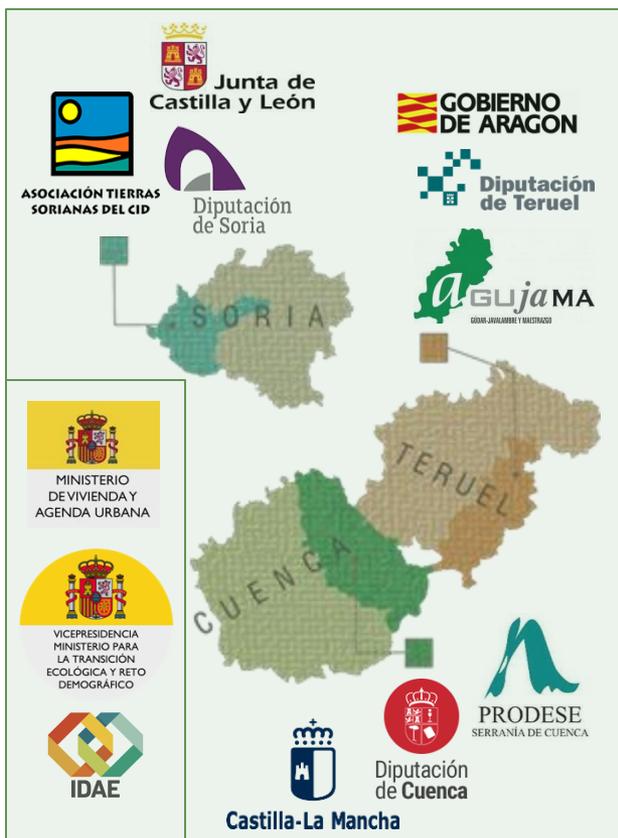
- ▶ Alianzas vecinales pro-vivienda



Rural proofing_Vivienda ► Sistematización de los instrumentos de apoyo



Iniciativas en materia de vivienda de las AAPP de referencia



► Además de las subvenciones públicas, se evalúan las ventajas fiscales (deducciones autonómicas IRPF)

A Ayudas/subvenciones + **D** Deducciones fiscales

► Los instrumentos se han definido como **Rural Proofing** cuando tienen un enfoque rural y su escala de aplicación prioriza los municipios de pequeño tamaño. 

► **6 ámbitos.** Los tres primeros canalizan el grueso de las líneas de ayudas y medidas fiscales.





Rural proofing_Vivienda ▶ Sistematización de los instrumentos de apoyo



JÓVENES

Especial énfasis en colectivos sociales más excluidos del mercado inmobiliario. Los **jóvenes representan el colectivo más crítico** para el reto demográfico.



AYUNTAMIENTOS

Ayudas a Ayuntamientos, preferentemente destinadas a **incrementar el parque público de vivienda destinado al alquiler asequible**, por medio de la rehabilitación y adquisición de inmuebles municipales



Se han recopilado **37 instrumentos**, 25 líneas subvención y 12 deducciones fiscales autonómicas.

22 Rural Proofing 

Mayoritariamente impulsados por las CCAA, 33, por 4 las Diputaciones provinciales, con la siguiente distribución geográfica:

- 15 en el ámbito de Tierras del Cid (12 de la Junta de Castilla y León y 3 de la Diputación de Soria).
- 9 en el ámbito de AGUJAMA (8 del Gobierno de Aragón y 1 de la Diputación de Teruel).
- 13 en el ámbito de AGUJAMA (todos promovidos por el Gobierno castellanomanchego).



Iniciativas innovadoras:

▷ Castilla y León / Programa **'Emprendedores'**: construcción de viviendas para alquiler de trabajadores de empresas en zonas rurales con dinámica industrial.

▷ Castilla-La Mancha Ayudas para la adquisición de viviendas destinadas a alquiler social. Hasta 75.000 €/vivienda.

▷ Diputación de Teruel / Mejora de la salubridad y seguridad de inmuebles y **solares** municipales. Hasta 20.000 €/actuación.



Rural proofing_Vivienda ► Sistematización de los instrumentos de apoyo

La sistematización facilita el análisis y difusión. La presentación de los instrumentos sigue un mismo patrón.

