

vivaces

**FUTURE
POLICY LAB**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA
Y EL RETO DEMOGRÁFICO

PROYECTOS PILOTO EN VIVIENDA RURAL



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN **pág. 9**

CAPÍTULO 1

¿Cómo implementar y evaluar un proyecto piloto en zonas rurales? **pág. 11**

Escenario ideal: Ensayo aleatorio controlado **pág. 11**

Escenarios alternativos: Métodos cuasiexperimentales **pág. 15**

Bibliografía **pág. 27**

CAPÍTULO 2

¿Qué pilotos hacer en San Esteban de Gormaz? **pág. 28**

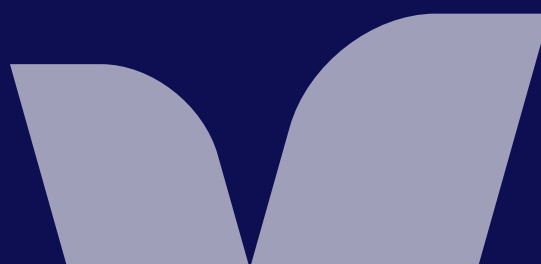
Piloto 1: Impositivo y acompañamiento **pág. 30**

Piloto 2: Comunitario **pág. 36**

Piloto 3: Cognitivo **pág. 53**

Bibliografía **pág. 67**

Autores / Revisores **pág. 76**



Presentamos en estas páginas el resultado de un proyecto impulsado por Vivaces y elaborado por Future Policy Lab y la cofinanciación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico con el objetivo de diseñar experimentos aplicables a distintas zonas rurales para dar respuesta a una de las principales problemáticas del medio rural, la vivienda.

En particular, hemos querido centrar este trabajo en la comarca de Tierras del Cid, en la provincia de Soria, por varias razones.

En primer lugar, por ser una de las zonas con baja densidad de población y, por lo tanto, con un riesgo severo de despoblación.

En segundo lugar, por el hecho de que la Asociación Tierras Sorianas del Cid ya había desarrollado un diagnóstico en la zona que permitía conocer al detalle la realidad de la vivienda en esta zona de España.

En tercer lugar, porque existe un proyecto también cofinanciado por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico dirigido a poner en marcha en esta zona una Agencia Supramunicipal de la Vivienda para la que este trabajo puede resultar de enorme utilidad.

Y, finalmente, pero no menos importante, por la voluntad de colaboración que hemos encontrado desde la puesta en marcha del proyecto por parte de todas las instituciones con competencia en materia de vivienda, a las que agradecemos desde aquí su participación en la fase de diagnóstico y en la presentación pública de este trabajo.

Este informe, además de materializar la colaboración entre distintos agentes, tanto públicos como privados, que comparten una preocupación por el desarrollo rural, es un paso más del trabajo desarrollado por Vivaces desde su puesta en marcha a mediados de 2022.

Vivaces es una alianza formada por una decena de empresas -Amazon, Danone, Bayer, Endesa, Grünenthal, BlaBlaCar, Booking.com, SiteGround, Nickel y Harmon-, la agencia EFE como media partner, cuatro socios colaboradores -IDEL, IVS, Foro NESI, SECOT- y un socio cultural -Mayumaná- que tiene como objetivo trabajar por visibilizar el potencial del medio rural.

Esta alianza está trabajando en tres líneas de acción específicas: la generación de conocimiento e innovación social; la colaboración con el territorio y el apoyo al emprendimiento; y la sensibilización y concienciación social.

En el primero de los ámbitos, hace dos años configuramos un grupo de 16 académicos que lideran las profesoras Margarita Brugarolas y Eva Iglesias, que están trabajando en identificar cuáles son los ejes de la vivacidad del territorio. Este es un trabajo que está a punto de llegar a su fin y que presentaremos en la primavera del año que viene.

En el segundo ámbito, de colaboración con el territorio, contamos con un concurso de proyectos con impacto social y ambiental en el territorio. Entre la primera y la segunda edición hemos apoyado ya a casi una decena de proyectos de diferentes zonas de España. Lo hemos hecho no solo con una aportación económica sino también mediante proyectos de acompañamiento y mentoring en comunicación y gestión empresarial.

Finalmente, en el tercer ámbito, contamos con el podcast La España Medio Llena, con más de 110 episodios publicados en los que hemos dado a conocer alrededor de 200 proyectos rurales inspiradores. El podcast cuenta con cerca de 2.000 suscriptores y más de 115.000 descargas.

Además, Vivaces lanzará en las próximas semanas la tercera temporada de Huellas en la Tierra, serie producida por Harmon que viajará por distintas zonas rurales de la Comunidad de Madrid para dar continuidad al trabajo desarrollado por esta consultora en las dos temporadas anteriores en Aragón y Castilla y León.

Solo nos resta agradecer a los autores y revisores del informe, así como a los participantes en la sesión de diagnóstico, que hayan sido parte de este proyecto. Esperemos que pueda ser de utilidad y que algunos de los experimentos que aquí se proponen puedan ver la luz.

