

LA VIVIENDA COMO MOTOR DE CAMBIO

Memoria Completa · Geldo · 3 de octubre de 2025



INTRODUCCIÓN Y CONTEXTUALIZACIÓN

A partir del trabajo que realiza el Centro de Desarrollo Rural Palancia Mijares de acompañamiento a colectivos de población vulnerable, y ante la dificultad de encontrar opciones frente a la demanda de información sobre viviendas disponibles en nuestro contexto de actuación (comarcas del Alto Palancia y Alto Mijares) por parte de personas y familias que quieren instalarse en el territorio, se convierte en una **prioridad para nuestra entidad encontrar soluciones** que permitan desbloquear la situación.

El presente año 2025, desde el área de atención a personas mayores, implementamos el programa **VIUre Juntas / Vivir Juntos**. Este programa buscaba, en un principio, activar unidades de convivencia que ofrecieran la posibilidad de convivir **personas mayores con más jóvenes**. De esta manera, proponíamos una doble función: paliar la soledad no deseada del primer colectivo y proponer una iniciativa de apoyo y acompañamiento, así como ofrecer una alternativa a personas más jóvenes que tienen la posibilidad de instalarse en el territorio para estudiar o trabajar, lo cual revertiría en la dinamización del entorno y contribuiría a reducir el impacto de la despoblación que afecta al contexto de actuación del CDR.

Durante la implementación, el equipo se ha dado cuenta de la necesidad de promover acciones dirigidas a la sensibilización y concienciación de la ciudadanía, las administraciones y entidades vinculadas al tema de la vivienda en particular. **Poner en el centro el valor social de la vivienda** para proponer soluciones alternativas y dar información sobre qué alternativas existen a considerar la vivienda como activo

económico incluyendo la aplicación de fórmulas colaborativas, demuestran la posibilidad de desbloquear la situación en otros territorios. Escuchar y ver de qué manera se pueden replicar o adaptar a nuestro territorio, se convierte en una oportunidad para empezar a generar dinámicas distintas que ayuden a salir del bloqueo y nos permita dibujar una situación donde el respeto de un derecho fundamental, el acceso a una vivienda digna, sea prioritario.

Con este mapa, el equipo de VIUre Juntas organizó la jornada “La Vivienda como Motor de Cambio” con un triple objetivo:

1. Abrir un espacio para compartir **claves** que permitan entender mejor la situación de bloqueo en el acceso a viviendas disponibles en el entorno rural.
2. Dar a conocer algunas **propuestas** de solución para desbloquear la situación, visibilizando iniciativas en marcha que promueven fórmulas alternativas en funcionamiento en otros territorios, y ver en qué medida pueden dar pistas para replicarlas en nuestro entorno.
3. Compartir y facilitar el **intercambio** y surgimiento de ideas, proyectos e iniciativas, otorgando un lugar privilegiado a los espacios de diálogo.

Conscientes del desafío que suponía ser eficaces en la comunicación, el equipo destinó una buena parte del trabajo previo a dar a conocer la importancia de atender el tema y en movilizar a administraciones, entidades y población para lograr una participación representativa el día del evento.

Fruto de la entrega fue el alcance obtenido, con la participación de **12 ponentes en 3 mesas de trabajo y la asistencia de 49 personas como público representando a 21 entidades sociales** (3 vinculadas a la dinamización de personas mayores), **5 administraciones locales y 6 de carácter supramunicipal, además de 16 personas de la ciudadanía.**

La buena acogida fue testimonio de la importancia de atender el tema, y de la necesidad de desbloquear la situación para lograr un impacto positivo en otros aspectos que preocupan a administraciones y población. La despoblación del entorno rural, la dificultad para fijar población, atender la debilidad del sector de los cuidados a la población vulnerable y la pérdida de servicios por dificultad en la instalación de población en edad activa que permita su mantenimiento, son algunos de los aspectos que mejorarían si se actuara a nivel del acceso a la vivienda.

A continuación, se comparten las anotaciones más relevantes de las ponencias presentadas.



MESA INAUGURAL

“La vivienda como activo económico ha polarizado a la sociedad (propietarios, no propietarios; con vivienda, sin ella...)”. – David Quiles, alcalde de Geldo.

“Existe una contradicción muy fuerte: hay muchas viviendas vacías y sin embargo no se encuentran viviendas disponibles”. – Jessica Miravete, presidenta Mancomunidad Alto Palancia.