En primer lugar, se muestra una **ficha resumen** donde se sintetizan los principales datos de referencia de la convocatoria

EJEMPLO

	
Objeto	Programa REHABITARE: ayudas para la rehabilitación de inmuebles municipales destinados a alquiler social
Beneficiarios	Ayuntamientos de municipios rurales (con menos de 5.000 habitantes).
Cuantía	Hasta 80.000 euros (más IVA) por inmueble rehabilitado.
Plazo	Abierto
Enlaces	https://vivienda.jcy.l.es/web/es/programa-rehabitare.html

Seguidamente, se realiza una **descripción detallada** del instrumento, profundizando en los requisitos de los beneficiarios, las cuantías (límites máximo o mínimo, baremos).



Rural proofing_Vivienda ► Intermediación AAPP / propuestas de convocatorias



Actuaciones adaptadas a las necesidades y demandadas en territorios de baja densidad.

7 propuestas de dinamización residencial de los núcleos rurales de pequeño tamaño: **más oferta de alquiler privado y público** y la gestión de **solares y ruinas**.

<p>Línea 1. Adecuación de viviendas privadas desocupadas para su alquiler</p>	<p>Subvención para la financiación de obras menores e instalaciones en viviendas privadas destinadas a alquiler en municipios rurales.</p>	 ALQUILER	 REHABILITACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA
<p>Línea 2. Alquiler seguro</p>	<p>Subvención para la financiación de los gastos de la aseguración de las viviendas en alquiler privado en municipios rurales</p>	 ALQUILER SEGURO	
<p>Línea 3. Gestión de alquiler</p>	<p>Subvención para la contratación de servicios de gestión inmobiliaria para el alquiler de viviendas privadas en municipios rurales.</p>	 ALQUILER	
<p>Línea 4. Desescombro y acondicionamiento de ruinas</p>	<p>Subvenciones para desescombrar y acondicionar inmuebles privados en estado de ruina que estén situados en municipios rurales.</p>	 RUINAS / SOLARES	
<p>Línea 5. Acondicionamiento y puesta en el mercado de solares edificables</p>	<p>Subvención para la financiación del acondicionamiento y puesta en el mercado de solares edificables situados en municipios rurales.</p>	 RUINAS / SOLARES	
<p>Línea 6. Adquisición de viviendas municipales para alquiler asequible</p>	<p>Subvenciones a ayuntamientos para la adquisición de viviendas destinadas al alquiler asequible en municipios rurales.</p>	 ALQUILER ASEQUIBLE	
<p>Línea 7. Adquisición y acondicionamiento de ruinas-solares para su puesta en el mercado</p>	<p>Subvenciones a ayuntamientos para la adquisición de edificios en ruina situados en municipios rurales para su acondicionamiento como solares y ser ofertados en el mercado inmobiliario</p>	 RUINAS / SOLARES	

Línea 3 / Ruinastro (Catálogo e iniciativas de revitalización para vivienda y otros usos).

Hoja de ruta de actuaciones en vivienda rural

6

proyectos
de impulso



HOJA DE RUTA de actuaciones en vivienda rural





HOJA DE RUTA de actuaciones en vivienda rural

Respuestas / soluciones según casuísticas de viviendas

A, habitadas		B, sin uso / abandonadas		C, imposibilidad de uso	
A1 en buen estado y posibilidad de uso continuado	A2 en buen estado, pero con déficits y uso ocasional	B1 sin uso, pero conservadas o sin daños relevantes	B2 abandonadas con un deterioro visible	C1 construcciones en ruina	C2 solares libres para edificar

1	Proyectos de inventario-catalogación de viviendas	Tipologías
2	Ruinastro . Guía práctica para actuar en ruinas y solares	C1 / C2 / B2
3	Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento	A1
4	Procedimiento de cesión viviendas privadas para alquiler asequible	A1 / A2 / B1
5	Plan de fomento de alquiler rural	A1 / A2 / B1
6	Programa de incentivos fiscales locales	A1 / A2 / B1 / B2 / C1 / C2