Nada nos haría más felices que nuestro trabajo tenga impacto y ayude a mejorar el presente y futuro del medio rural.



Itziar García, presidenta de Vivaces

PROYECTOS PILOTO EN VIVIENDA RURAL

vivaces

**FUTURE
POLICY LAB**

Cofinanciado por



INTRODUCCIÓN

Este informe propone estrategias de experimentación en políticas de vivienda en entornos rurales en España, con el municipio de San Esteban de Gormaz (Soria) como escenario para aplicar pilotos.

Tras el informe previo “La vivienda en el medio rural” de la Asociación Tierras Sorianas del Cid, en el que se detalla la situación de la vivienda en la región y tras una primera reunión en San Esteban de Gormaz con varios agentes implicados en la política de vivienda de la zona, se pudieron identificar varias problemáticas en referencia a la vivienda tanto en la comarca de Tierras Sorianas del Cid, así como en el municipio en concreto. Entre todas las dificultades identificadas una de las más acuciantes es la vivienda vacía, la cual tiene, además, muchas dinámicas sociales idiosincráticas asociadas que dificultan su abordaje. Las propuestas se enfocan en abordar la cuestión de la vivienda vacía en zonas rurales, en los que se da una falta de oferta de vivienda, especialmente en alquiler, a pesar de la despoblación de esas zonas. Cada propuesta cuenta con un enfoque diferente el cual pretende incidir en dichas dinámicas sociales y fomentar la puesta en alquiler de viviendas vacías o en desuso.

Estas dinámicas sociales inherentes a las zonas rurales tienen diversas causas que llevan a la escasez de oferta de vivienda. Entre estas dinámicas se pueden encontrar fenómenos como la baja percepción de seguridad en el alquiler, la falta de incentivos para habitar las viviendas vacías, la necesidad de rehabilitación de las mismas, o las complejas estructuras de propiedad de las viviendas, fruto de sucesivas herencias.

La vivienda vacía

En el conjunto del país, un 14% de las viviendas están vacías, pero en algunas comunidades autónomas el problema es especialmente acuciante, como es el caso de Galicia (28,8%), Castilla-La Mancha (22,6%) o Castilla y León (19,7%). Además, los municipios pequeños concentran más vivienda vacía: en municipios inferiores a 1.000 habitantes, el 33,3% de las viviendas están vacías, y en los municipios de entre 1.000 y 10.000 habitantes, es el 21,6% (Sánchez et al., 2023).

En el caso específico a tratar, en las Tierras Sorianas del Cid, el 18% de las viviendas están vacías, pero también hay un 43% de viviendas secundarias (la media nacional es del 15%). Además, la edad media de las viviendas es de 60 años, superior a la media nacional, de 40 años.

Las viviendas vacías, además de no ofrecer la oportunidad de disfrutar de una vivienda a quienes la necesiten, también pueden generar dinámicas negativas y de degradación en los entornos en las que se sitúan, tal y como expone la ‘teoría de las ventanas rotas’ (Wilson y Kelling, 1982, Bregman, 2020). A su vez, mantener un entorno habitable, tanto en lo que respecta a las viviendas como al espacio público, es un pilar fundamental del derecho a la ciudad, el cual está contemplado en documentos de la ONU y de la Unión Europea.

Así, evitar las viviendas vacías es un objetivo no solo de las políticas de vivienda, sino de políticas económicas, sociales y de seguridad, tal y como destacan diferentes informes de la ONU o de la Unión Europea, o legislación nacional en Francia, Bélgica, Reino Unido o los Estados Unidos.

En España, la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda ha establecido por primera vez el deber de la propiedad de usar su vivienda, y ha permitido el aumento del Impuesto de Bienes Inmuebles a las viviendas desocupadas. Además, diversas normas autonómicas han previsto medidas de fomento y coactivas para abordar la problemática de las viviendas vacías. En el caso de Castilla y León, se han previsto medidas de fomento del alquiler (Ley Autonómica 9/2010 del derecho a la vivienda), pero no se han contemplado medidas coactivas.

El texto, en su primer capítulo, expone una guía sobre cómo han de implementarse proyectos cuasiexperimentales en zonas rurales para que puedan ser monitorizados y entender así los efectos de políticas similares en dichas regiones. Esta guía puede ser un punto de partida para que experimentaciones en vivienda rural puedan ser generalizables y replicables y, aquellos municipios rurales que lo deseen puedan determinar cómo funcionan ciertas acciones en materia de vivienda (o en otras temáticas) en su territorio. En el segundo capítulo, se presentan 3 pilotos de proyectos cuasiexperimentales sobre la vivienda vacía centrados en San Esteban de Gormaz, con diferentes enfoques: uno impositivo y de acompañamiento, otro comunitario y un último conductual.

Sánchez, Raúl, Victoria Oliveres y Cristina G. Bolinches (2023). '¿Dónde hay más viviendas vacías? El mapa de casi cuatro millones de casas sin habitar municipio a municipio'. *elDiario.es*. https://www.eldiario.es/economia/hay-viviendas-vacias-mapa-casas-habitar-municipio-municipio_1_10341710.html

Wilson, James. Q., y George L. Kelling. (1982). 'Broken Windows'. *The Atlantic Monthly*, 249, 29-38.

