



Estudio sobre bienes inmuebles vacíos potencialmente reutilizables como Vivienda o Espacios de Trabajo

Resumen ejecutivo

Estudio sobre bienes inmuebles vacíos potencialmente reutilizables como Vivienda o Espacios de Trabajo

Resumen ejecutivo



COLABORA



COLABORA







Estudio sobre bienes inmuebles vacíos potencialmente reutilizables como Vivienda o Espacios de Trabajo

Resumen ejecutivo



Diputación
de Segovia

Colabora



Equipo redactor del informe

Rubén Esteban y David Muñoz (Arquitectos)
José Antonio Herce San Miguel (Economista)

Este informe ha sido elaborado con cargo a la submedida
Conservación, mejora, fomento y divulgación del patrimonio rural
de la ***Estrategia de Desarrollo Local Leader 14-23***
del ***Grupo de Acción Local Honorse Tierra de Pinares***

1. Introducción: Contextualización

HONORSE Tierra de Pinares es una entidad sin ánimo de lucro cuyo ámbito de actuación se circunscribe al noroeste de la provincia de Segovia- **La Comarca Tierra de Pinares**-.

Su fin social es contribuir al desarrollo socioeconómico de la comarca en colaboración con diferentes agentes públicos y privados.

Con su actividad, busca convertirse en un motor de desarrollo de los municipios de la Tierra de Pinares mediante actividades que buscan sensibilizar a las instituciones sobre el potencial de los recursos de la zona, dinamizar a los agentes de la comarca en el desarrollo de actividades y participar en programas de desarrollo que convoquen las diferentes administraciones.

La comarca Tierra de Pinares es un área que limita al norte con la provincia de Valladolid y al oeste con la provincia de Ávila, formada por 72 núcleos de población organizados en un total de 49 municipios en los que destacan recursos como la amplia masa forestal de pinos resineros y piñoneros, el potencial del sector primario que ha dado lugar a una potente industria agroalimentaria con grandes posibilidades, y un patrimonio arquitectónico, cultural y medioambiental; fortalezas que suponen una gran oportunidad de desarrollo económico y social para la Tierra de Pinares.

No obstante, esta comarca no se escapa de los problemas comunes del medio rural como la despoblación, la falta de vivienda, carencia de infraestructuras y servicios; y la necesidad de mayor desarrollo empresarial, entre otros.

Las administraciones locales de Tierra de Pinares cuentan con la titularidad de inmuebles que por sus características, necesidades o circunstancias sobrevenidas no se encuentran en uso o cuentan con uno de carácter residual.

El hecho de contar con esos inmuebles en desuso genera una necesidad de inversión en mantenimiento a los ayuntamientos, que en muchas ocasiones acaba desembocando en una ruina por falta de mantenimiento o en gasto recurrente del cual no obtienen rédito alguno.

Por ello, desde el Grupo de Acción Local se ha planteado el inventariado de los inmuebles en desuso, y la búsqueda de líneas de actuación dirigidas a la puesta en funcionamiento de estos recursos infrautilizados, creando un impacto socioeconómico positivo en la comarca.

2. Proyecto

El proyecto se desarrolla por Honorse Tierra de Pinares en cumplimiento de la Estrategia de Desarrollo Local en el marco del programa LEADER 14-23, y ha sido ejecutado por el estudio de arquitectura AIRE, liderado por los cuellaranos Rubén Esteban y David Muñoz, y el economista y experto en despoblación José Antonio Herce; socio de la consultora SIR S.L.

El objetivo del proyecto es la valorización de los recursos patrimoniales de la comarca y fomentar la rehabilitación y uso social, económico, cultural, turístico de los mismos.

Para ello se ha procedido a la elaboración de un inventario-estudio de inmuebles de titularidad municipal de los ayuntamientos de la comarca Tierra de Pinares que se encuentran en desuso o infrautilizados con el fin de clasificarles tipológicamente, obteniendo así un conocimiento del potencial disponible para resolver necesidades del territorio a partir de la utilización de recursos inmobiliarios; facilitando que las administraciones puedan disponer de un parque inmobiliario saneado y en funcionamiento que ayude a dinamizar el territorio reduciendo las cargas derivadas de unos inmuebles sin uso que demandan continuas actuaciones de mantenimiento y provocan contaminación paisajística y desarraigo territorial.