NOTAS MESA 1.- LA VIVIENDA EN EL ENTORNO RURAL:

MAPA

A la primera mesa fueron invitados la Universitat Jaume I, la oficina Xaloc de la GVA en la Comarca del Alto Palancia, el Centro de Desarrollo Rural Alt Maestrat y el proyecto Ulges (Vall Almonacid). Se compartieron ideas derivadas de **estudios sociológicos** sobre la problemática de la vivienda en el entorno rural, así como **experiencias** que implican la colaboración entre entidades sociales y administraciones municipales, y **recursos** de carácter supramunicipal para informar sobre ayudas, subvenciones y bancos de datos sobre vivienda.

Las ponencias permitieron caracterizar la situación, recogiendo algunas notas que explican las claves que han conducido hasta la situación actual y que deberían centrar la atención de las propuestas que busquen desbloquearla.

- Los pueblos **de entre 1000 y 3000 habitantes son los que más vivienda vacía** tienen y no hay prácticamente datos sobre poblaciones menores.

- En los pueblos despoblados las viviendas son más antiguas (más coste de mantenimiento), las casas son más grandes y en ellas vive un menor número de personas (muchas veces solo una).
- El proceso de despoblación genera un aumento de la segunda vivienda, que además se encuentra infrautilizada (ocupación muy temporal). Como resultado, un gran número de viviendas no entran al mercado de alquiler.
- Se mitifica el rural: “el anhelo de los padres es que sus hijos vuelvan al pueblo, estos no vuelven para quedarse porque no tienen vínculo fuerte con el pueblo, y además no encuentran los mismos servicios y recursos que ofrece la ciudad (mejor transporte, oferta de ocio, trabajo cualificado, etc.)”
- Guillermo López, presidente del CDR Palancia Mijares.

Por otro lado, las personas que solo vuelven al pueblo en período vacacional, son resistentes al cambio y a proponer alternativas a las tradicionales: “no quieren que nada cambie, pero quieren volver y que todo lo que necesitan siga estando” (cuando depende de la población permanente) - Federico Llorca, asociación Interpreta Natura (Vall de Almonacid).

“La gente de la ciudad no puede pretender que en un pueblo haya lo mismo que en una ciudad” – intervención del público.

- **Problema sistémico:** se desvaloriza la vida en el entorno rural (ej.: hay más empleo, pero de menor

cualificación y las personas jóvenes que podrían regresar para instalarse, tienen más cualificación de la que la escasa oferta laboral existente requiere).

- Se ve el turismo como la gallina de los huevos de oro para la dinamización rural. Esto tiene, sin embargo, un impacto directo en el parque de la vivienda, puesto que impera una lógica de rendimiento económico: la vivienda es considerada como un activo de consumo, y se pasa por alto su valor habitacional.

- “El futuro de los pueblos no puede depender de la buena voluntad de los propietarios, necesitamos vivienda pública disponible” – Daniel Castillejo, CDR Alt Maestrat. La administración se tiene que implicar en aportar y activar soluciones puesto que habitar el rural ya conecta de raíz con condiciones de vulnerabilidad.

-Es competencia de los ayuntamientos animar a la población a desbloquear y movilizar las viviendas.

- Los ayuntamientos han de entender la importancia de registrarse como demandantes de vivienda pública. “Es importante aparecer en el registro de la GVA para que se pueda destinar presupuesto al municipio, y este pueda invertir en el parque de viviendas público municipal”. – María Tortosa, oficina Xaloc Alto Palancia.

- **Ideas** para facilitar que los propietarios mayores se planteen desbloquear sus viviendas:

- Comunicar cómo se deterioran las casas que no están ocupadas.
- Contactar con la familia para conocer su voluntad sobre los inmuebles. Si no tienen intención de hacer uso de ellas de manera permanente, invitarles a colaborar para mantenerlas en uso.
- Acompañar en el arrendamiento para facilitar un ambiente de confianza.

- “Es importante generar alianzas y propuestas de cooperación que den protagonismo a la ciudadanía para que recupere la confianza” – Federico Llorca, asociación Interpreta Natura Vall Almonacid.

NOTAS MESA 2.- PROPUESTAS PARA AVANZAR

De la mesa 2 formaron parte ponentes que traían propuestas para avanzar en el desbloqueo de la situación. La Federación Valenciana de Cooperativas de Vivienda (FECОВI), el Centro de Desarrollo Rural Palancia Mijares, el ayuntamiento de Altura y el proyecto Re-Viviendo, mostraron iniciativas de actuación concretas y tangibles que ya se están implementando con la idea de contribuir al desbloqueo, y de ofrecer alternativas a la falta de viviendas disponibles en el entorno rural.