Bregman, Rutger. (2020). *Humankind: A Hopeful History*. Londres: Bloomsbury Publishing PLC.

CAPÍTULO 1

¿CÓMO IMPLEMENTAR Y EVALUAR UN PROYECTO PILOTO EN ZONAS RURALES?

Este apartado pretende sentar unas bases estandarizadas sobre cómo realizar experimentaciones de políticas públicas en entornos rurales y que puedan ser replicables en otros municipios pequeños. Para ello la sección se dividirá en dos apartados: el primero presenta una experimentación aleatorizada (escenario ideal) y el segundo explicará cómo se puede implementar un piloto cuando la aleatorización no es posible por diferentes motivos.

Experimentación aleatorizada controlada

La historia de la aplicación de la experimentación aleatorizada controlada a las ciencias sociales tiene su origen en los Premios Nobel de Economía, Abhijit V. Banerjee y Esther Duflo. Ambos académicos observaron que esta metodología, usada en medicina para comprender los efectos de un determinado tratamiento clínico sobre la salud de los pacientes, podía ser de gran ayuda para la economía del desarrollo y otras ciencias sociales. Con ello comenzaron a hacer experimentos a lo largo de todo el mundo para estudiar mecanismos con los que sacar a personas de la pobreza. Con todo esto y su dilatada experiencia en su implementación, escribieron el libro *“Poor Economics: A radical rethinking of the way to fight global poverty”*. El libro puso de manifiesto cómo esta metodología ayuda a comprender aspectos completamente nuevos de los comportamientos de las personas y contribuye a modificar las creencias no comprobadas (y en muchos casos erróneas) sobre el efecto que tienen ciertas políticas sobre la población. Su trabajo incide en las presunciones sobre las necesidades de las personas, comportamientos y la forma en que llega una ayuda o financiación, pueden afectar de manera directa (y causal) a sus vidas. Banerjee y Duflo, junto con Sendhil Mullainathan, fundaron en 2003 el llamado Abdul Latif Jameel Poverty Action Lab (JPAL) en la Universidad de Harvard, el centro líder a nivel mundial y pionero del uso de esta metodología en la investigación de políticas de reducción de la pobreza basadas en la evidencia científica. Esta metodología se ha generalizado en Economía, no sólo para el estudio de políticas contra la pobreza, si no para muchos tipos diferentes de políticas en otros ámbitos y ha ayudado a sacar conclusiones de las mismas que de otra manera sería imposible de observar.

En España, por ejemplo, recientemente el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones en colaboración con el JPAL y el CEMFI (Centro de Estudios Monetarios y Financieros), ha creado el Laboratorio de Políticas de Inclusión. Este laboratorio está utilizando esta metodología para evaluar políticas como el Ingreso Mínimo Vital, así como otras intervenciones complementarias de protección

social para luchar contra la exclusión. Así mismo, coordina un equipo de investigadores en una asociación cruzada entre el gobierno y el mundo académico, que pretende generar ideas y promover la formulación de políticas basadas en la evidencia en España.¹