El resultado esperado

- Fomentar la intervención en el patrimonio municipal evitando su deterioro y llevar una gestión eficiente de los recursos inmobiliarios de los municipios, contribuyendo además al embellecimiento de los mismos.
- Poner en valor los recursos patrimoniales de los municipios de la comarca Tierra de Pinares con uso económico y social.
- Generar estrategias integradas de varios municipios, lo que impulsará **la cooperación, el asociacionismo y reforzará la identidad territorial.**
- **Mejorar las infraestructuras de la comarca**, dando uso a los inmuebles propiedad municipal.
- Generar nuevos servicios a ubicar en los edificios susceptibles de recuperar por parte de los municipios y contribuir a **mitigar la despoblación y envejecimiento de la población.**

En todos estos casos se han identificado y visitado los inmuebles referenciados por cada ayuntamiento, se ha llevado a cabo una toma de datos y se han elaborado unas fichas que cuentan con información exhaustiva de cada edificación.

60 inmuebles repartidos por 25 municipios diferentes

En total, la recogida de datos en estos 25 municipios ha permitido identificar 60 inmuebles de distinto tipo: principalmente antiguas escuelas, casas de médicos, maestros y clérigos, solares, naves, una fragua, varios lavaderos, antiguas sedes de casas de cultura o ayuntamientos, edificios que se utilizaban como guarderías o centros médicos, un lagar, una fábrica de achicoria o construcciones que llegaron a albergar alguna biblioteca.

Se procede a una selección de aquellos inmuebles que son susceptibles de intervenir y se realiza un estudio de los usos potenciales en función tanto de la tipología del edificio como del municipio en el que están ubicados: viviendas sociales, Espacio comunitario de emprendimiento-espacios coworking, uso industrial, turístico, etc.

Analizados los diferentes usos para cada uno de los inmuebles inventariados destinados a dinamizar el territorio, se establecen dos **líneas estratégicas de intervención** para la puesta en funcionamiento de los recursos analizados teniendo en cuenta la situación económica y social de la comarca y el uso potenciable más destacado en los inmuebles analizados.

De cada una de estas líneas estratégicas se analiza el impacto socioeconómico en la comarca Tierra de Pinares.

Por último, se plantea una estrategia de comunicación y difusión inmediata para informar a los beneficiarios y administraciones competentes, con el fin de conseguir su sensibilización y ejecución en el corto/medio plazo de las intervenciones establecidas.

4. Propuestas de actuación para recuperación de inmuebles

> RECUPERACIÓN DE INMUEBLES PARA USO RESIDENCIAL DE ALQUILER SOCIAL

En las conversaciones mantenidas con los alcaldes de los municipios estudiados existe una continua demanda de vivienda en régimen de alquiler en sus municipios.

Este hecho es corroborado por los representantes de empresas del territorio que indican la dificultad para alojar a los trabajadores de sus empresas, ya sea con carácter temporal o de forma indefinido.

Según lo que se ha podido comprobar en la fase de inventariado, existen varios edificios sin uso que por su tipología y localización podrían recuperarse o rehabilitarse para su uso residencial, consiguiendo por un lado responder a la demanda de vivienda existente en el territorio, y por otro facilitar la conservación del parque inmobiliario municipal y frenar su deterioro y desaparición.

Algunos de ellos eran antiguos edificios públicos dedicados a alojar a los médicos o los maestros; otras, eran naves o edificaciones que tenían usos municipales o que se utilizaban (o utilizan) para el almacenaje de materiales. En algún caso, proceden de construcciones que han llegado a ser utilizadas incluso como las propias sedes de los ayuntamientos o de servicios municipales.

La vivienda, elemento clave para el desarrollo rural

Diversos estudios han puesto de manifiesto que el acceso a servicios públicos de calidad y a unas comunicaciones adecuadas resulta fundamental para la pujanza de los territorios rurales.

