



*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)

BLOQUE I

- 1.- EL MUNICIPIO DE SILES. CONSIDERACIONES PREVIAS.
- 2.- ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO y DEMANDA RESIDENCIAL.
- 3.- EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DE LAS PERSONAS INSCRITAS.
- 4.- ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE de VIVIENDAS en SILES.
- 5.- ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES y EDIFICACIONES RUINOSAS.
- 6.- ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAÍDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.
- 7.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.
- 8.- CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.



1.- EL MUNICIPIO DE SILES.

- 1.1.- Encuadre territorial.
 - 1.2.- Breve reseña histórica. Los núcleos de Siles.
 - 1.3.- Evolución urbana de Siles.
-

1.1.- Encuadre territorial.

La villa de Siles, una localidad enclavada a 826 metros de altitud sobre el nivel del mar, se encuentra situada en la zona nordeste de la comarca de la Sierra de Segura. Pertenece a la provincia de Jaén desde el año 1833 y, según el último censo disponible, cuenta con una población de 2.305 habitantes. Su término municipal posee una extensión de 175,87 Km², la mayoría de los cuales (16.566 hectáreas) se encuentran incluidos dentro del Parque Natural Sierras de Cazorla, Segura y Las Villas desde su creación en 1986. El pueblo atesora un carácter mayoritariamente forestal que junto a la ganadería, turismo y, sobre todo, agricultura del olivar, son los pilares fundamentales de su economía.

El municipio de Siles, linda con la provincia de Albacete y La Mancha. Se trata de un terreno montañoso que se engloba en el Prebético o zona más externa de las Cordilleras Béticas.

La zona más baja se corresponde con el valle del Río Guadalimar, que atraviesa el término municipal de NE a SO después de nacer a pocos kilómetros en tierras albaceteñas. Sobre arcillas del Triásico, que le confieren al río su particular color rojizo, en esta zona se concentran los campos de cultivo (que representan un 17% del total del término) y el doblamiento del municipio. Destaca el olivar, el cereal y la huerta en las riberas de los arroyos tributarios del Guadalimar. Aquí se encuentra el núcleo principal, Siles, dominando el valle en una elevación en la margen izquierda del río. La emigración hizo que la mayoría de las aldeas, también concentradas en esta área, quedaran prácticamente despobladas. Estos núcleos de población llegaron a alojar a más de 800 habitantes a mediados del siglo XX.

La economía de Siles es fundamentalmente agraria (olivar) aunque el sector servicios es importante en la localidad, siendo la hostelería y el turismo rural las actividades que emplean a mayor número de personas. En el sector secundario cabe mencionar la actividad de producción de madera para carpintería construcción y la industria alimentaria (aceite de oliva, carne, embutidos)

1.2.- Breve reseña histórica. Los núcleos de Siles.

Los primeros vestigios encontrados en el término municipal de Siles se corresponden con la Edad del Bronce, hallados en el Cerro de Cabeza Grande, elevación de 874 m cerca del actual núcleo de Siles, entre éste y el lecho del río Guadalimar. El asentamiento se mantiene activo hasta época ibérica, pudiendo formar parte de una red de lugares de control de la vía que conectaría Andalucía y el levante por el valle del Guadalimar, un camino más antiguo que la vía de Aníbal, que discurriría en el pasillo entre Sierra Morena y Sierra de Segura.

Durante la época romana el doblamiento se torna disperso, surgiendo las villas en las riberas del Guadalimar, como la del Cortijo de los Herederos o la del Cortijo de la Pendolera.

En la época islámica, la población aparece referida en las fuentes como Silis, perteneciente al reino zirí de Granada en el siglo XI. Pocas noticias más se conservan del dominio musulmán.

En torno al 1230 Siles es conquistado por los caballeros de la Orden de Santiago, pasando a depender de la Encomienda de Segura de la Sierra. Pero los nazaries no se resignaron a perderla y la asediaron en diversas ocasiones. Merece destacarse el cerco que sufrió Siles en el año 1339 por las tropas de Yusuf I de Granada, teniendo que acudir en su ayuda el maestre de la Orden Alonso Meléndez de Guzmán desde Úbeda. Esto nos indica que la población estaba amurallada ya desde época temprana. Los actuales restos que hoy podemos contemplar datan de la segunda mitad del siglo XIV. Gracias precisamente a la reconstrucción del recinto amurallado, costado por los propios habitantes, y en reconocimiento a tal hecho, a Siles se le concede el privilegio de villazgo en 1397.



Desde la conquista cristiana y durante buena parte de la Edad Moderna, Siles perteneció administrativamente, a la Orden de Santiago (Encomienda de Segura) y al Reino de Murcia, en lo judicial a la Real Chancillería de Granada, y en lo religioso al Obispado de Cartagena.

En 1748 se crea la Provincia Marítima de Segura de la Sierra organismo para la explotación y gestión de los montes y sus recursos madereros, a la que Siles pertenecerá. En 1833 pasa definitivamente a la recién creada Provincia de Jaén.

A mediados del siglo XIX Siles aún conservaba su muralla y su castillo. El entramado urbano había desbordado el recinto y la expansión demográfica se hacía latente. Un ritmo de crecimiento continuado e imparable que alcanzaría su cota una centuria más tarde, en los años 50 del siglo XX, cuando Siles sobrepasa los 5.300 habitantes. A partir de aquí constata una lenta sangría migratoria que tuvo en los años 60 y 70 su cara más negativa.

1.3.- Evolución urbana de Siles.

Siles ha conservado a través del tiempo un rico patrimonio heredado de diferentes épocas que hace de la localidad una de las más interesantes de la comarca de la Sierra de Segura.

Es posible que la primitiva muralla de Siles por su forma rectangular, date de la época almorávide. Tras la conquista cristiana se modificaría sufriendo posteriormente diversas reformas. De éstas, la más importante tuvo lugar a finales del siglo XIV

El Arco de “la Malena”, junto a una torre cúbica que lo protege convertida hoy en vivienda se sitúa al Este del casco histórico, en la esquina de la Calle Magdalena con Calle Cava. El Arco de San Gregorio se conserva junto a un pequeño lienzo grueso de muralla al Oeste del antiguo recinto, en la calle que lleva su nombre.

El Cubo, esta torre tiene forma cilíndrica, estrechándose ligeramente en su parte superior, de ahí su nombre. Se trata de la torre del homenaje del antiguo castillo de Siles y el punto más fuerte de su recinto amurallado. Construido en mampostería, al igual que la muralla, es obra cristiana de finales del siglo XIV o principios del XV. Presenta en su interior dos pisos. El inferior se cubre con bóveda semiesférica. El superior o sala noble se cubre con bóveda gótica de nervios y posee una pequeña chimenea. Desde aquí se accede a la terraza por una escalera en curva embutida en el muro.

El torreón es visitable y en su interior encontraremos paneles explicativos sobre la historia de la localidad en la Edad Media.

La Casa de la Tercia se encuentra junto al Cubo. Se trata de la casa de la Encomienda de la Orden de Santiago en Siles donde se recogía el impuesto de las “tercias reales” a los campesinos, de ahí su nombre. Se trata de un edificio sencillo, donde predomina su carácter funcional frente al ornamental.