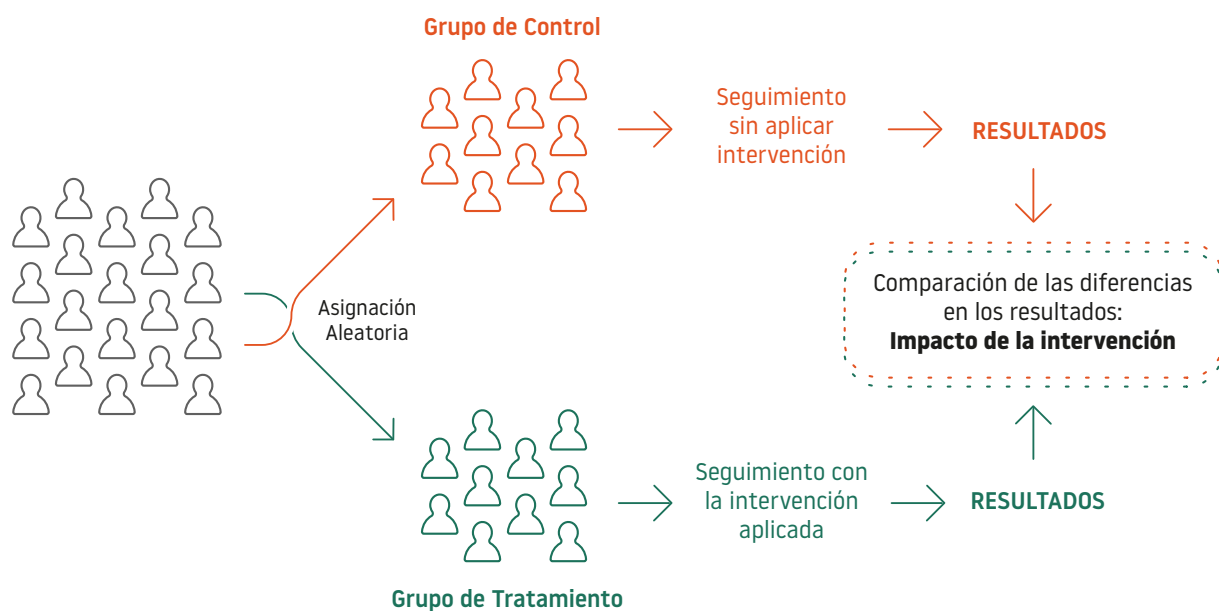
La experimentación controlada aleatorizada consiste en un experimento por el cual a partir de una lotería se asignan individuos a un grupo de tratamiento y otros al grupo de control. Esto por lo general garantiza tener dos grupos comparables entre ellos ya que la lotería evita que haya un sesgo de selección en la asignación a los grupos. Este sesgo se crea cuando el proceso utilizado para la selección de los participantes en cada grupo produce una muestra que no es representativa o resulta en grupos que no son comparables por tener individuos con características muy distintas entre ellos. Sin embargo, y en especial cuando se tiene una muestra pequeña, esta lotería puede también crear desequilibrios entre los grupos y dificultar la comparación (por ejemplo, que en un grupo haya un 70% de mujeres y en el otro sólo un 30%). Para resolver este problema, la lotería se puede aplicar de manera estratificada, es decir, para seguir con el ejemplo anterior, que la lotería se aplique por un lado en mujeres y por otro lado sobre los hombres. El resultado de esto es que haya la misma proporción de hombres y mujeres en ambos grupos y mejore la comparación. Tras la asignación a ambos grupos, tal y como muestra la Figura 1, se procederá a implementar la intervención al grupo de tratamiento, mientras se deja sin intervenir el grupo de control. Durante y tras la aplicación del tratamiento, se realiza una monitorización de los individuos, una (o varias) recogidas de datos en ambos grupos, y, con ello, se procederá a la evaluación de los resultados (cuyos indicadores son definidos previamente). Mediante el uso de metodologías estadísticas, se comparan las diferencias en los resultados obtenidos en ambos grupos y se procede a obtener una estimación causal del impacto del tratamiento sobre la población.

Cuando la aleatorización de la asignación al tratamiento y al grupo control es satisfactoria, es decir no crea desequilibrios entre grupos, se considerará que el impacto del tratamiento sobre el indicador de interés es causal. Esto quiere decir que los cambios en los resultados obtenidos en el grupo de tratamiento se deben exclusivamente al tratamiento en sí mismo y no a otros factores externos. Esta experimentación controlada aleatorizada presenta un escenario ideal para comprender los efectos de una política sobre la población objetivo. Por construcción, permite aislar y cuantificar el efecto del tratamiento en sí mismo ya que evita contabilizar posibles interferencias en el resultado provenientes de otros elementos externos a la política.

1. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones: <https://www.inclusion.gob.es/en/w/inclusion-impulsa-18-proyectos-piloto-que-situaran-a-espana-entre-los-paises-pioneros-en-el-uso-de-ensayos-de-control-aleatorizado-en-politicas-sociales>

Poverty Action Lab: <https://www.povertyactionlab.org/blog/9-6-22/creating-policy-lab-evaluating-social-inclusion-policy-spain>

Figura 1: **Diagrama de flujo de una experimentación aleatorizada controlada**



Elaboración propia.

Sin embargo, las experimentaciones aleatorizadas controladas presentan obstáculos que, en muchos casos, dificultan su implementación. Algunos de ellos son los siguientes:

- **Gasto elevado:** Los ensayos controlados aleatorios suelen ser muy caros, mientras que los datos no experimentales suelen estar disponibles con poco o ningún coste adicional, por ejemplo, porque el gobierno recopila las estadísticas para algún otro fin. Además, los datos generados dentro del experimento suelen tener poco valor fuera del propio experimento.
- **Tiempo:** puede tardar varios años desde que se diseña el experimento hasta la redacción del documento.
- **Problemas éticos:** algunos gobiernos u ONGs son reticentes a la idea de permitir que algunas personas reciban un tratamiento y otras se les prive de ello. Además, en muchos casos no es ético aleatorizar, como por ejemplo tratamientos médicos, número de hijos, personas que reciben un título académico, etc.
- **Selección del tema:** no todos los estudios de impacto pueden ser aleatorizados. Por ejemplo: en la evaluación del impacto de un desastre natural no se puede aleatorizar a quién afecta y a quién no de manera controlada, tampoco cambios en el sistema tributario, o sentencias judiciales, o aleatorizar matrimonios que se divorcien para ver el impacto en los hijos, etc. Ciertos temas de manera intrínseca, no pueden ser sujetos a una aleatorización controlada, ya sea porque en sí mismos afectan a unas personas y otras no (el caso de los desastres naturales), o porque legalmente no se puede aleatorizar (aleatorizar quién paga un impuesto y quien no).
- **Efectos experimentales:** el hecho de saber que se está participando en un experimento, que se está siendo observado, puede provocar un cambio de comportamiento que normalmente no se produciría en ausencia del experimento.