1/ Proyectos

inventario-catalogación de viviendas



- **Se han planteado como estudios piloto.** Inicialmente cubren una parte del territorio, con un efecto demostrativo que genere información útil **para avanzar en la hoja de ruta de actuaciones** que incidan en la rehabilitación y eficiencia energética, la accesibilidad, el alquiler de las viviendas sin uso y, en definitiva, potencien el acceso a la vivienda en nuestros pueblos.
- El inventario aborda no sólo los **bienes de titularidad pública** (viviendas de alquiler municipal, locales y reserva de suelo municipal), sino que también incorpora los **inmuebles de titularidad privada** (viviendas habituales, segundas residencias o vacacionales, inmuebles en estado de abandono o ruina, solares), con objeto de tomar **una fotografía real e integral de la situación en estos núcleos.**
- **La Asociación-Grupo de Acción Local en cada territorio HabitaRural, asume la realización y mantenimiento los trabajos** bajo los principios de confidencialidad, privacidad y buen uso de los recursos empleados y de la información obtenida.

1.618 edificios catalogados en en ocho localidades piloto de Tierras del Cid



HOJA DE RUTA de actuaciones

1/ Proyectos de inventario-catalogación de viviendas

FASES PROCEDIMENTALES

Fase 1. Punto de partida para realizar el inventario

- ▶ Explicación de la naturaleza de la información requerida
- ▶ Búsqueda de ayuntamientos que se impliquen en un proyecto de inventario
- ▶ Selección de localidades para realizar el inventario
- ▶ Contratación de profesional/es o empresa encargada de realizar el inventario

Fase 2. Trabajo previo de revisión y herramientas metodológicas

- ▶ Revisión de la documentación
- ▶ Modelo de ficha de trabajo
- ▶ Guía de clasificación de las viviendas

FASES APLICADAS

Fase 3. Trabajo de campo

- ▶ Experiencia de los tres proyectos territoriales de inventario implementados por contrato de servicios (campaña 2024)

Fase 4. Informe final de cada una de las localidades y difusión de los resultados

Fase 5. Aplicaciones del inventario de viviendas

2/ Ruinastro.

Guía práctica para actuar en ruinas y solares



■ Esta guía ofrece un marco práctico a los ayuntamientos para **gestionar de manera eficiente los inmuebles en ruina y los solares vacíos, transformándolos en recursos habitacionales o de utilidad comunitaria**, promoviendo así la revitalización de los entornos rurales.

■ Se ha diseñado como una **herramienta integral que acompañe a los municipios en cada etapa del proceso**, desde la identificación y evaluación de inmuebles hasta su rehabilitación o demolición, ofreciendo soluciones que promuevan la sostenibilidad y el desarrollo de los entornos rurales.

■ La guía Ruinastro **se estructura en tres ejes**:

- 1 **Recomendaciones técnicas y fases** del procedimiento de gestión
- 2 **Palancas e incentivos** para la gestión de la ruina
- 3 **Protocolos y mecanismos de actuación** de los ayuntamientos.



HOJA DE RUTA de actuaciones

2/ Ruinastro. Guía práctica para actuar en ruinas y solares

- ▶ **Recomendaciones técnicas** donde se detallan las distintas fases de un procedimiento de gestión de ruinas conforme a la legislación vigente:
 - ▷ Relación de la **normativa urbanística** de aplicación en los tres territorios de actuación.
 - ▷ **5 fases** (descripción, ejecución, posibles dificultades y las acciones que pueden implementarse para superar los desafíos asociados a cada etapa).
 - ▷ Anexos (modelos para la estandarización y simplificación administrativa de cada fase).
- ▶ **Palancas e incentivos para la gestión de la ruina:**
 - ▷ **Instrumentos de apoyo** de las administraciones para la intervención en ruinas.
 - ▷ Recomendaciones para **adaptar las convocatorias** de ayudas públicas al fomento de la gestión y actuación en ruinas y solares.
 - ▷ **Herramientas fiscales e incentivos** para fomentar las actuaciones en ruinas y solares.