Ermita de San Roque, del siglo XVIII, se trata de una edificación de una sola nave cubierta con artesonado en madera de pino. El presbiterio se cubre con cúpula de media esfera sobre pechinas. Un moderno retablo en ladrillo visto contiene la imagen del patrón de la localidad. En el exterior, de mampostería revocada, destaca la pequeña espadaña y las dos portadas, precedida la de los pies de amplio cobertizo de madera. Están expuestas en el interior las calderas de San Roque, en cobre, donde se guisa la carne de res el día 16 de Agosto para posteriormente repartirla entre los asistentes, en un rito que se remonta a la época medieval.

Hay una diferencia palpable entre el Siles medieval y la expansión que experimentó la población en la segunda mitad del siglo XIX y la primera del XX. En el casco antiguo las calles son estrechas, algunas de trazado sinuoso, y es posible encontrar todavía algún ejemplo de arquitectura doméstica de carácter popular, propia de la Sierra de Segura, generalmente de una o dos plantas con mampostería en calada y pequeños vanos.

En el ensanche contemporáneo, de calles más amplias y rectas, resultan interesantes algunos edificios de carácter ecléctico entre ellos la antigua sede ICONA repartidos en las Calles Marín Martínez, Somera, del Coso Mesones, Ctra. De La Puerta y Paseo.

“El Sequero” es un antiguo secadero de piñas totalmente restaurado cuya finalidad era la extracción de piñones como semillas para las reforestaciones de los bosques tanto segureños como de otras zonas peninsulares. El edificio fue abandonado en los años 70 hasta quedar en ruina. A finales del siglo XX el Ayuntamiento de Siles lo toma en propiedad y decide una actuación de recuperación y puesta en valor de este oficio tradicional y característico en estas sierras.



El hecho de que buena parte del término municipal de Siles se encuentre dentro de los límites del Parque Natural de Cazorla, Segura y las Villas, nos da una idea de la riqueza natural de su entorno. Destacan algunos enclaves de especial interés.

Peña del Olivar situada a 2,5 Km de Siles, Existe aquí un pequeño jardín botánico con especies representativas de estas sierras.

Las Acebeas siguiendo la misma carretera, nos adentramos en la sierra profunda. Las Acebeas toma su nombre del bosque de acebos que se desarrolla al amparo de los altos pinos laricinos. Se trata de una singular y rara especie en estas latitudes que aquí es posible gracias a la alta pluviometría de la zona.

Sierra del Agua en la sierra profunda, cerca del límite con la provincia de Albacete, este santuario de la naturaleza alejado del mundo nos recibe con paisajes agrestes. Aún desafían al tiempo las ruinas de los edificios del antiguo aserradero de madera, desde el cual se botaban los troncos río abajo dirección Murcia. En las inmediaciones se encuentra la cascada del Saltador, muy cerca de la ermita de la Sierra del Agua.



2.- ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO y DEMANDA RESIDENCIAL.

- 2.1.- Análisis Demográfico.
- 2.2.- Proyecciones de población.
- 2.3.- Proyecciones de hogares.
- 2.4.- Datos de los Servicios Sociales Municipales. La Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.
- 2.5.- Colectivos en riesgo de exclusión social. Inmigración.

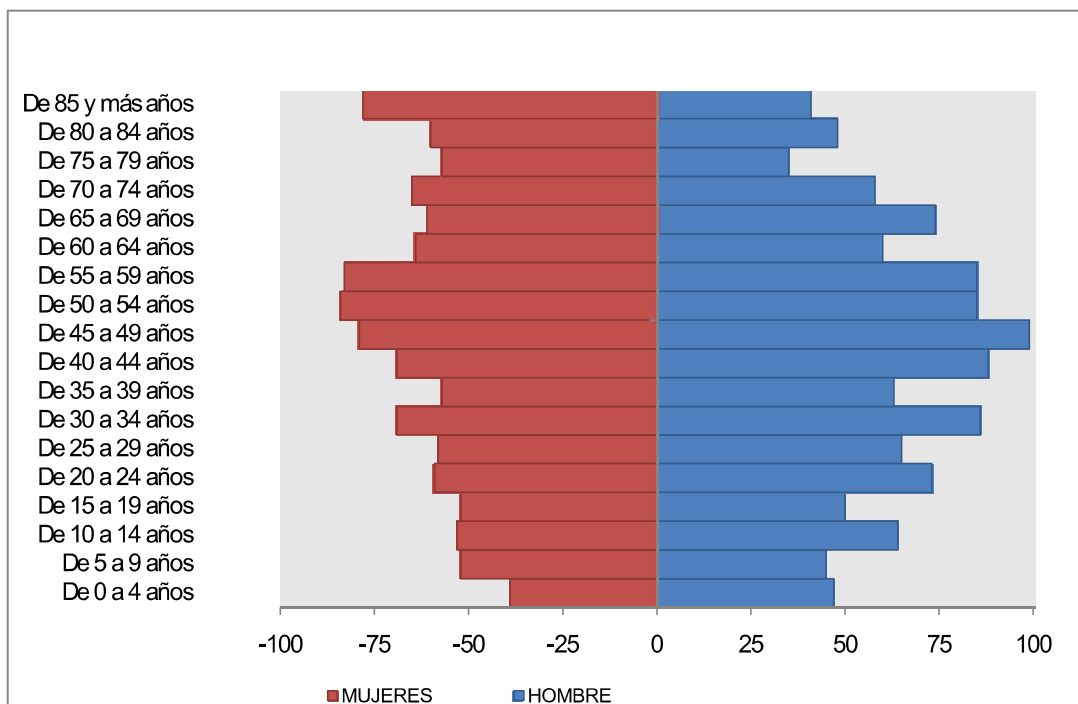
2.1.- Análisis Demográfico.

El municipio de Siles cuenta con una población de 2.305 habitantes a fecha de 1 de enero de 2018 registrados en el Padrón Municipal de Habitantes según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). La población disminuye a un ritmo de superior al de la provincia, fundamentalmente en el último año. Para el período 2007-2016 Siles ha disminuido de media anual un 0,45%, superior al ritmo de decrecimiento del al provincia en un 0,27%.

Año	Siles		Provincia de Jaén	
	Población	Variación Anual	Población	Variación Anual
2017	2.305		664.742	
2016	2.336	1,34%	667.438	0,41%
2015	2.345	0,39%	669.782	0,35%
2014	2.362	0,72%	670.761	0,15%
2013	2.387	1,06%	670.600	-0,02%
2012	2.451	2,68%	670.242	-0,05%
2011	2.451	0,00%	664.916	-0,79%
2010	2.454	0,12%	659.033	-0,88%
2009	2.438	-0,65%	654.170	-0,74%
2008	2.465	1,11%	648.250	-0,90%
2007	2.466	0,04%	643.484	-0,74%

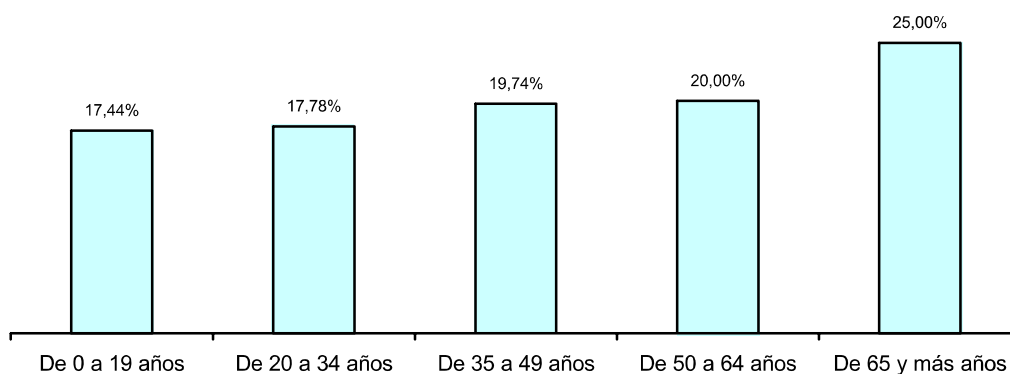
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.