- **Validez externa:** Con los experimentos aleatorios controlados, aunque todo funcione a la perfección para que los resultados sean válidos internamente, suele ser difícil extrapolar el resultado a otras localizaciones, diferentes épocas, generalizaciones e interpretación de los resultados o la selección de colaboradores para la implementación. Por ejemplo, en el caso de San Esteban de Gormaz, que es un municipio pequeño, será difícil afirmar que los resultados de experimentos ahí vayan a ser iguales en ciudades o en otros municipios que no cuenten con una asociación fuerte en la región como es, por ejemplo, Tierras Sorianas del Cid con experiencia en el terreno.
- **Incumplimiento del tratamiento:** a menudo se puede asignar aleatoriamente la oferta de tratamiento, pero no el tratamiento real, ya que no es posible obligar a alguien a tomar dicho tratamiento. El tratamiento real suele ser elegido endógenamente por los participantes potenciales. En realidad, esto significa que incluso en un ensayo controlado aleatorizado no siempre podemos estimar un tratamiento medio sobre los tratados, sino sólo una intención de tratar (ITT).

Por estos y otros problemas, en muchas ocasiones lo mejor es recurrir a otras metodologías que, aunque no aleatoricen en el tratamiento, explotan otros escenarios en pos de la causalidad de los resultados. Estas otras metodologías son las llamadas cuasiexperimentales. Y es cuasi, ya que no se tratan de experimentos controlados, si no que se aprovechan de situaciones que permiten comparar un determinado grupo que ha recibido una intervención o ha sufrido un suceso particular con otro de similares características que no lo ha hecho.²

2. Para mayor información sobre experimentaciones aleatorizadas controladas, la Fundación ISEAK ha publicado un **manual de evaluación de programas** en castellano, que puede ser de utilidad y es accesible al público general.

Piloto cuasiexperimental

El experimento descrito previamente expone un escenario ideal para la experimentación. Sin embargo, este contiene algunas características las cuales, pueden dificultar su puesta en marcha. Algunas de ellas son de carácter técnico (no haya suficiente muestra, o la aleatorización no se pueda hacer de manera estratificada, por ejemplo), de carácter ético (un determinado tratamiento puede generar una discriminación permanente hacia un colectivo), o de carácter administrativo (es necesario que haya una coordinación entre diferentes agentes que no pueda darse, o ciertas características del tratamiento no se tengan las competencias). En el caso de las zonas rurales, como San Esteban de Gormaz, se dan más de uno de estos problemas. Sin embargo, es posible obtener lecciones de un piloto de manera cuasi-experimental. Estas otras metodologías aprovechan ciertos escenarios que, junto a algunos supuestos permiten también inferir en impactos causales del tratamiento.

En el caso de este tipo de pilotos, el grupo de tratamiento podrá ser considerado el municipio (o varios pero sin llegar a ser suficientes para una experimentación aleatoria). Esto genera algunas dificultades, pero también dota de pequeños beneficios.

El principal problema es que, al no poder aleatorizar, se introduce un sesgo de selección. Es decir, el hecho de que un municipio sea impulsor de un determinado proyecto piloto puede esconder diferencias idiosincráticas *ex ante* que hace que pueda sesgar el resultado final. Por ejemplo, que el municipio sea más dinámico, o tenga más recursos económicos o tecnológicos, o simplemente que sus habitantes presenten una mayor disposición a participar en experimentos y por ello funcionen mejor las políticas. Por ello, es muy importante minimizar este sesgo. Para ello se deberá buscar un contrafactual (“grupo de control”) entre los municipios de alrededor, o más alejados, que sean similares en base a ciertos indicadores importantes para el tratamiento de manera previa a la aplicación de este. Este será un paso clave, ya que se trata del momento en el que se sientan las bases para que ambos grupos se consideren comparables. Y, por tanto, que las lecciones que se aprendan del ensayo sean veraces y se den a causa del tratamiento en sí mismo y no debido a otras causas externas que cambien las dinámicas observadas previas al piloto.

La justificación de que el grupo de control y tratamiento son parecidos antes del comienzo del tratamiento ha de ser exhaustiva y convincente. Se ha de mostrar que los municipios tienen trayectorias similares, en base a, por un lado, los indicadores que se definan como importantes para evaluar el piloto (por ejemplo, los contratos de alquiler firmados sobre el total de población, el caso de la vivienda vacía en San Esteban de Gormaz), así como otros indicadores poblacionales relevantes (como pueden ser la renta de la población, la edad, el porcentaje de personas propietarias, entre otros) y por último indicadores intermedios. Estos indicadores no van a poder confirmar si la política ha funcionado, pero pueden ayudar a ver hacia dónde van las tendencias, en el caso, por ejemplo, si se espera que los indicadores principales tarden mucho tiempo en materializarse (ej. número de personas que se mudan al municipio).