Algunas de las reflexiones compartidas fueron:

- La falta de suelo para edificar ha provocado que la venta de la poca vivienda que hay, se haya disparado y que también lo hagan los alquileres.
- Los puntos de bloqueo que se encuentra una entidad que busca ofrecer solución a las personas que demandan disponibilidad de viviendas para poder establecerse en el territorio (comarca Alto Palancia y Alto Mijares), son fundamentalmente tres:
 1. La información sobre disponibilidad de viviendas no está actualizada en los lugares donde debería estar (ej. oficina Xaloc, oficinas municipales del catastro...).
 2. Resistencia de los propietarios a dar información sobre viviendas vacías u ocupadas temporalmente, lo cual incide en el punto anterior.
 3. Escasez de políticas públicas definidas y orientadas de manera específica a desbloquear la falta de viviendas disponibles en el entorno rural.

- “La solución pasa por una colaboración público-privada, con el fin de evitar la especulación”. - Francisco Pérez-Caballero, FECOVI.

- La parte pública es la mayor tenedora, tanto más cuanto más cerca de la organización estatal/autonómica. Su

participación es clave para mediar y establecer colaboraciones con cooperativas, propietarios, etc., y promover fórmulas como la cesión de uso.

- “La administración debe agilizar su funcionamiento y dejar de ser excesivamente lenta”.

“Importancia de apostar para que los ayuntamientos tengan independencia en la toma de decisiones, puesto que son la primera línea de recepción de demandas de la población”.

- “Se han de recuperar fórmulas como las ayudas Conviure o Recuperem Llars que permitían a los pueblos pequeños implementar iniciativas” – Rocío Ibáñez, alcaldesa de Altura.
- “Una parte de la solución es empezar a llamar a las cosas por su nombre: se está violando un derecho fundamental”.
- “La reactivación de las viviendas es el corazón de la revitalización de los pueblos, no la nueva edificación”. – María Sánchez, CDR Palancia Mijares.



- A. **PROYECTO RE-VIVIENDO (Teruel).**- “La opción más sostenible es reabrir viviendas” y el proceso pasa por:
- Concienciación y divulgación sobre la importancia de poner en el centro el valor social de la vivienda y de dar respuesta a un derecho universal (vivienda digna, a nivel estructural y de accesibilidad por precio).
 - Informar sobre alternativas a la compraventa de viviendas.
 - Trabajar con ayuntamientos para reactivar viviendas.
 - Establecer fórmulas a largo plazo. Ej. vivienda colaborativa, vivienda pública, en cesión de uso...

- Potenciar la rehabilitación.
- Promover el trabajo en red entre iniciativas y proyectos en marcha.

Cecilia Falo, cofundadora del proyecto.

- B. **PROYECTO DE VIVIENDA MUNICIPAL PARA JÓVENES.-** impulsado por el ayuntamiento de Altura. Busca poner en valor edificios de alto valor emocional para los propietarios pero de bajo valor económico. Se ha efectuado la rehabilitación de un bloque de viviendas para ofrecerlas a un precio de alquiler asequible a jóvenes que quieran quedarse en el municipio.
- C. **PROGRAMA VIURE JUNTES / VIVIR JUNT@S.-** programa del Centro de Desarrollo Rural Palancia Mijares que originariamente buscaba activar unidades de convivencia entre personas mayores de 65 años autónomas y personas más jóvenes que llegan al territorio para instalarse o pasar un tiempo medio por estudios. Actualmente se centra en sensibilizar a la población sobre la importancia de poner en el centro el valor social de la vivienda para contribuir a desbloquear la situación que afecta a la disponibilidad de vivienda en el entorno rural.

NOTAS MESA 3.- EXPERIENCIAS EN FUNCIONAMIENTO

Para cerrar la parte de las ponencias, se invitó a representantes de 4 proyectos que implementan alternativas al sistema de compra/venta y alquiler tradicional de viviendas,

y que promueven fórmulas colaborativas, incentivan espacios compartidos para vivir, e incluyen la cesión de uso como soluciones viables.