Atendiendo al sexo de las personas inscritas en el Padrón un 50,59.% es varón y en un 49,41.% es mujer. Respecto al año anterior se observa que el descenso de población es común en ambos géneros, siendo algo más pronunciado entre la población femenina 2,09% que entre los hombres 1,34%.



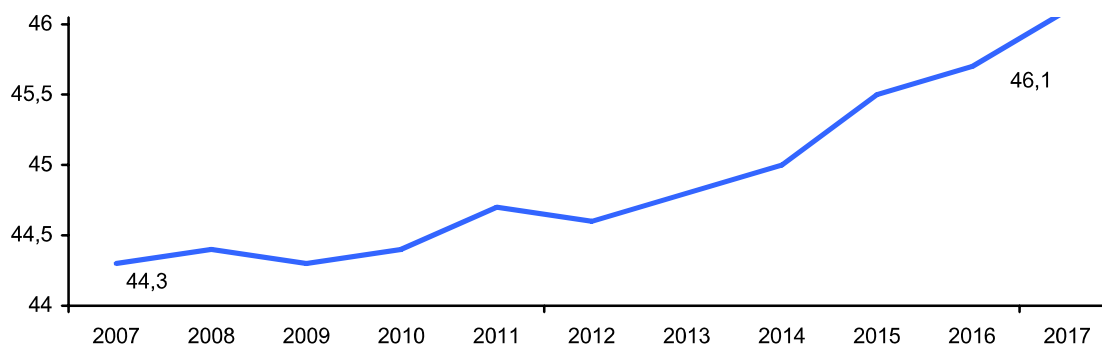
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.

Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 64 años, que representan un 57,520% de la población.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.

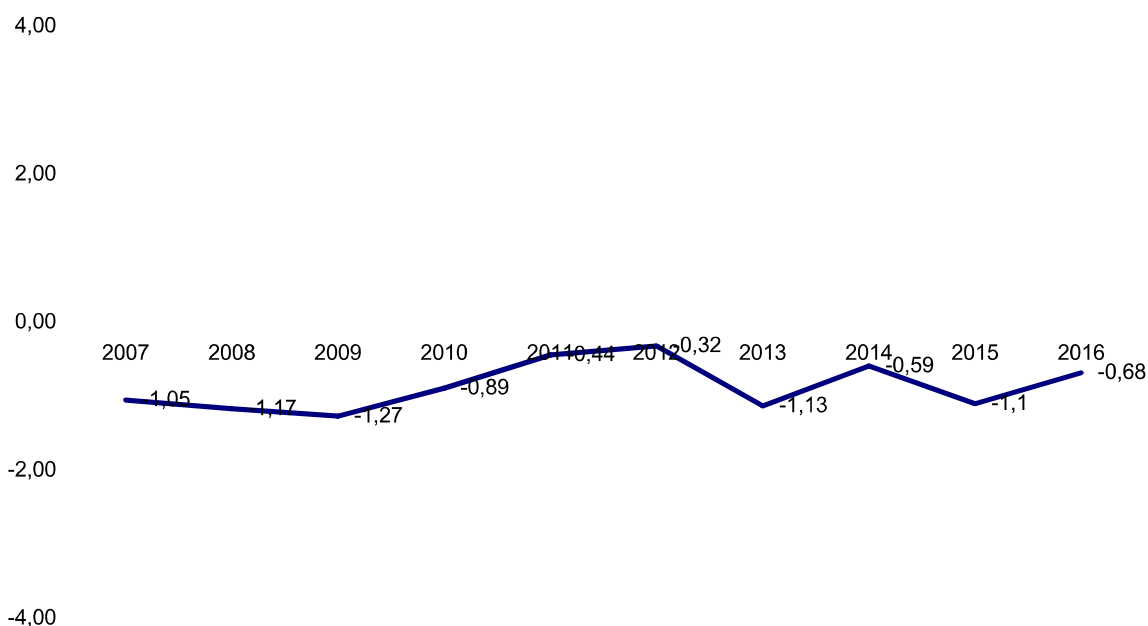
En línea con la evolución del conjunto del país se aprecia una tendencia a que ganen más peso los tramos de mayor edad y una bajada del nivel de la población infantil y juvenil. La edad media de la población también tiende a aumentar, pasando de una edad media en el año 2007 de 44,3 años, a una edad media en el año 2017 de 46,10 años.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.

En cuanto a los movimientos naturales de la población en Siles obtiene para el año 2015 valores negativos de crecimiento, según las tasas de crecimiento natural.

Tasa de Crecimiento Natural



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Otro aspecto importante en el análisis de una población es el porcentaje de extranjeros respecto a su población autóctona. En el caso de Siles no es un dato relevante a tener en cuenta, ya que no son números muy elevados con respecto a su población total, aunque se ha ido incrementando algo a lo largo de los últimos años, teniendo 36 extranjeros en el año 2016, que representan el 1,37 % de la población total del municipio.

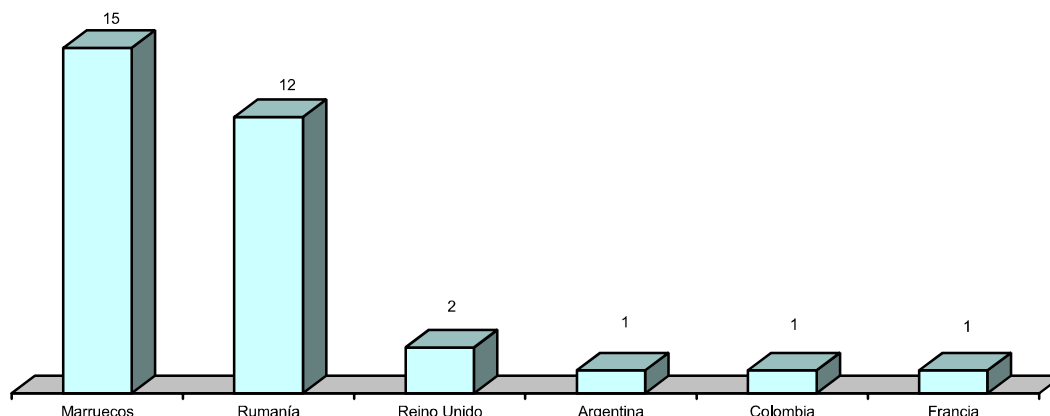
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Extranjeros	37	50	76	56	61	60	103	86	83	69	66	62
Total población	2465	2466	2465	2438	2454	2451	2451	2387	2362	2345	2336	2305

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.



En el siguiente gráfico se puede observar los diferentes países de origen de la población extranjera.

Extranjeros-Nacionalidad 2017



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes.