En cuanto a los beneficios de un Cuasiexperimento es que aporta mucha facilidad para que se realicen pilotos a raíz de iniciativas de un sólo municipio sin necesidad de tener que ser escalables. Dificultades administrativas, políticas o simplemente de coordinación entre municipios pueden limitar la puesta en marcha de proyectos de interés social y comunitario que se puedan traducir en mejoras para la calidad

de vida de quienes residen en el territorio. Por ello, esta manera de realizar ensayos puede ayudar a que los municipios, voluntariamente, comiencen iniciativas que, a pesar de no ser un escenario de experimentación ideal, se puedan obtener lecciones sobre si una determinada política funciona o no.

El beneficio es que, en ciertos casos, no se necesitará un consenso multilateral por parte de otros municipios para poder realizar el piloto. Esto es debido a que, para obtener los datos del grupo de control, en el caso de que los indicadores provengan de datos de niveles administrativos más altos (provinciales, autonómicos...), no será necesario informar a los municipios control de que son parte de un experimento. Esto es positivo por dos motivos principales ya que, por un lado, no es necesario establecer colaboraciones entre municipios (que pueden tardar en efectuarse) y por otro, reduce el sesgo de los individuos al ser sujeto de experimentación (un sesgo que produce comportamientos ejemplares dado que se está bajo observación y que no se darían en caso contrario).

Sin embargo, en el caso de que se necesiten datos que tengan que ser recogidos por los propios municipios, sí que se tendrá que generar colaboraciones con los municipios de control. Un detalle positivo, es que sólo será necesario convencerles de que compartan sus datos sin necesidad de incurrir en más acciones o inversión en el experimento por su parte. Esto puede ayudar a que los municipios del potencial grupo de control accedan más fácilmente a colaborar ya que no tendrán que incurrir en ningún coste. Si los datos han de ser recogidos expresamente para el piloto, siempre lo puede hacer una de las personas encargadas del piloto para que los municipios de control no tengan que invertir en ello.

ESTRUCTURA DEL PILOTO

1. Detección del problema

2. Diseño del piloto

a. Definición de la Intervención a realizar

- I. Descripción de la intervención específica
- II. Diseño de las campañas de información y comunicación

b. Recogida de datos *ex ante* y selección de Grupos control y tratamiento

3. Aplicación del tratamiento, seguimiento y recogida de datos *ex post*

4. Evaluación y comparación de resultados

a. Análisis de impacto

- I. Metodologías estadísticas (diferencias en diferencias)

b. Lecciones aprendidas (puede contener paralelamente datos cualitativos)

5. Conclusiones

1. Detección del problema

Se trata del proceso previo a comenzar el diseño del ensayo. El objetivo en esta parte es identificar las necesidades concretas que se pretenden abordar con el piloto (en este caso la vivienda vacía en la España rural).

Hay que hacer también un análisis del entorno para entender las características concretas del lugar donde se va a realizar el proyecto. Así como identificar los factores claves que pueden, tanto influir en el problema, así como los factores limitantes a los que hay que enfrentarse (económicos, sociales, demográficos...).

2. Diseño del piloto

2.a. Definición de la intervención a realizar

2.a.I. Descripción de la intervención específica

Esta fase del piloto se trata del momento en que se definen las actuaciones concretas o tratamiento a aplicar. La intervención puede ser de muchos tipos, desde un incentivo fiscal, una subvención directa, un acompañamiento en un proceso administrativo, etc.

En esta fase hay que detallar varios componentes del tratamiento. Por un lado, la acción a realizar, la cual ha de ser acorde a los problemas detectados y debe pretender solucionarlos. Se debe especificar tanto cuál será la intervención, así como los tiempos de la misma: cuánto va a durar, los periodos para llevarla a cabo, así como los momentos de anunciarlo y comunicarlo.

Por otro lado, se ha de proponer una serie de indicadores que puedan monitorizar los beneficios del programa y definir otras variables que sean relevantes para el estudio (la variable del tratamiento y otras variables control).

- **Indicadores principales:** Estos son los más importantes ya que son los que determinarán si los resultados obtenidos a raíz de la implementación del piloto son positivos o negativos. Son, por tanto, los indicadores objetivo que se pretenden mejorar con la intervención y que diagnostican si esta última es válida o por el contrario no es interesante aplicar. En el caso de San Esteban de Gormaz, el principal indicador puede ser el número de contratos firmados.
- **Indicadores intermedios:** en muchos casos los resultados de los indicadores principales tardan mucho en materializarse. Por ello, es bueno disponer de indicadores intermedios que tengan una frecuencia más alta y que puedan monitorizar parte del resultado. De esta manera, se dispone de una herramienta que puede arrojar intuiciones sobre hacia dónde van las tendencias. Un ejemplo de un indicador intermedio para nuestro caso sería el número de personas propietarias que informan que quieren poner su vivienda en alquiler.
- **Indicador de tratamiento:** Se trata de la variable que define, por un lado, los grupos de control y tratamiento y, en ciertos casos, la intensidad del tratamiento. Es decir, es una variable que toma valor 1 si el individuo ha sido tratado y 0 si pertenece al grupo de control.³
- **Indicadores complementarios:** llamados también variables control. Se tratan de variables que se incluyen con el objetivo de eliminar los efectos de un determinado factor en la relación entre la variable de tratamiento y la variable dependiente (indicador principal). A menudo, los efectos