En un marco, el actual, de creciente concentración de población en las ciudades, aquellos municipios que se encuentren bien situados, cuenten con buenas infraestructuras y conexiones de transporte, y dispongan de servicios de calidad -públicos y privados- son los que permitirán absorber mayores cantidades de población.

Sin embargo, la falta de disponibilidad de vivienda surge cada vez con más fuerza entre los principales obstáculos que encuentran quienes quieren desarrollar sus proyectos vitales y profesionales fuera de los espacios urbanos.

Esta falta de disponibilidad de vivienda tiene diferentes causas. Algunas de ellas tienen que ver con que proceden de herencias y pertenecen a distintos propietarios, a que se utilizan durante el verano y/o los fines de semana como segundas residencias, al estado de ruina o semirruina en el que se encuentran e incluso a razones meramente emocionales en las que el apego hace que los propietarios de esas viviendas no la pongan en el mercado

En paralelo, los municipios disponen de diferentes edificaciones que se encuentran en desuso por diferentes razones.

Contar con inmuebles en desuso genera a los ayuntamientos una necesidad de inversión en mantenimiento que, o bien genera un gasto recurrente del que no se obtiene rédito alguno, o bien desemboca en la ruina del edificio por no disponer de esos recursos.

Mientras tanto, existe un coste de oportunidad derivado de las familias que podrían habitar esos inmuebles y contribuir, con su actividad profesional y con su actividad de consumo, al desarrollo económico y a la dinamización de la zona.

En la política de vivienda de la Junta de Castilla y León existe un programa denominado "Rehabitare" el cual tiene como objetivo aumentar el parque inmobiliario público destinado a alquiler social en la Comunidad mediante la recuperación de inmuebles de titularidad municipal. Según se indica en los objetivos del mismo, "este programa de rehabilitación de viviendas sirve para recuperar edificios que puedan ser destinados al alquiler social de manera que se consigue optimizar los recursos municipales, restaurar inmuebles valiosos patrimonialmente, revitalizar los espacios tradicionales del entramado urbano municipal y, sobre todo, fijar población en el medio rural con la puesta a disposición de las viviendas rehabilitadas, en régimen de alquiler social, en favor de los citados colectivos de especial protección", por lo que se ajusta perfectamente a los objetivos planteados para este estudio.

Descripción de la actuación

Se plantea llevar a cabo el estudio de la recuperación de los inmuebles de los municipios estudiados que por su tipología, características y situación puedan **albergar viviendas o alojamientos de carácter social en los municipios**.

Para ello se han extraído del inventario realizado los inmuebles potencialmente elegibles, estimando la capacidad de plazas de habitantes creada, así como la inversión necesaria para su recuperación y puesta en funcionamiento.

De los 60 inmuebles, el estudio establece que un total de **17 son potencialmente recuperables para uso residencial**.

RECUPERACIÓN DE INMUEBLES PARA USO RESIDENCIAL

MUNICIPIO	INMUEBLE	UNIDADES HABITACIONALES CREADAS	POTENCIALES HABITANTES
CANTALEJO	VIVIENDA	1	4
	ANTIGUA RESIDENCIA	1	10
CUÉLLAR	ANTIGUA CASA DEL MÉDICO (LOVINGOS)	1	4
CUEVAS DE PROVANCO	ANTIGUAS ESCUELAS	4	12
FRESNEDA DE CUÉLLAR	VIVIENDA	1	4
FUENTE EL OLMO DE ISCAR	ESCUELAS	1	4
FUENTEPELAYO	CASA DEL MÉDICO	1	4
FUENTERREBOLLO	VIVIENDA	1	4
FUENTIDUEÑA	CASA DEL FARMACEUTICO	1	4
	CASA DE LA COMUNIDAD	1	4
HONTALBILLA	VIVIENDA	1	4
NAVALILLA	VIVIENDA	1	4
PINARNEGRILLO	VIVIENDA	1	4
	VIVIENDA AYTO	2	8
SACRAMENIA	VIVIENDA	1	4
	CASA DEL SECRETARIO	1	4
SAN CRISTÓBAL DE CUÉLLAR	CASA DEL MÉDICO	2	6

Dar un nuevo uso residencial a estos 17 inmuebles podría dar lugar la creación de un total de 22 nuevas unidades habitacionales en las que se podrían alojar un total de 88 habitantes.