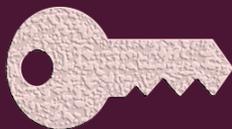
HOJA DE RUTA de actuaciones

2/ Ruinastro. Guía práctica para actuar en ruinas y solares

► **Protocolos y mecanismos de actuación de los Ayuntamientos:**

- ▷ Ordenanza municipal.
- ▷ Abordaje de dificultades en la tramitación.
- ▷ Informe de valoración de ruinas y solares (incluye modelo).
- ▷ Procedimiento de modificación catastral (incluye modelo).
- ▷ Sistema de mediación (incluye modelos).

3/ Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento



- Esta guía se concibe como un **instrumento que simplifique los procedimientos de alquiler municipal**.
- **Contribuye a **aunar criterios** en los requisitos y perfil de los arrendatarios**, coherentes con una estrategia de vivienda y repoblación rural transparente y eficaz.
- La guía de arrendamiento **contiene los siguientes productos**:
 - 1 **Protocolo para agilizar la adjudicación de alquileres**
 - 2 **Fichas de contenidos claves para la difusión de las convocatorias municipales**
 - 3 **Metodología para calcular los precios de arrendamiento**
 - 4 **Modelo orientativo de contrato de arrendamiento**
 - 5 **Opción de alquiler por reforma de vivienda.**



HOJA DE RUTA de actuaciones

3/ Guía para la adjudicación de viviendas municipales en arrendamiento

PROGRAMA
COMARCAL
DE ALQUILER
ASEQUIBLE

- ▶ **Modelo de Pliego** de condiciones para las convocatorias de adjudicación de vivienda municipal en arrendamiento:
 - ▷ 12 Cláusulas: objeto de la convocatoria, precio de referencia, requisitos, obligaciones, duración, etc.
 - ▷ Anexos: Documentación administrativa / Ficha características de la vivienda / Reforma por renta.
- ▶ **Ficha resumen** de condiciones para el alquiler: requisitos y criterios de selección de arrendatarios
- ▶ **Simulador de precios** de alquiler municipal
- ▶ Modelo orientativo de **contrato de arrendamiento** de viviendas municipales

4/ Procedimiento de cesión de viviendas particulares para alquiler asequible



- Una **alternativa a la falta de alquileres disponibles** en el mercado y las limitaciones de la vivienda pública, apostando por la **colaboración público-privada** y **aprovechando las viviendas de particulares vacías**.
- **Fomenta el alquiler asequible**, para los **jóvenes** y la formación de **nuevos hogares**, así como las personas que quieren **venir a trabajar** al territorio.
- Los acuerdos de cesión del usufructo de las viviendas introducen un **enfoque innovador al formalizar y estructurar la colaboración entre ayuntamientos y propietarios privados**.
- El Programa aporta **los procedimientos y las herramientas necesarios** para establecer dichos acuerdos.

4/ Procedimiento de cesión de viviendas particulares para alquiler asequible



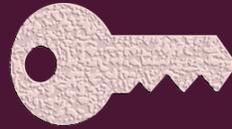
■ Diseñado para generar **múltiples beneficios**:

- ✓ Los **propietarios** ceden sus viviendas durante un periodo de tiempo acordado, pero ganan seguridad, compensan los gastos derivados de una vivienda vacía, reciben una renta de alquiler y pueden financiar su reforma o acondicionamiento.
- ✓ Los **ayuntamientos** consiguen incrementar la oferta de alquiler sin necesidad de acometer grandes inversiones en nuevos inmuebles.

■ La implementación del Programa precisa **avanzar en varias líneas de trabajo**: adhesión de los Ayuntamientos, promoción-difusión del Programa, configuración del registro de solicitantes de alquiler asequible, e incorporación de las viviendas privadas al Programa.

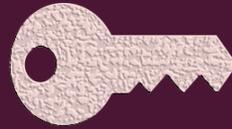
■ **Para favorecer su difusión, se ha diseñado una guía práctica dirigida a los propietarios**, donde se explican las ventajas, requisitos y pasos para alquilar, junto aspectos clave como la financiación de la reforma de la vivienda y el alquiler seguro.