Del total de movimientos por cambios residenciales en el año 2017, que comprenden migraciones interiores, migraciones exteriores con el resto de España y Migraciones exteriores con el extranjero, obtenidos de la estadística de variaciones residenciales del IECA, a través de la Tasa de crecimiento migratorio, se obtiene un valor negativo.

A la vista de todos los datos analizados podemos concluir, por tanto, **una evolución negativa del crecimiento poblacional en el municipio de Siles.**

2.2.- Proyecciones de población.

Para la elaboración de la proyección sobre la evolución futura de la población de Siles se han considerado como base las proyecciones de población realizadas por el IECA.

Como se puede apreciar, las variaciones anuales a partir de 2017 mantienen un ritmo de no crecimiento decreciente, es decir, que la variación negativa anual será cada vez menor. Así, en 2017 se prevé un crecimiento negativo del 1,42% en 2020 un crecimiento negativo del 0,75%, en 2025 un crecimiento negativo del 0,55% y en 2035 un crecimiento negativo del 0,45%.

Variaciones anuales de población.

Año	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Población	2634	2590	2549	2530	2512	2512	2495	2480	2466	2452
Variación anual	-1.42%	-1.67%	-0.79%	-0.75%	-0.70%	-0.70%	-0.66%	-0.58%	-0.58%	-0.55%

Año	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Población	2439	2426	2414	2402	2390	2397	2368	2357	2345	2335
Variación anual %	-0.54%	-0.52%	-0.50%	-0.50%	-0.48%	-0.47%	-0.48%	-0.47%	-0.47%	-0.45%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Poblaciones proyectadas a 1 de enero. Unidades territoriales.



2.3.- Proyecciones de hogares.

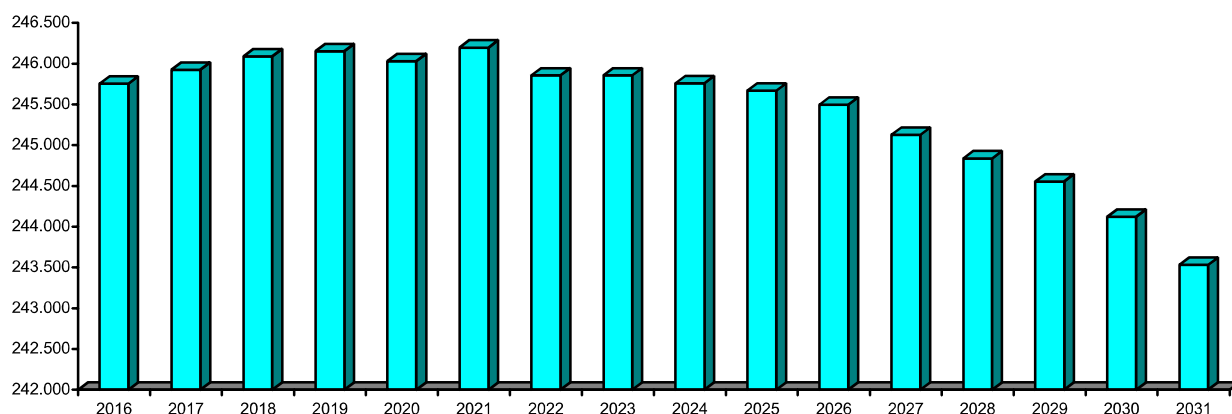
Según datos del censo de población y Vivienda de 2011, la población de Siles se agrupaba en un total de 989 hogares. En relación, al tamaño prevalecen los constituidos por 2 personas (26,06 %), seguido por los de 3, 1 y 4 personas (25,16 %, 20,24% y 19,35% respectivamente). El número de habitantes por hogar es de 2,74 habitantes.

Por régimen de tenencia existen 568 viviendas principales por compra o totalmente pagada y 145 propias por compra, pero pagos pendientes (hipoteca). Aparecen 88 viviendas propias por herencia o donación y 91 cedidas gratis o a bajo precio. Un dato importante a tener en cuenta es que no existen viviendas en régimen de alquiler.

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial por el INE cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados.

El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es de 2016 a 2031, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011.

Proyecciones de hogares 2016-2031 en la Provincia de Jaén.



Variación anual.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

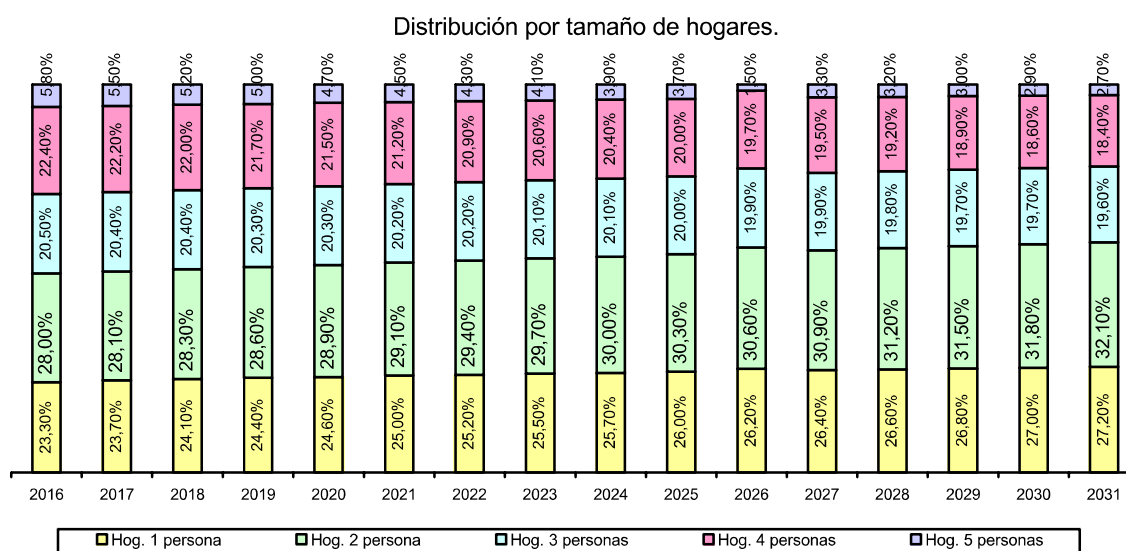
Un análisis más detallado de estas proyecciones las encontramos en la evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones. Como se puede observar en el gráfico, el número de hogares mantiene una tendencia decreciente a lo largo de todo el período estimado. Si bien esta tendencia es negativa, el ritmo de decrecimiento se mantiene más o menos estable del 2016 al 2025, pero acusándose más pronunciadamente a partir de este último hasta 2031.



En el decrecimiento en el número de hogares inferior al ritmo de decrecimiento de la población, influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia, pasando en 2018 de una previsión de un 24,1% de hogares con una sola persona al 24,6% en 2020, al 26% en 2025 y al 27,2 en 2031.

En la proyección estimada también se puede observar un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción del número de personas que viven en cada hogar. Así, los hogares de 1 persona suponen en 2016 un 23,3% del total, un 24,6% en 2020 y 27,2% en 2031. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2016 de ser un 28% de los hogares, al 32,1% en 2029.