Una vez seleccionados los inmuebles se ha procedido a realizar una estimación de inversión de cada inmueble y una total agregada, y con estos datos, a la elaboración de un estudio de impacto socioeconómico de la propuesta.

La inversión necesaria para dar este nuevo uso a los edificios sería de 1,8 millones de euros y contribuiría a la fijación de población, bien sea de la ya existente o bien de nuevos pobladores.

La puesta en funcionamiento de estos inmuebles implica para las administraciones locales que se pueda mantener el patrimonio edificado obteniendo además una rentabilidad por el uso en lugar de que evolucione el deterioro de los inmuebles y al final la pérdida final del activo.

Esta estrategia de intervención tiene un criterio ambiental claro, dado que la recuperación de estos inmuebles reduce significativamente el empleo de recursos con respecto a la creación de las mismas plazas habitacionales con la construcción de edificios de obra nueva.

La fijación de población o atracción de nuevos pobladores al territorio permitiría la dinamización del mismo y el freno parcial de la despoblación que están sufriendo varios de los municipios analizados.

> **CREACIÓN DE RED DE ESPACIOS DE TRABAJO**

La evolución económica del territorio en el que nos encontramos junto con el crecimiento de las empresas implantadas hace que se deba plantear espacios para que dichas empresas o las subsidiarias puedan establecer centros de trabajo en la comarca o **espacios coworking** donde ubicar emprendedores de negocios con base tecnológica que ofrezcan sus servicios a las empresas de la comarca y contribuyan a mejorar su competitividad; **espacios comunes** desde los que se favorezca el **networking** entre las empresas de la comarca, **espacios** para fomentar la **I+D+i** de las empresas de la comarca.

La disponibilidad de estos espacios es vital para favorecer el emprendimiento, la retención y atracción de talento y el intraemprendimiento; y fortalecer las relaciones entre las empresas de la comarca para el desarrollo en cooperación de proyectos comarcales.

Esta hipótesis se presta como una oportunidad para que los recursos existentes de las administraciones locales de la comarca que actualmente no se encuentran utilizados puedan posicionarse como elementos de rápida adaptación para acoger espacios de trabajo de tipo administrativo o terciario que puedan ser utilizados por empresas.

De este modo se facilita el mantenimiento o recuperación de estos espacios infrautilizados, se crea riqueza en el territorio y facilita que nuevas empresas o trabajadores puedan emplazarse en nuestra comarca.

Las tipologías de los edificios existentes en la comarca y que han sido incorporados al estudio se adaptan a diferentes tamaños y tipologías, repartidos por toda la comarca, lo que permite que puedan responder a la demanda potencial en toda la comarca.

CREACIÓN DE RED DE ESPACIOS DE TRABAJO

MUNICIPIO	INMUEBLE	SUPERFICIE DISPONIBLE (M ²)
AGUILAFUENTE	MATADERO	163
CUÉLLAR	EDIFICIO	429
FRESNEDA DE CUÉLLAR	ESCUELAS	365
GOMEZSERRACÍN	LOCAL EN CENTRO DE JUBILADOS	143
OLOMBRADA	ANTIGUO AYTO. MORALEJA	188
	CENTRO CULTURAL MORALEJA	218
PINARNEGRILLO	ANTIGUAS ESCUELAS	221
SANCHONUÑO	ANTIGUA FÁBRICA DE ACHICORIA	818
TURÉGANO	ANTIGUO AYTO. LA CUESTA	237
	BIBLIOTECA	369
VALLELADO	PARCIAL EDIFICIO	270
VILLAVERDE DE ISCAR	ESCUELA DE PÁRBULOS	71

Descripción de la actuación

La actuación comprende la adecuación parcial o total de los inmuebles seleccionados, que por su tipología o ubicación responden a necesidades de implantación de empresas con el fin de poder colonizar el territorio con una red de espacios de trabajo disponibles para la implantación de nuevas empresas, actividades o el desarrollo de las ya existentes, fomentando de este modo el desarrollo económico y poblacional de la comarca.