5/ Plan de fomento del alquiler rural



- Su misión es **umentar la oferta de alquiler** en el territorio, tanto de titularidad pública como privada.
- El Plan **arranca con una campaña de sensibilización**, que anime a **los propietarios a alquilar sus viviendas desocupadas**.
- De manera paralela se buscará **captar la atención de los posibles demandantes** de vivienda interesados en instalarse en el territorio.
- Tiene en cuenta el **protagonismo de los ayuntamientos** en la ejecución del Programa de Alquiler Asequible.
 - ▶ **HabitaRural proporciona apoyo técnico** a los ayuntamientos en los procesos de rehabilitación y arrendamiento,
 - ▶ **y gestiona la bolsa comarcal de viviendas de alquiler municipal.**

5/ Plan de fomento del alquiler rural



■ En el ámbito del **alquiler privado**, HabitaRural desarrolla **servicios de mediación y conexión de la oferta y la demanda**, garantizando seguridad y seriedad.

- ▶ **Identificación de viviendas desocupadas** con potencial para alquilar.
- ▶ **Contactos** con los propietarios.
- ▶ **Registro de solicitantes** de alquiler.

■ El grado de concreción y alcance del Proyecto HabitaRural **requiere una presencia en el territorio**. Para lo cual se ha diseñado el **Servicio itinerante a demanda**:

- ✓ **Dirigido a los pueblos**, con actividades de sensibilización en torno a la oportunidad y/o necesidad de ampliar la oferta de viviendas en alquiler, así como proporcionando información, orientación y asesoramiento a los propietarios y vecinos en general.
- ✓ Proporciona una **atención personalizada en la oficina comarcal** a petición de los demandantes (particulares o ayuntamientos)

6/ Programa de incentivos fiscales locales en materia de vivienda



- Contribuye a **dinamizar el mercado residencial** a escala comarcal.
- Estable los **mecanismos** que faciliten a los ayuntamientos la aplicación de los **incentivos fiscales**, incidiendo en las bonificaciones en el IBI y el ICIO a los propietarios que reformen sus inmuebles para ponerlos en alquiler.
- Su desarrollo tendrá un **especial impacto en las viviendas vacías mejor conservadas que se reformen para alquiler**.
- Pero también contempla **incentivos a la venta y adquisición de vivienda habitual, viviendas para trabajadores y acondicionamiento de ruinas-solares**.
- Demuestra la conveniencia de adoptar **medidas fiscales frente a situaciones residenciales no deseadas**, a través del **recargo del IBI o aumento del coeficiente del IBI combinado con un sistema de bonificaciones** a la vivienda habitual y el alquiler.

Línea 4

Puesta en marcha de la agencia y oficinas comarcales

Alianza de 3
territorios
comprometidos
con la vivienda
rural





Herramienta digital para el impulso de la Agencia portal Web www.habitarural.com

Bosa de viviendas

Alquiler público y privado
Compraventa

149 registros de viviendas municipales inventariadas (Tierras del Cid).
60 registros inmuebles alquiler web HabitaRural (tres territorios).
78 registros Inmobiliaria Alacalá Garcial (Tierras Sorianas del Cid).

Ventanilla online

Motor de búsqueda de ayudas y desgravaciones fiscales en materia de vivienda

Recursos

Red de recursos inmobiliarios del territorio

110 profesionales web HabitaRural (tres territorios).

Proyectos

Difusión de los proyectos de HabitaRural



Herramienta digital para el impulso de la Agencia portal Web www.habitarural.com



Contenidos :

¿Por qué es HabitaRural? ▼	HabitaRural Cuenca ▼	HabitaRural Soria ▼	HabitaRural Teruel ▼
Servicios de HabitaRural ▼			
Nuestros proyectos ▼			

Buscador de la página de inicio:

Alquiler ▼	Compra ▼	Profesionales ▼	Ayudas ▼
-------------------	-----------------	------------------------	-----------------

Busquedas por cada territorio:

HabitaRural Cuenca ▼	HabitaRural Soria ▼	HabitaRural Teruel ▼
Bolsa de viviendas ▼	Bolsa de viviendas ▼	Bolsa de viviendas ▼
Profesionales inmobiliarios ▼	Profesionales inmobiliarios ▼	Profesionales inmobiliarios ▼
Ayudas públicas a la vivienda ▼	Ayudas públicas a la vivienda ▼	Ayudas públicas a la vivienda ▼
Conoce el territorio ▼	Conoce el territorio ▼	Conoce el territorio ▼