Por el contrario, los hogares de 3, 4, 5 o más personas, muestran una tendencia decreciente. Dicho descenso es más acentuado a lo largo del período cuanto mayor es el tamaño de los hogares. Los hogares de 3 personas pasan de ser 20,5% en 2016 al 19,6% en 2031. Para los hogares de 4 personas las proyecciones señalan un 22,4% en 2016 y un 18,4% en 2031, y por último, para los hogares de 5 personas, del 5,8% del total en las primeras estimaciones se pasa a un 2,7% del total en el último año estimado.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

No obstante, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Siles se ha venido detectando en los dos últimos años un cambio en la tendencia de los hogares entre la población en situación de desempleo, con precariedad económica, desahucio del inmueble en el que residen por impago de la hipoteca o alquiler y con menores a cargo, con la consiguiente reunificación familiar e incremento de los miembros de las unidades de convivencia señalándose los hogares con dos núcleos familiares. Pasando los menores de residir con su familia nuclear a convivir con la familia extensa (padre/madre y abuelos/as).



2.4.- Datos de los Servicios Sociales Municipales. La Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.

Los Servicios Sociales Comunitarios, de titularidad y gestión pública, constituyen la estructura básica del nivel primario de servicios sociales. La organización y gestión de estos servicios y sus centros corresponde a las entidades locales de cada territorio, de ámbito municipal o supramunicipal, en el marco de la planificación y en el ejercicio de las competencias propias en materia de servicios sociales.

Por lo tanto los Servicios Sociales Comunitarios se configuran como el primer nivel de referencia para la valoración de las necesidades, la planificación, la intervención, tratamiento, seguimiento, evaluación de la atención y coordinación con otros agentes institucionales del Sistema Público de Servicios Sociales de Andalucía, garantizando la universalidad en el acceso al mismo y su proximidad a las personas usuarias, familias, unidades de convivencia y grupos de la comunidad.

A través de la página Web de la Diputación Provincial de Jaén se pueden consultar las memorias anuales de cada uno de los centros de Servicios Sociales Comunitarios existentes en la provincia, en la que se describen las áreas de actividad, los programas y el balance de las actuaciones.

De los datos por los Servicios Sociales de Siles se desprenderán las consideraciones que se exponen a continuación:

La vivienda, como necesidad básica de toda persona, siempre ha sido un recurso demandado por los usuarios y usuarias del municipio, si bien este no ha ocupado un lugar preferente entre las demandas atendidas. No obstante, desde este Servicio se han atendido todas las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos que la administración estatal, autonómica y municipal relacionados con el derecho a una vivienda digna que tienen todas las personas.

En este apartado realizaremos pues un análisis de las demandas atendidas desde los Servicios Sociales del municipio durante los últimos años del perfil demográfico de la población atendida, así como de la necesidad de viviendas manifestadas por sus usuarios y usuarias. Para ello, puesto que no existe un registro municipal en esta materia, se ha contado con la valiosa colaboración de la trabajadora social de Siles.

Los datos se han extraído del Sistema de Gestión de Servicios Sociales y Dependencia (ACIVIT) y del Sistema de Información de Usuarios de Servicios Sociales (SIUSS), siendo necesario para hacer constar las siguientes aclaraciones:

- A los Servicios Sociales no llegan todas las demandas/necesidades en materia de vivienda.
- Las consultas de información puntual habitualmente no se registran en el sistema por lo que esta información se pierde.
- Las consultas en materia de rehabilitación de viviendas se dirigen directamente a la concejalía de urbanismo y por tanto no quedan registradas en los Servicios Sociales.

Las demandas atendidas sobre el sistema vivienda en los últimos años, donde quedan reflejadas todas las demandas recogidas para la adquisición de una vivienda social, VPO, ayudas para alquileres y rehabilitación de viviendas que sufren un grave deterioro son las siguientes:

Demandas	Intervenciones
Información/derivación sobre sistemas de vivienda social	0
Información/derivación sobre VPO	0
Información/derivación sobre programa de alquileres	0



Entre las demandas de adecuación de las viviendas para su adaptación a las necesidades de sus propietarios o inquilinos se encuentran las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar, que son aquellas que responden a las necesidades de aquella parte de la población que por motivo de edad o discapacidad necesitan de adecuar sus vivienda para facilitarles la autonomía en su propio hábitat. Reciben para ello subvenciones de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales. Solo se recogen en la siguiente tabla las demandas de las que tiene constancia el municipio, no se disponen de datos de la Delegación de la Consejería de Fomento y Vivienda de Jaén a este respecto:

Demandas	Intervenciones
Información/derivación sobre adaptación funcional del hogar	0
Información/derivación sobre eliminación de barreras	0

Sin embargo, los Servicios Sociales municipales deberán tener en cuenta a partir de la redacción de este Plan de Vivienda las necesidades de vivienda por las siguientes causas. Los casos que se vigilaran especialmente se muestran en la siguiente tabla:

Causas	Situación Social
Emancipación	Unidades familiares monoparentales que conviven dentro del núcleo familiar sin posibilidad económica para acceder a una vivienda.
Desahucio	Unidad familiar en régimen de alquiler sin posibilidad de acceso a otra vivienda
Rehabilitación	Unidades familiares, cuya vivienda está en rehabilitación y sin posibilidad de concluir la obra por problemas económicos.
Infravivienda	Unidades familiares residentes en viviendas con alto grado de deterioro.

La Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.

La Diputación Provincial de Jaén, con fecha 28 de julio de 2017, ha procedido a la suscripción de un Convenio de colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jaén para la atención de una Oficina Provincial de Intermediación Hipotecaria y la Asistencia Jurídica a los retornados españoles en materia de tributación por pensiones devengadas en el extranjero.

Este servicio de mediación extrajudicial nació en el año 2012. Se trata de un servicio de apoyo, asesoramiento e intermediación en materia de ejecuciones hipotecarias dirigido a personas con dificultades para hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios y que se encuentran en riesgo de perder su domicilio habitual o aquellas con escasos recursos frente a los abusos que produce la denominada cláusula suelo de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria, siempre que éste recaiga sobre su vivienda habitual.

También incluye la asistencia jurídica a los emigrantes reformados en materia de tributación por las pensiones devengadas en el extranjero debido a las actuaciones seguidas por la Agencia Tributaria sobre el particular.

Se adjunta Anexo en el que se detalla los requisitos a cumplir por los beneficiarios y la forma de presentación de las solicitudes.



2.5.- COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.

Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo pretenden detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación de riesgo o exclusión social.

Actualmente, en el municipio de Siles no existe un colectivo vulnerable en situación de **riesgo de exclusión social**, sólo aparecen casos muy concretos, los cuales ya están en conocimiento de los Servicios Sociales Municipales.

Uno de los colectivos con mayor riesgo de exclusión social son los **inmigrantes**. En el caso de Siles, se puede decir que, en general, todos los censados en el municipio se encuentran integrados conformando unidades familiares sin necesidades graves en materia de vivienda. Ahora bien, existe algún caso particular, del que tienen conocimiento los servicios sociales, que se encuentran en situación precariedad económica con recursos económicos insuficientes para el pago de algún tipo de alquiler.

Otro grupo importante a tener en cuenta son los temporeros y temporeras, al ser un municipio eminentemente agrario y olivarero. En determinadas fechas, sobre todo durante la anual campaña de recolección de la aceituna, aumenta el número de personas inmigrantes, generalmente no empadronadas, pero que en algunos casos demandan servicios al municipio.

En referencia a estas personas, los Servicios Sociales señalan que estos trabajadores no suelen demandar alojamiento, puesto que se trata de personas que de forma individual ocupan una vivienda o alojamiento temporal proporcionado por el empleador, en muchos de los casos dentro de la misma finca.