³. En ciertos casos se querrá también tratar la intensidad del tratamiento, se introduce el concepto del tratamiento continuo. Esto es, que la variable de tratamiento, en vez de ser binaria (1, 0), es un número continuo que toma valores dentro de un rango específico. De esta manera se puede medir la magnitud de impacto que tiene la variable de tratamiento según las diferentes intensidades de tratamiento. Por ejemplo, si un tratamiento se trata de rondas de información a las cuales los participantes han asistido de manera desigual y se piensa que es importante el número de horas asistidas, se puede incluir el número de horas de información que ha recibido cada individuo (siendo esto 0 para el grupo de control), para ver el efecto que tiene 1 hora más de información sobre el indicador principal.

estimados de la variable de tratamiento por sí sola, esconden otros impactos que son debido a otras variables que no están incluidas. Es por esto que se introducen indicadores complementarios en la estimación, para conseguir aislar el efecto observado en la variable de tratamiento. Es decir, si pensamos, por ejemplo, que la edad del propietario puede jugar un papel importante en la decisión de poner la vivienda en alquiler tendremos que incluir la edad de manera que el resultado de la variable de tratamiento esté limpio del factor edad y estemos comparando individuos que -en media- tienen las mismas características.

2.a.II. Diseño de las campañas de información y comunicación

Toda intervención y experimentación ha de estar acompañada de una campaña de información y comunicación controlada. Junto con el diseño del tratamiento, es una de las partes fundamentales de la experimentación y, en algunos casos, su calidad determina en parte el éxito o el fracaso de la intervención.

Las campañas de información han de estar diseñadas como una parte del tratamiento. Es decir, han de seguir, idealmente, los tiempos del tratamiento, así como han de estar proyectadas y adecuadas en base a la población objetivo. Esto último, se refiere a conseguir una comunicación que sea accesible, entendible y eficaz:

- Accesible se refiere a que pueda llegar a la población de manera fácil; por ejemplo, si el grupo objetivo son personas mayores, no podrá ser una comunicación exclusivamente por email y tendrán que priorizarse canales de tramitación presenciales o postales.
- Entendible alude a que el contenido tiene que ser asimilable por las personas que la reciben, por lo que el lenguaje usado se tiene que preparar de manera adecuada. Por ejemplo, se ha de evitar lenguaje jurídico o palabras técnicas específicas de algunos campos que dificulten la comprensión del contenido.
- Eficaz se refiere a que tenga un componente que incentive una acción por parte del receptor. Para ello, es interesante que incluya dimensiones de las ciencias del comportamiento que puedan desencadenar una cierta conducta en quienes la reciban.

Respecto a la relación de la campaña de información con el tratamiento, ambas han de estar integradas. Es decir, la comunicación es una parte clave del tratamiento que hay que diseñar de antemano y tiene que estar coordinada con el mismo. Además, se ha de especificar los pasos y los momentos de las comunicaciones ya que estas pueden modificar los patrones de comportamiento de los individuos que son parte del estudio.

2.b. Recogida de datos *ex ante* y selección de Grupos control y tratamiento

Antes de la puesta en marcha del piloto, es necesario recoger datos para establecer los puntos de partida. En un escenario ideal de experimentación en el que sea posible realizar una aleatorización del tratamiento y donde la muestra es muy grande la importancia de los datos previos a la experimentación son importantes para los métodos de estimación, pero no tanto para el equilibrio de la muestra ya que

por construcción estará balanceada. Sin embargo, en el marco en el que no se puede aleatorizar ni se tiene una muestra grande, los datos *ex ante* serán clave en el diseño del piloto, así como para la selección de la muestra, entre otras particularidades.

Tener datos *ex ante* en un piloto cuasiexperimental es importante por diferentes motivos:

- **Selección grupos control y tratamiento:** dado que no se puede aleatorizar para formar los grupos de control y tratamiento, y este último serán los municipios que impulsen el proyecto de experimentación; es necesario buscar un contrafactual (grupo de control) para la intervención. En este escenario, se asume que se introduce un sesgo de selección ya que el grupo de tratamiento es el que ha impulsado el proyecto y este hecho puede esconder diferencias idiosincráticas significativas en la estimación. Para eliminar o minimizar este sesgo, es importante encontrar un grupo de control (contrafactual) que pueda ser considerado comparable con el grupo de tratamiento y sean ambos, por tanto, lo más similares posibles. Esta similitud hay que buscarla mediante el uso de los datos *ex ante*, y la simetría entre ambos grupos ha de darse tanto en los indicadores principales, así como en los complementarios, para poder mostrar que la similitud es robusta.
- **Test de Equilibrio:** el test de equilibrio se trata de la prueba que demuestre que los grupos seleccionados son similares, minimizan el sesgo de selección y son, por tanto, comparables entre ellos en términos estadísticos. Lo ideal en este caso es realizar test de medias a lo largo de todas las variables que se vayan a incluir en el estudio que nos dirá si el grupo de control y tratamiento son distintos o no estadísticamente. Para esto es necesario que haya suficiente muestra en ambos grupos, para lo cual, en nuestro caso no será posible en todas las variables el caso. Por ello, será suficiente con construir una tabla en la que se muestran diferentes estadísticas para los datos *ex ante* de todas las variables que se incluyan en el estudio desagregadas para ambos grupos. Esto garantizará una transparencia de la comparación entre los grupos, que estos han sido seleccionados de manera correcta y que el grupo de control es un buen contrafactual del grupo de tratamiento. Para ofrecer una perspectiva de la importancia de este ejercicio, en las estimaciones, el contrafactual será tomado como referencia de la evolución del grupo tratado si la intervención no se hubiera dado. Es decir, se trata de asignar una simulación coherente al grupo de tratamiento en ausencia de la intervención. En base a este contrafactual, la desviación de los indicadores del grupo de tratamiento de esta tendencia es lo que será considerado el impacto del tratamiento y, por tanto, el éxito o el fracaso del piloto.