- A. VOLVER AL PUEBLO.- plataforma para fomentar el asentamiento de nuevos pobladores en el entorno rural a través de un banco de casas, tierras, puestos de trabajo y negocios. Impulsado por Coceder (Confederación de Centros de Desarrollo Rural).
- B. SISTAR COHABITATGE.- proyecto de vivienda cooperativa senior en Alfara de la Baronía (Comarca Camp de Morvedre, Castellón). 35 viviendas en cesión de uso a la cooperativa de vivienda, autogestionadas por una comunidad de, actualmente, 51 personas entre 50 y 70 años. Prevén activar las unidades de convivencia en 2028.
- C. LA REPLAZETA.- proyecto que promueve la vivienda en cesión de uso. Pone el acento en trabajar en colaboración estrecha con ayuntamientos, y en concienciar a la población propietaria con el fin de romper prejuicios de cara a la fórmula de la vivienda compartida, generar confianza de cara a evitar especulación y fomentar la habitabilidad de las viviendas de manera respetuosa y permanente por parte de nuevos inquilinos.
- D. HOGARES COMPARTIDOS.- viviendas compartidas por personas mayores de 60 años con pensiones bajas en las que se hace un seguimiento por parte de un equipo de trabajadores sociales en estrecha colaboración con servicios sociales (ciudad de Valencia). Contribuye a frenar el edadismo (discriminación de personas por su

edad) y a combatir la soledad no deseada. “Las personas llegan por necesidad y acaban quedándose porque cubren su necesidad de pertenencia” (al grupo de personas con las que conviven). – Amparo Azcutia, cofundadora de la asociación Hogares Compartidos.

Para buscar viviendas que quieran ser incluidas en el proyecto, acuden a:

- **Intestados:** viviendas vacías sin herederos, en trámites burocráticos de larga duración y que llevan mucho tiempo vacías.
- **Propietarios** que están en residencias para que destinen las viviendas de las que son titulares a bien social, pasando a ser gestionadas por la asociación.

RESUMEN LABORATORIO DE IDEAS “TU OPINIÓN CUENTA”

El equipo organizador de la jornada quiso dar un papel protagonista a todas las personas participantes, por lo que se propuso un laboratorio de ideas para dar voz a todas ellas. De esta manera, se crearon tres espacios de debate en los que abordar los bloqueos, los cuellos de botella y las posibles soluciones que vemos ante esta problemática.

A continuación, se apuntan los resultados más importantes.

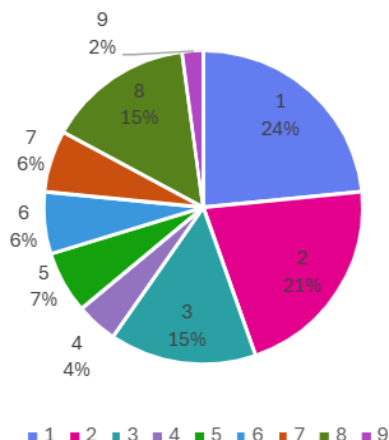


Destacamos especialmente la importancia que la inmensa mayoría de participantes ha dado al papel central que deben ocupar las políticas públicas como vía de solución a la situación actual, con muchísimas más intervenciones apuntando en ese sentido que en cualquiera de las otras vías de solución que se han mencionado.

Cabe señalar que los siguientes datos son orientativos, puesto que existe la posibilidad de que, al ser recogidos en un espacio de debate orgánico, algunas personas pueden haber pensado en los mismos ítems que se iban verbalizando, y no los hayan escrito/compartido verbalmente viendo que ya estaban siendo nombrados por otras personas. De esta manera, habrán quedado sin registrar sesgando en cierta manera la realidad del pensamiento del grupo de participantes. No obstante, pensamos que los aportes registrados resultan bastante ilustrativos y ayudan a identificar los temas centrales que preocupan y hacia dónde apuntar para solucionarlos según la opinión general.

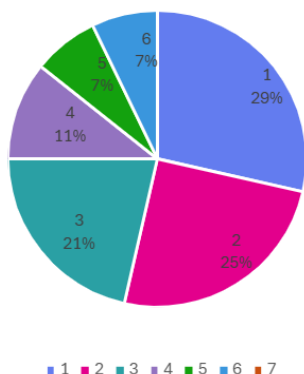
¿QUÉ DESAFÍOS VES EN LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL ENTORNO RURAL?