Ante esta realidad hay que tener en cuenta la Ley 4/2000, de 11 de Enero, de Derechos y Libertades de los Extranjeros en España y su integración social. Dicha Ley obliga a todos los poderes públicos a promover la plena inserción de los extranjeros en un marco de convivencia de identidades y culturas diversas, así como la participación económica, social, cultural y política de las personas inmigrantes, en los términos previstos en la Constitución, el Estatuto de Autonomía y demás leyes, en condiciones de igualdad y trato.



3.- EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DE LAS PERSONAS INSCRITAS.

3.1.- Introducción.

3.2.- Estado de las solicitudes. Régimen de tenencia y tamaño de las viviendas solicitadas.

3.3.- Ingresos familiares de los demandantes.

3.4.- Criterios de adjudicación.

3.1.- INTRODUCCIÓN

La Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía desarrolla el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas personas han de acreditar estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna se recogen en el Título II de la citada Ley, los instrumentos de los que disponen las Administraciones Públicas Andaluzas par impulsar políticas efectivas en materia de vivienda. Entre dichos instrumentos se encuentran los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo, artículos 12 y 13, y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, artículo 16 de la Ley 1/2010.

Las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la Ley 1/2010.

Dichos Registros son por tanto instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Es obligación de los Ayuntamientos la de crear y mantener los citados Registros de manera permanente y cuya regulación se recoge en el Decreto 1/2012, de 10 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dentro de este marco normativo, El Ayuntamiento de Siles, mediante una Ordenanza Municipal Reguladora, estableció las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue aprobada definitivamente el 27 de Octubre de 2.009 por el Pleno del Ayuntamiento con previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía. Fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 209 de fecha 19 de Diciembre de 2.009.

En todo lo no previsto en dicha Ordenanza, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica. Se plantea la necesidad y conveniencia de revisar esta Ordenanza para adaptarla a dicha normativa.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, se actualiza de forma automática todos los meses. Los datos que proporciona la herramienta informática de la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto a disposición de los Ayuntamientos, para la gestión de sus respectivos Registros se obtiene información actualizada sobre la demanda de vivienda, permitiendo así a la Administración Local y a la de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo para satisfacer las necesidades detectadas en cada municipio.

Para interpretar la información que de aquí se extrae, es necesario mencionar que este Registro sólo contempla la demanda de vivienda protegida, no se identifica la necesidad de realizar obras de rehabilitación, adecuación, conservación o habitabilidad del demandante que reflejen sus necesidades reales respecto de su satisfacción con su vivienda habitual.



Por tanto, para poder obtener datos en materia de rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes, el Ayuntamiento de Siles ha difundido entre su población una encuesta que pretende ir un paso más allá, en un intento de valorar, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones, régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

3.2.- ESTADO DE LAS SOLICITUDES. RÉGIMEN DE TENENCIA Y TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS SOLICITADAS

La Ordenanza que regula el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida fue aprobado definitivamente el 27 de Octubre de 2009 por el Pleno del Ayuntamiento, siendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 209 de fecha 19 de Diciembre de 2009.

El Registro actualmente no tiene ninguna inscripción de solicitudes. Así mismo, no hay datos en los registros municipales de solicitudes en años anteriores del de su creación. No obstante, se ha observado que desde el bando Municipal para realizar la encuesta entre la población asociada a este Plan de Vivienda, se han producido algunas comunicaciones y preguntas en los Servicios Municipales referentes a la inscripción en el antedicho Registro.

Se prevé, pues, que el número de inscripciones en el Registro aumente con la difusión y exposición pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP para que resulte un instrumento eficaz de cara a la evaluación de las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

Según lo anterior no es posible aportar datos sobre el régimen de tenencia y tamaño de las viviendas solicitadas. Ya que las inscripciones creemos que se empezarán a producir a partir de la publicación de este Plan de Vivienda y Suelo.

3.3.- INGRESOS FAMILIARES DE LOS DEMANDANTES

Tal y como se ha dicho en el apartado anterior, al no haber funcionado el Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, no es posible aportar datos sobre los Ingresos Familiares de los Demandantes, ya que todavía no existen.



3.4.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los demandantes a los que se les adjudicará una vivienda protegida han de cumplir de forma previa con las siguientes condiciones:

1. El demandante ha de estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.
2. El demandante ha de cumplir con los requisitos establecidos para el acceso al programa que se trate.

Una vez verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con la baremación resultante de cada uno de los criterios que se exponen a continuación.

La puntuación queda detallada en el artículo 8 de la Ordenanza Reguladora del RPMDVP:

- La antigüedad de la fecha de empadronamiento en el Padrón Municipal de Habitantes de Siles inmediatamente anterior a la selección.
- Antigüedad en el Registro Municipal de Demandantes de la Vivienda.
- La pertenencia a grupos de especial protección.
- Los ingresos económicos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia.
- La persona víctimas de violencia de género o del terrorismo y los emigrantes retornados obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento y en antigüedad en el registro.

De hecho dice textualmente:

“En dicho baremo se puntuará la antigüedad en el registro, la antigüedad de la fecha de empadronamiento o el tiempo de vinculación laboral en el municipio inmediatamente anterior a la selección. Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro. A los solo efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud”.

El procedimiento de adjudicación de vivienda protegida está regulado en el artículo 9 de dicha Ordenanza. Ahora bien, tal y como se ha indicado, será necesario adaptar estos criterios a la normativa estatal y autonómica. En este sentido el artículo 5 del Decreto 141/2016, por el que se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, ha modificado los **grupos de especial protección** establecidos por el anterior Plan. Son los siguientes:

- 1.- Las personas **jóvenes** menores de 35 años y las mayores de 65 años.
- 2.- Las personas con discapacidad y las personas en situación de **dependencia**.
- 3.- Las víctimas del **terrorismo** y demás personas incluidas en el artículo 3 a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre.
- 4.- Las familias **monoparentales**.
- 5.- Las unidades familiares con **menores** a su cargo.
- 6.- Las personas procedentes de situaciones de **rupturas** de unidades familiares.
- 7.- Las víctimas **de violencia de género**.
- 8.- Las personas **emigrantes** retornadas.
- 9.- Las personas **inmigrantes** en situación de exclusión social.
- 10.- Las personas sin hogar o en situación de **emergencia habitacional**.
- 11.- Las personas y las familias que han sido **desposeídas de su vivienda habitual** por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- 12.- Las que están en situación de **desempleo**, cuando la misma conlleva encontrarse en riesgo de exclusión social.
- 13.- Las familias con ingresos por debajo del umbral de **pobreza**.
- 14.- Las que se encuentren en situación o **riesgo de exclusión social**.

La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejía o tetraplejía será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

Es importante mencionar que las familias numerosas, tal y como está configurado actualmente el Registro, están incluidas en este grupo. Sin embargo el Decreto 141/2016 los deja fuera de esta especial protección, lo que hay que tener en cuenta a la hora de ser beneficiarios de los programas subvencionables que se desarrollen al amparo de dicho Decreto.



4.- ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE de VIVIENDAS en SILES.

- 4.1.- Régimen y titularidad de las viviendas protegidas.
- 4.2.- Régimen de tenencia de las viviendas. Cesión de uso, alquiler y propiedad.
- 4.3.- Viviendas principales, secundarias y deshabitadas.
- 4.4.- Análisis del mercado de la vivienda.