Aspectos técnicos y funcionales del portal Web www.habitarural.com

1. Plataforma web pública y escalable

- Dominio principal: <https://habitarural.es>
- Base tecnológica: WordPress con desarrollo personalizado.
- Estructura modular: Contenidos organizados por bloques reutilizables (viviendas, ayudas, profesionales, municipios, etc.), lo que permite su escalado progresivo por territorio, temática o nuevos servicios sin alterar la arquitectura.
- Custom Post Types gestionados como hoja de cálculo: Uso de WP Sheet Editor, que permite editar, cargar y mantener grandes volúmenes de datos (viviendas, ayudas, recursos territoriales) desde una vista tipo Excel, sin necesidad de backend técnico.

2. Automatización y alimentación de contenido

- Scripts propios en Python alojados en un servidor VPS independiente, utilizados para:
 - Extraer de forma recurrente información de ayudas públicas y subvenciones.
 - Generar estructuras homogéneas de datos que pueden importarse directamente a WordPress.
 - Lanzamiento automatizado mediante CRON jobs, lo que minimiza la intervención manual de los técnicos.
- Integración con WP All Import para importar grandes cantidades de datos estructurados (viviendas, ayudas, fichas de profesionales) de forma automatizada a partir de CSV.



Aspectos técnicos y funcionales del portal Web www.habitarural.com

3. Gestión territorial y visibilidad local

- Todos los contenidos están geolocalizados mediante coordenadas GPS, lo que permite:
 - Visualización en mapas interactivos.
 - Filtros por tipología, territorio, estado de la vivienda, etc.
- Enlace directo entre fichas de viviendas, municipios y recursos, facilitando una lectura contextual de cada caso.

4. Enfoque en el uso público y transparencia

- Plataforma completamente abierta, sin necesidad de registro para acceder a la información.
- Interfaz accesible y legible para personas con baja alfabetización digital, especialmente en entornos rurales.
- Diseño visual pensado para ser claro, directo y usable desde dispositivos móviles.
- Formularios orientados a:
 - Recoger interés ciudadano en alquilar, comprar una vivienda para instalarse en alguno de los pueblos de HabitaRural.
 - Facilitar a particulares y ayuntamientos la publicación de vivienda disponible.

5. Potencial de ampliación

- La arquitectura técnica y los sistemas implementados permiten:
 - Incorporar nuevos territorios sin rediseñar la plataforma.
 - Añadir buscadores específicos por tipo de ayuda, público objetivo o territorio.
 - Automatizar futuros procesos como validación de datos o generación de informes a partir de formularios..



Herramienta digital para el impulso de la Agencia: portal Web www.habitarural.com

← → ↻ 🏠 habitarural.es 🔍 ☆ 📁 ⬇️ 🔄 👤 Reiniciar

HabitaRural ▾ Anuncios ▾ Noticias 📄 Proyectos 🎵

¿Alquilas / Vendes? ¿Buscas vivienda? Contáctanos

Encuentra tu próximo hogar

Inmuebles en venta, en alquiler, profesionales, ayudas y subvenciones a un solo click.

Alquilar

Comprar

Profesionales

Ayudas y Subvenciones

📍 Selecciona una provincia ▾

🏠 Tipo de inmueble ▾

🔍 Buscar

¿No encuentras lo que estás buscando? Te ayudamos a encontrarlo. [Pulsa aquí.](#)



VIVIENDAS / portal Web www.habitarural.com

← → ↻ 📄 habitarural.es/alquilar/?terms-2=soria 🔍 ☆ 📄 ⬇️ 🔄 👤 Reinicia

HabitaRural ▾ Anuncios ▾ Noticias 📄 Proyectos

¿Alquilas / Vendes? **¿Buscas vivienda?** **Contáctanos**

Afina tu búsqueda

Provincia: **Soria** ▾

Tipo de inmueble: Tipo de inmueble ▾

Ubicación: Dirección ▾

Disponibilidad: Disponibilidad ▾

Equipamiento

- Aire acondicionado
- Amueblada
- Aparcamiento
- Ascensor
- Balcón
- Baño completo
- Baño equipado
- Barbacoa
- Calefacción
- Chimenea
- Cocina completa
- Cocina equipada
- Despacho
- Jardín
- Patio
- Piscina

Piso en Castillejo de Robledo
Vivienda Municipal - , Soria
🏠 62m² 🛏️ 2 dorm.