RESPECTO A LA FALTA DE SERVICIOS Y LOS PRECIOS DESORBITADOS DE LA VIVIENDA:



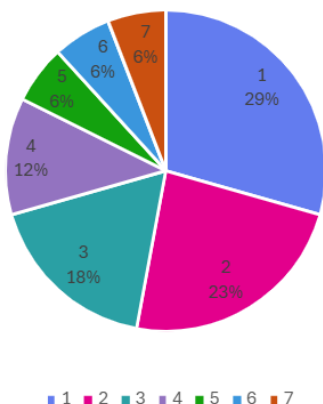
1. Falta de recursos y servicios.
2. Falta de viviendas o en malas condiciones.
3. Sistemas de comunicación.
4. Especulación.
5. Elevados costes rehabilitación.
6. Falta de suelo disponible.
7. Viviendas poco accesibles a movilidad reducida.
8. Vivienda como activo económico.
9. Necesidad de cuidado de mayores/discapacidad.

RESPECTO A LOS MIEDOS Y LAS IDEAS IMPERANTES EN EL IMAGINARIO COLECTIVO:



1. Apego a la propiedad.
2. Resistencia al cambio.
3. Resistencia a alquilar por desconfianza.
4. Idealización vida rural.
5. Falta de valores comunitarios.
6. Dificultad de mantener vida social
7. (Unlabeled)

RESPECTO A LA EXISTENCIA DE POLÍTICAS EN MATERIA DE VIVIENDA O FALTA DE ELLAS:



1. Falta financiación pública.
2. Nula vivienda pública.
3. Exceso burocrático y acompañamiento deficiente.
4. Recursos técnicos escasos a nivel municipal (ayuntamientos).
5. Uso limitado por protección patrimonial.
6. Herencias fragmentadas.
7. Bloqueo en revisión de catalogación uso suelo para vivienda.

¿QUÉ SOLUCIONES CREES QUE SON POSIBLES?

- **Medidas políticas** (de 51 aportes):
 - (6) voluntad política: apoyo supramunicipal
 - (5) apoyo en trámites burocráticos
 - (5) crear puestos especializados en asesorar y promover viviendas colaborativas, cooperativas, etc.
 - (4) Inversión pública en vivienda nueva
 - (3) legislación anti especulación
 - (3) garantías impago alquiler
 - (3) normativas de apoyo a vivienda habitual

- (2) normativa específica ámbito rural
- (2) ayudas con seguimiento para rehabilitación
- (2) cooperación interadministrativa
- (2) fijar precios máximos
- (1) proyectos públicos de emprendimiento juvenil
- (1) alquileres a 11 meses
- (1) planificación estatal de vivienda pública
- (1) priorizar población fija vs turismo
- (1) transparencia de la iglesia en el uso del patrimonio
- (1) difusión ayudas europeas
- (1) penalizar doble empadronamiento
- (1) desarrollar parque público de vivienda
- (1) economizar viviendas de propiedad municipal
- (1) adecuar impuestos sobre construcción y suelo
- (1) inspección técnica de viviendas y legislación
- (1) incrementar impuestos a casas en desuso
- (1) ayudas a economía local
- (1) fortalecer tejido/alianzas público-privadas

- **Sensibilización de la ciudadanía** (de 12 aportes):

- (2) Concienciación
- (2) Acciones orientadas a la tolerancia diversidad social y cultural
- (2) Generar conciencia de comunidad por parte de iniciativas público-privadas
- (2) Combatir desinformación
- (1) Formación fórmulas alternativas (cesión de uso, cooperativas...)
- (1) Atender realidades particulares (ej. pago impuestos...)
- (1) Confianza en nuevos pobladores
- (1) Difusión casos éxito vs fracasos experiencias alquiler

INICIATIVAS SOCIALES (de 4 aportes):

- (2) Vivienda colaborativa - cesión de uso propiedades particulares
- (2) Cesión uso a ayuntamientos de inmuebles vacíos de otros organismos para viviendas de gestión municipal (Iglesia, Renfe, propiedades autonómicas/estatales, etc.).

- **Iniciativas sociales** (de 4 aportes):

- (2) Vivienda colaborativa - cesión de uso propiedades particulares
- (2) Cesión uso a ayuntamientos de inmuebles vacíos de otros organismos para viviendas de gestión municipal (Iglesia, Renfe, propiedades autonómicas/estatales, etc.).