Una vez seleccionados los inmuebles se ha procedido a realizar una estimación de inversión de cada inmueble y una total agregada, y con estos datos, a la elaboración de un estudio de impacto socioeconómico de la propuesta.

El estudio establece que otros 12 inmuebles son potencialmente recuperables para la creación de redes de espacios de trabajo.

Dar este nuevo uso dirigido a la creación de redes de espacios de trabajo en estos 12 inmuebles podría dar lugar a la creación de un total de 3000 metros cuadrados de superficie de uso administrativo o terciario repartidos por la comarca para poder acoger las necesidades de implantación de empresas.

La inversión necesaria para dar este nuevo uso a estos edificios sería de 3,4 millones de euros y contribuiría a la implantación de emprendedores y/o nuevas empresas en el territorio lo que, a buen seguro, redundaría en la dinamización económica y la creación de nuevos puestos de trabajo.

El funcionamiento de estos espacios de trabajo facilita la recuperación del patrimonio inmobiliario de titularidad municipal de la comarca Tierra de Pinares y cumple con una función revitalizadora y potenciadora del desarrollo comarca.

Supone facilitar que las inversiones de empresas para iniciar o ampliar sus centros de trabajo sean más rentables, y provoca un impacto ambiental importante, dado que se evita el empleo de recursos naturales y económicos para la construcción de nuevas edificaciones en el territorio.

Crear una red de espacios de trabajo de rápida ocupación repartida por la comarca facilita la potencial implantación de empresas.

El estudio contempla otros 31 edificios inventariados en municipios no incluidos en las líneas estratégicas anteriores para los que se proponen diferentes usos con efectos económicos y sociales positivos para el desarrollo de la comarca Tierra de Pinares.

5. Difusión y comunicación de recursos inventariados

Una cuestión que parece ser relevante es la posibilidad de dar visibilidad a todo el patrimonio inmobiliario sin uso que existe en la comarca, el cual se pone de manifiesto en este documento.

Resulta complejo poder localizar en el territorio espacios disponibles para el uso de personas o empresas ajenas al territorio.

La ubicación de la comarca en el territorio, próxima relativamente a Madrid y a mitad de camino entre Valladolid y Segovia hace que pueda ser interesante para la implantación de empresas.

Aprovechando la realización de este inventario se presenta una oportunidad para que pueda llevarse a cabo la difusión de los inmuebles existentes disponibles por los medios de comunicación o promoción que sean posibles.

Por lo tanto, parece muy interesante el que, con el compromiso de las entidades locales titulares de los inmuebles, pueda darse difusión de la existencia de estos recursos disponibles e intentar obtener financiación en diferentes programas para poder llevar a cabo las rehabilitaciones o adecuaciones de espacios que sean pertinentes.

6. Impacto socioeconómico

Un potencial económico acumulado cercano al 2% del PIB de la comarca

Para calcular el impacto socioeconómico de estas inversiones, se ha partido de la hipótesis de que los 29 inmuebles sobre los que se podría operar se gestionarían en régimen de alquiler: así ocurriría con las viviendas y con los locales que se pondrían a disposición de promotores de pequeños negocios locales cobrando también una cuota mensual.

Dicho impacto se produciría en dos momentos diferentes: en una primera fase, de duración limitada, durante la rehabilitación de los inmuebles; y, en una segunda fase, de largo alcance, durante la explotación posterior de los locales y uso de las viviendas.

En la fase 1, de rehabilitación, se movilizarían las actividades y el empleo local, generándose un valor añadido económico de 3,3 millones de euros, un total

de 53 empleos, 1,5 millones de euros en salarios brutos, 529.000 euros en cotizaciones sociales y más de 1,1 millones en términos de retornos fiscales.

En la fase 2, de explotación y uso, podría generarse un valor añadido anual de 869.000 euros, 12 empleos, 362.000 euros en salarios, 128.000 euros en cotizaciones sociales y más de 300.000 euros en retornos fiscales.