Casa de pueblo en Quintanas de Gormaz
Vivienda Municipal - , Soria
🏠 89m² 🛏️ 4 dorm.

Mapa **Satélite** **Buscar mientras muevo el mapa**



PROFESIONALES / portal Web www.habitarural.com

← → ↻ habitarural.es/profesional/?type=profesional&location=Área+visible+del+mapa%3B41.36092%2C-3.534063..41.91054%2C-2.806906 🔍 ☆ 📄 ⬇️ ⌛ 🧑 Reinic

HabitaRural ▾ Anuncios ▾ Noticias Proyectos

¿Alquilas / Vendes?

¿Buscas vivienda?

Contáctanos

Afina tu búsqueda

Ubicación

Área visible del mapa ▾

Categoría Profesional

- Abogados
- Albañiles
- Arquitectos
- Calefacción
- Carpinteros y Ebanistas
- Electricistas
- Fontaneros
- Inmobiliarias
- Materiales de construcción
- Pintores
- Puertas y ventanas
- Tejado y cubiertas
- Otros

↻ Reset



Soria
SYS Monto suministros y servicios
Materiales de construcción

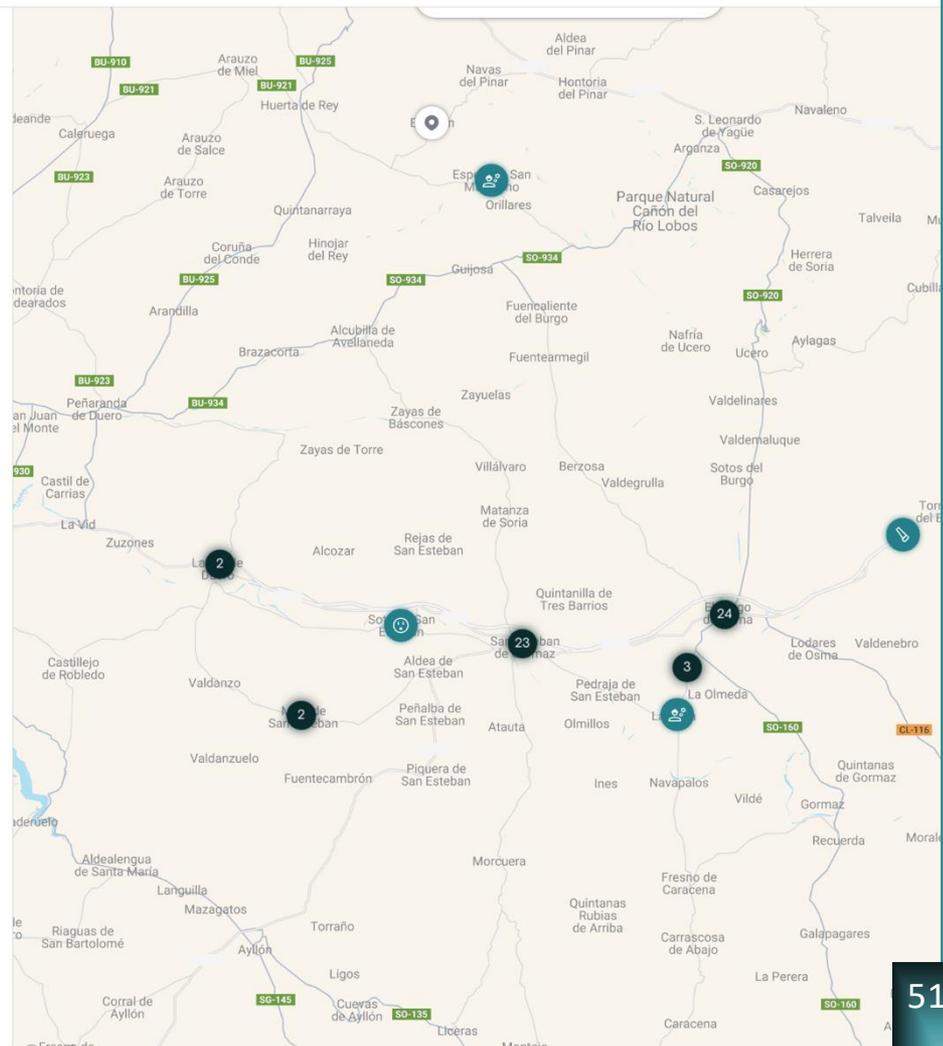


Soria
STM Duero
Electricistas



Soria
María Soledad Medel del Valle
Arquitectos

<https://habitarural.es/profesional/sys-monto-suministros-y-servicios/>





Difusión de proyectos de HabitaRural e iniciativas de interés en vivienda rural

Acciones de difusión de la Agencia HabitaRural

► Hitos en la presentación y difusión del proyecto HabitaRural:

1. Jornada de presentación del Inventario-catalogación de los núcleos piloto I a los Ayuntamientos. Valdenebro (Soria), 29 de mayo de 2024.
2. Presentación del proyecto en la Feria Presura, Madrid, octubre de 2024.
3. Jornada interterritorial de presentación del proyecto HabitaRural. Mora de Rubielos (Teruel), diciembre de 2024.
4. Presentación de los resultados del proyecto HabitaRural. San Esteban de Gormaz, 20 de marzo de 2025.

HabitaRural
agencia de vivienda rural

JORNADA
Vivienda Rural

Presentación de resultados del proyecto Habita Rural

La vivienda rural:
La palanca decisiva de la repoblación

Agencia Supramunicipal de Vivienda en Áreas Rurales de Cuenca, Soria y Teruel