4.1.- RÉGIMEN Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

De los datos estadísticos obtenidos de la página Web de la Consejería de Fomento y Vivienda el número de viviendas en promoción pública, en sus distintas categorías son los siguientes:

VPP	VPA	CV y AD
0	0	0

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

VPP. Viviendas de Promoción Pública.

Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

VPA. Viviendas de Promoción Autonómica.

Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Se trata de viviendas de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

CV y AD. Compraventa y Acceso Diferido.

Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario, tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.

De lo que se deduce que en Siles no existen en la actualidad viviendas de titularidad pública y por tanto **no hay Parque Público de Viviendas.**

Conviene recordar que los datos reflejados en la tabla anterior son los obtenidos de la página Web de la Consejería de Fomento y Vivienda, lo que significa que son "datos brutos", entendiendo por estos, que son datos sobre viviendas de promoción pública que no han podido ser vinculadas sobre la cartografía catastral y ser localizados de forma fehaciente.

Ahora bien, del trabajo de campo realizado, y una vez contrastada la información con los Servicios Municipales, se ha buscado las viviendas protegidas tanto de promoción pública como privada existentes en el núcleo de Siles.

La localización de estas viviendas se puede consultar en el **Plano 05 de "Viviendas protegidas existentes. Suelo para vivienda protegida previsto en el PGOU. Patrimonio Municipal de Suelo."**



Son las siguientes:

1.- 15 Viviendas entre calles Volador y Santa Quiteria.



VISTA DEL PLANO Nº5

En amarillo las viviendas protegidas y en rojo el suelo de Patrimonio Municipal.

2.- 16 Viviendas entre calles Encina, Enebro, Tejos y Sabina.



VISTA DEL PLANO Nº5



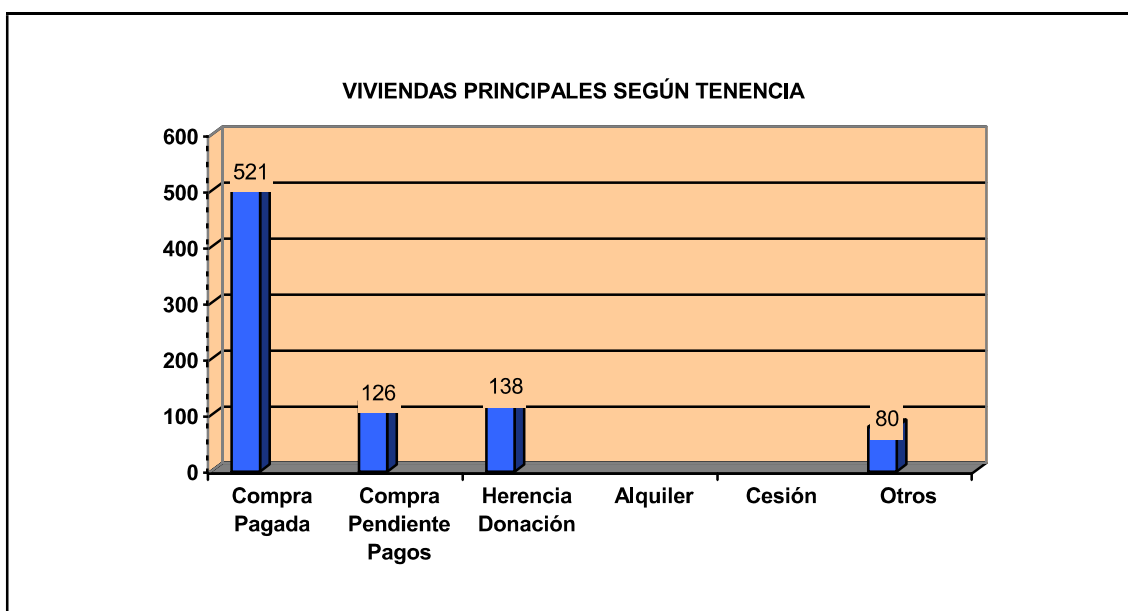
4.2.- RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS. CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD.

De los datos extraídos del Censo de 2.011, sobre un total de 950 viviendas, el régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio de Siles es la propiedad por compra. Un 54,85 % (521) de las viviendas principales están adquiridas por compra y completamente pagadas

Las viviendas con préstamo hipotecario (126) representan un 13,27% sobre el total de las viviendas. El número de viviendas en propiedad por herencia o donación es de 138, representando el 14,53% del total.

No existen datos del porcentaje de las viviendas arrendadas o cedidas a bajo coste o gratis, a causa de las fuertes variaciones debidas al error de muestreo, aunque extrapolando los datos, se obtiene un porcentaje estimado del 8,95% sobre el total de viviendas. Otros sistemas de tenencias suponen el 8,45% restante.

Expresando los datos anteriores en gráfico:



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Dentro de las viviendas adquiridas por compra sería importante poder resaltar el dato por rango de edad, para saber sobre qué población incide la deuda hipotecaria, el porcentaje por rango de edad de las personas que tienen completamente pagada la vivienda, las viviendas heredadas o legadas, y las viviendas de alquiler. No obstante, no se puede facilitar la información correspondiente al número de viviendas según el régimen de tenencia por rango de edades, ya que el tamaño de muestra para el municipio de Siles no es suficiente y presenta alto error de muestreo, según explicación facilitada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.



4.3.- VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y DESHABITADAS. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO.

El número total de viviendas en el municipio de Siles, según el Censo de población de 2.011, asciende a 1.406 viviendas. De las cuales 950 son viviendas habituales, 557 viviendas secundarias y 200 viviendas están vacías.

Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	TOTAL VIVIENDAS
950	557	200	1.707

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

Comparando los datos del Censo de 2.001 respecto al Censo de 2.011, se puede apreciar un estancamiento en las viviendas principales, y un aumento de manera considerable en el número de viviendas secundarias y de viviendas vacías. Las viviendas secundarias se han incrementado en 63,82% y las viviendas vacías un 78,57%

	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	TOTAL VIVIENDAS
CENSO 2.001	954	340	112	1.406
CENSO 2.011	950	557	200	1.707

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)

No se dispone de los datos del INE para 2.018 del número total de viviendas familiares. Una vivienda se considera familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas en general, que constituyen un colectivo. Las viviendas familiares se consideran principales si constituyen la residencia habitual de alguna persona.

En cuanto a la distribución de la población en el municipio, la mayor parte del parque de vivienda, al igual que la población, se localizan en el núcleo de Siles. Fuera de éste, una pequeña cantidad de personas residen en viviendas aisladas o en pequeños núcleos diseminados por el resto del término municipal.

En cuanto a las parcelas catastrales urbanas del municipio, las estadísticas arrojan los siguientes datos:

NÚMERO DE PARCELAS CATASTRALES URBANAS		
SOLARES	PARCELAS EDIFICADAS	TOTAL
261	1.571	1.832
SUPERFICIE PARCELAS CATASTRALES (m ²)		
SOLARES	PARCELAS EDIFICADAS	TOTAL
126.840	345.833	472.673

Fuente: Ministerio de Hacienda. Dirección General del Catastro. Estadística Catastrales



4.4.- ANÁLISIS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.