Teniendo en cuenta que se estima que el PIB de la comarca se aproxima a los 950 millones de euros, el impacto socioeconómico de movilizar estos 29 inmuebles de acuerdo con los usos establecidos en el presente estudio tendría un impacto socioeconómico equivalente a un 0,35% del PIB comarcal solo en la fase de ejecución.

En el curso de 10 años de explotación a los impactos estimados (por rentas de alquileres y giro de negocio en los locales), la cifra acumulada sería cercana al 2 por ciento del PIB comarcal actual.

Estas actuaciones pueden tener efectos claramente discernibles en el territorio de Tierra de Pinares, renovando su capacidad de acogimiento productiva, refuncionalizando áreas rurales que han sufrido un gran deterioro funcional por el abandono de inmuebles y actividades tradicionales y en las que la rehabilitación prevista produce una renovación y modernización de los espacios residenciales y productivos.

En resumen, la intervención propuesta es susceptible de crear los siguientes impactos:

- Una inversión de 4,14 millones de euros durante la rehabilitación y un giro estimado de alquileres y negocio por ejercicio de explotación de 1,1 millones.
- Una facturación total (producción efectiva) por ambos conceptos de, respectivamente, 8,01 millones de euros y 1,82 millones de euros por año.
- Un valor añadido bruto de, respectivamente, 3,32 millones de euros y 0,87 millones de euros por año.
- Una remuneración total de asalariados de, respectivamente, 1,93 millones de euros y 0,47 millones de euros por año.
- Un empleo de, respectivamente, 53 empleos y 12 empleos por año.
- Un retorno de ingresos tributarios de, respectivamente, 1,16 millones de euros y 0,3 millones de euros por ejercicio.
- Un retorno de cotizaciones sociales a la TGSS de, respectivamente, 0,53 millones de euros y 0,13 millones de euros.

**III. Impacto económico y social de la rehabilitación
de Locales y Viviendas en Tierra de Pinares
(magnitudes económicas en €)**

	Fase de Rehabilitación	Fase de Operación (g)
Inversión (ex IVA)	4.139.525,00	1.096.920,00
Producción Efectiva (a)	8.038.807,55	1.818.407,19
Valor Añadido Bruto (b)	3.323.759,42	868.927,68
Remuneración Asalariados (c)	1.928.126,40	468.260,41
Salarios Brutos (d)	1.464.556,73	361.469,79
Empleo (e)	53	12
Retorno Fiscal (f)	1.691.937,98	432.504,67
Impuestos	1.163.315,80	304.124,69
Cotizaciones Sociales	528.622,18	128.379,99

(a), (b), (c), (d), (e) y (f) véanse, respectivamente, las explicaciones del Cuadro IV.

(g) Resultados por ejercicio ordinario

Fuente: Elaboración SIR S.L. con datos externos y Marco I/O del INE (2021, base 2024)

Conclusiones

Mediante el inventariado, el estudio de los recursos disponibles y la elaboración del estudio del impacto socioeconómico de las dos líneas de actuación evaluadas concluimos:

1. Las administraciones locales del territorio cuentan con un número relevante de inmuebles que se encuentran en desuso, con unos costes de mantenimientos recurrentes y que en gran número de ocasiones termina con la ruina del inmueble, y que podrían ser recuperados para el alojamiento de habitantes o emplazamiento de actividades productivas que ayuden al desarrollo del territorio.
2. Con las dos líneas de actuación planteadas se da viabilidad a más de la mitad de los inmuebles inventariados, dejando el resto de estos para otro tipo de iniciativas de interés económico y social.
3. La puesta en funcionamiento de dichos recursos y las inversiones realizadas para ello tienen un impacto directo en la economía y recurrente una vez que se hayan llevado a cabo las mismas, además de la optimización de costes de mantenimiento de las administraciones.
4. Para poder poner en funcionamiento los recursos analizados en las dos líneas evaluadas, así como los que han sido inventariados, pero no incluidos en las líneas de actuación es clave la **colaboración institucional**.