Proyecto financiado por el MITECO

SAN ESTEBAN DE GORMAZ · Soria
Edificio Municipal de las Antiguas Escuelas · Salón de Actos

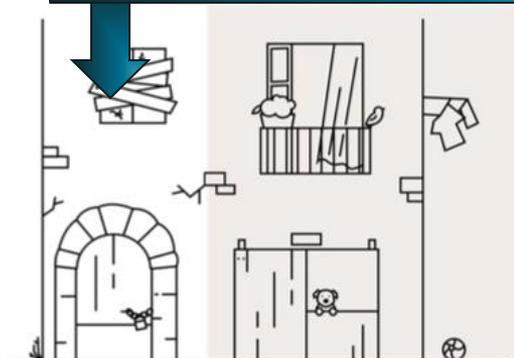
Jueves 20 Marzo
10:30 > 13:30 h

Grabación para emisión online posterior

GLUJAMA PRODESE



Talleres de mediación dirigidos a la población local



4 talleres de mediación en materia de vivienda en localidades de TIERRAS DEL CID (Castillejo de Robledo, Rioseco de Soria) y PRODESE (Cardenete y Sotorribas) con la asistencia de cerca de 120 personas.

Con el objetivo de movilizar el parque de viviendas sin uso se recabó la colaboración de re-viviendo, una asociación que trata de hacer hincapié en los aspectos más humanos de la vivienda para poder encontrar soluciones a las barreras emocionales, familiares y culturales que cierran las casas de pueblos, apoyando a las personas propietarias

Esquema de organización de los talleres e informes obtenidos

- ▶ **Análisis del entorno y contexto** de las localidades donde se realiza el taller.
- ▶ **Captación y comunicación.** Comunicaciones previas para que las personas estuvieran enteradas tanto de las dinámicas como de los servicios de ayuda de reapertura de viviendas. Tras la dinámica se realizó una nota de prensa.
- ▶ **Dinámicas de Mediación Cultural.** Se realizaron dinámicas gamificadas para sensibilizar sobre el problema de la falta vivienda (a pesar de que hay muchas viviendas vacías) e informar de una forma lúdica sobre las soluciones innovadoras para abrir viviendas, así como empoderar a la población como parte de la solución
- ▶ **Servicios para propietarios de vivienda:** Asesoramiento sobre fórmulas jurídicas diferentes a la compraventa tradicional, Información sobre ayudas en materia de vivienda, mediación intrafamiliar para ayudar a resolver conflictos, acompañamiento.
- ▶ **Conclusiones:** balance de la dinámica de trabajo y recomendaciones



HabitaRural