PRÓXIMOS PASOS

Tras la buena acogida por parte de las personas asistentes a la I Jornada “La Vivienda como Motor de Cambio”, el Centro de Desarrollo Rural Palancia Mijares se mantiene en contacto con las entidades participantes con el fin de seguir fortaleciendo la red de trabajo y colaboración.

Desde los programas “Volver al Pueblo”, “Mayores en Movimiento” e “Investigación Sociológica sobre la Realidad de la Vivienda en Municipios Rurales Menores de 1.000 habitantes y Propuestas a Políticas Públicas” (Coceder), la entidad se plantea acciones coordinadas para continuar en la tarea de concienciar a la población sobre la importancia de poner en el centro el valor social de la vivienda en el entorno rural, contribuir a mejorar el diagnóstico de la situación en su contexto de actuación, y visibilizar alternativas que sumen para desbloquear la situación.

En el año 2026 además, se proyecta convocar la II Jornada “La Vivienda como Motor de Cambio”.

RESEÑAS Y BIBLIOGRAFÍA RECOMENDADA

- Actitudes sociales que condicionan la disponibilidad de vivienda (UJI):
- Acomodarural: La acomodación entre nuevos y ancianos residentes como factor de mantenimiento de la población rural. (UJI): <https://acomodarural.eu/>

- ¿Qué puede hacerse desde las administraciones?:
<https://re-viviendo.es/herramientas-ampliar-vivienda-ayuntamientos-rurales-pequenos/>
- Otros proyectos realizados que pueden servir de inspiración:
 - La parte rural de la Replazeta como impulsor de vivienda cooperativa en el medio rural:
<https://lareplazeta.org/vivienda-colaborativa-en-el-medio-rural/>
 - reaviva aguaviva (<https://www.reavivaaguaviva.es>)
 - Abrir casas, Repoblar Teruel (<https://losabestu.terueldesarrolla.es/>)
 - proyecto re-bizi (<https://andiamank.com/proyecto/proyecto-re-bizi/>)
- Informes de jornadas rehabilitando:
 - <https://citdeteruel.org/rehabilitando-iii-el-camino-al-equilibrio-vivienda-turismo/>
 - <https://citdeteruel.org/rehabilitar-para-habitar-aprendizajes-y-claves-para-la-vivienda-rural-turolense/>
 - <https://citdeteruel.org/wp-content/uploads/2025/01/Conclusiones-y-soluciones-Jornada-sobre-vivienda-rural-Rehabilitando.pdf>,

CONTACTOS

XAVIER GINÉS: departamento de filosofía y sociología de la Universitat Jaume I. fgines@uji.es

FEDERICO LLORCA: Asociación Interpreta Natura. Proyecto Ulges en Vall de Almonacid. fede@malvesia.org

DANIEL CASTILLEJO: Proyecto Serural. CDR Alt Maestrat (sede en Albocàsser). serural@cdraltmaestrat.org

MARÍA TORTOSA: Oficina Xaloc de la GVA en la comarca del Alto Palancia. xalocaltopalancia@gmail.com

FRANCISCO PÉREZ-CABALLERO: Federación Valenciana de Cooperativas de Vivienda. fecovi@fecovi.es

ROCÍO IBÁÑEZ: ayuntamiento de Altura. alcaldia@altura.es

MARÍA SÁNCHEZ: programa VIVIR Junt@s para promover la vivienda compartida en el entorno rural. CDR Palancia Mijares (sede en Altura). mayores@cdrpalanciamijares.es

CECILIA FALO: proyecto Re-Viviendo orientado a contribuir a solucionar el problema habitacional en las zonas rurales. contacto@re-viviendo.es

ENRIQUE FORÉS: programa Volver al Pueblo, orientado a acompañar a nuevos pobladores que quieren instalarse en zonas rurales y asesorarles en la búsqueda de vivienda entre otros. CDR Palancia Mijares (sede en Altura). enrique@cdrpalanciamijares.es

ROSARIO HERMOSO: proyecto de vivienda cooperativa senior en Alfara de la Baronía.

info@residencialvacacionespermanentes.es

ANABEL GARCÍA: proyecto La Replazeta para la promoción de las viviendas colaborativas y la fórmula en cesión de uso. Oficina en Zaragoza. info@lareplazeta.org

AMPARO AZCUTIA: asociación Hogares Compartidos (Valencia). Gestión y acompañamiento social de viviendas compartidas para personas mayores.

nfo@hogarescompartidos.org



www.cdrpalanciamijares.es
info@cdrpalanciamijares.es

613 611 564