Para el análisis sobre la financiación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de Siles, hemos solicitado la información disponible en determinados organismos públicos y recabado poca información de entidades privadas por la dificultad de acceso a los datos desagregados en los municipios de pequeña población, en los que es difícil la existencia de un verdadero mercado de vivienda.

Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la misma, la dificultad de acceso al crédito, y la oferta vivienda en el municipio, con un análisis específico sobre la vivienda protegida que se desarrolla en el punto siguiente.

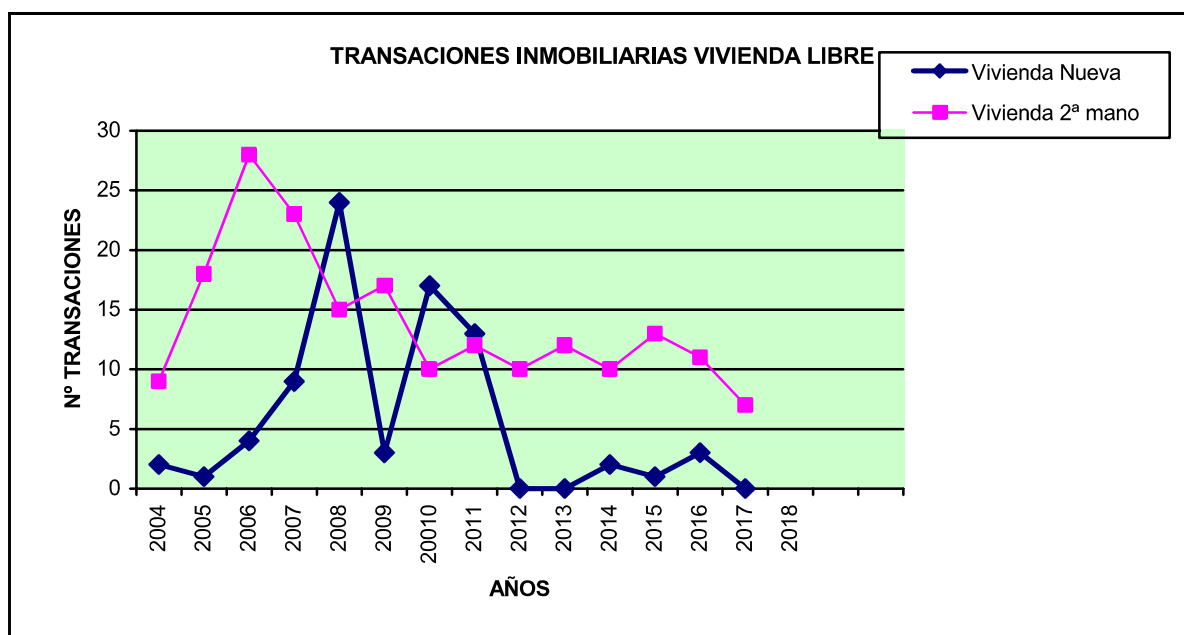
La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en el economía española durante la crisis económica, algunos expertos consideran que ha llegado el momento para el inicio de cierta recuperación del sector inmobiliario.

Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Siles, se observa que el mercado evoluciona negativamente de manera más o menos progresiva desde el año 2.011 hasta 2.017, que es el último ejercicio con datos. Los años de mayor actividad inmobiliaria son los incluidos en el periodo 2.006-2.011, siendo el año de mayor número de transacciones el 2.008 con 39.

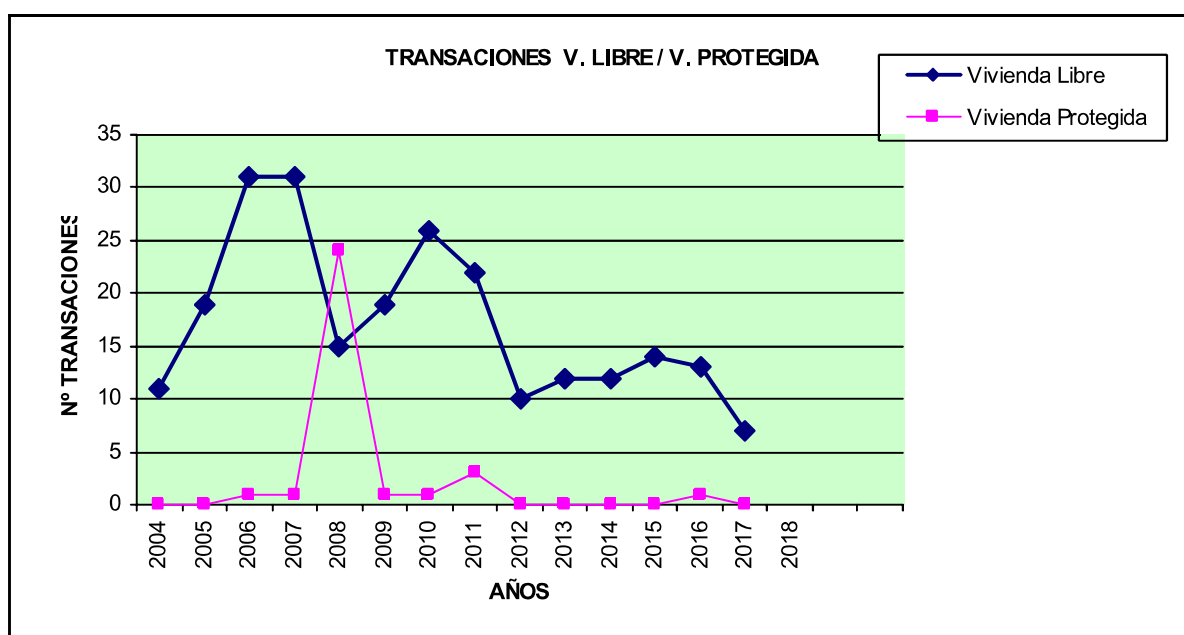
AÑO	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda Protegida	TOTALES
2004	2	9	11	0	11
2005	1	18	19	0	11
2006	4	28	31	1	32
2007	9	23	31	1	32
2008	24	15	15	24	39
2009	3	17	19	1	20
2010	17	10	26	1	27
2011	13	12	22	3	25
2012	0	10	10	0	10
2013	0	12	12	0	12
2014	2	10	12	0	12
2015	1	13	14	0	14
2016	3	11	13	1	14
2017	0	7	7	0	7

Fuente: Ministerio de Fomento

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda nueva en la localidad ha descendido notablemente a partir del año 2.011, llegando a existir anualidades en las que no se hizo ninguna transacción de vivienda nueva. El mercado de segunda mano también ha ido disminuyendo durante los años de la crisis analizada, pero de manera menos brusca que el de la vivienda nueva. La vivienda protegida es prácticamente inexistente salvo en la anualidad de 2.008.



Fuente: Ministerio de Fomento



Fuente: Ministerio de Fomento

En base a los datos publicados por el IECA y el Ministerio de Fomento, la compraventa de vivienda nueva en la localidad ha descendido notablemente a partir del año 2.011, llegando a existir anualidades en las que no se hizo ninguna transacción de vivienda nueva. El mercado de segunda mano también ha ido disminuyendo durante los años de la crisis analizada, pero de manera menos brusca que el de la vivienda nueva. La vivienda protegida es prácticamente inexistente salvo en la anualidad de 2.008.

En definitiva, la reducción de las ventas de vivienda va unida inexcusablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria, al igual que ocurre con la evolución de los préstamos hipotecarios en el resto de España.