Tabla 1. **Tabla de balance de la muestra**

Indicadores	Grupo de control		Grupo de tratamiento		Test de medias
	Muestra (N)	Media y (Desviación estándar)	Muestra (N)	Media y (Desviación estándar)	
Indicadores principales	XX	XX (xxx)	XX	XX (xxx)	–
Indicadores intermedios	XX	XX (xxx)	XX	XX (xxx)	–
Indicadores complementarios	XX	XX (xxx)	XX	XX (xxx)	–

Elaboración propia.

- **Incluir indicadores complementarios (variables control):** se trata de otra manera de testear si hay una falta de equilibrio entre el grupo de tratamiento y el de control. En el caso de que existan en algunas características discrepancia entre ambos grupos, la inclusión de estas variables puede ayudar a que las disparidades en las variables de interés (variables de tratamiento) se reduzca, además de absorber efectos que estén siendo capturados por el indicador de tratamiento y, por tanto, incrementar la precisión de las estimaciones. Por esta última razón, es interesante incluir en la estimación las variables control que tengan un poder de explicación alto del indicador de interés (sean relevantes para dicho indicador).
- **Información:** disponer de más información sobre la población de estudio puede ayudar a estudiar las características de dicha población y también a entender los posibles mecanismos a través de los cuales la intervención puede afectar a los resultados de los indicadores de interés.
- **Análisis de heterogeneidad:** a menudo es interesante estudiar los efectos de la intervención en subgrupos, por ello si no tenemos los datos ex ante no podremos realizar este análisis (excepto si lo que define a los subgrupos es invariable en el tiempo, ej. género o educación completada para adultos). El único problema con este tipo de análisis en los que se incluye una dimensión más al tratamiento, es que para que se identifiquen bien los impactos del tratamiento por subgrupos, será necesario tener suficiente poder estadístico. Esto se refiere principalmente a que, dentro de cada subgrupo, es necesario que haya suficientes observaciones para que el resultado sea representativo.

3. Aplicación del tratamiento, seguimiento y recogida de datos *ex post*

En este apartado se procederá a la puesta en marcha del piloto y la ejecución del tratamiento diseñado.

Como se ha descrito previamente, el tratamiento puede estar compuesto de muchas formas distintas: un cambio normativo, una asistencia personal individualizada, una carta al vecindario o una composición de diferentes estrategias conforma el tratamiento. En definitiva, cualquier interacción o combinación de estas entre el agente que impulsa el piloto y la población objetivo, puede ser considerado un tratamiento.

Durante la aplicación del tratamiento es importante realizar un seguimiento y a su término una o varias recogidas de datos *ex post*. Es importante enfatizar que según la naturaleza del tratamiento este seguimiento podrá tener tanto un componente cualitativo, uno cuantitativo o ambos. Por ejemplo, durante y tras un cambio regulatorio, para monitorizar los resultados, se tendrá que hacer una recogida de datos cuantitativos, sin embargo, si junto con el cambio regulatorio se implementan jornadas de información o de acompañamiento (contacto directo con la población objetivo) es importante poder obtener informaciones de los pareceres de la población de manera cualitativa a través ya sea de encuestas o preguntas estandarizadas previamente.

Aunque estas respuestas cualitativas no se tomen como resultado absoluto del piloto, en muchos casos estarán correlacionadas con el efecto del programa, los comportamientos poblacionales y dotarán de una buena comprensión sobre los mecanismos de funcionamiento del tratamiento.

En cuanto a la organización temporal del seguimiento y de la recogida de datos, deberán nuevamente, ser acordes a la naturaleza del tratamiento y el objeto de estudio. Según esto el tratamiento tendrá una extensión temporal más larga o más corta, y de igual forma, si unos resultados tardan mucho en materializarse (ej. traslados de vivienda) la recopilación de datos tendrá que estar más espaciada en el tiempo (ej. recogida anual o trimestral). Si, por el contrario, los resultados pueden materializarse de manera inmediata (ej. compras de bicis eléctricas tras una subvención), quizá es interesante recoger las ventas de manera mensual o diaria. Por último, en relación con la recogida de datos, lo ideal sería realizar varias recolecciones espaciadas en el tiempo de manera que sea posible estudiar los efectos del programa tanto a corto como a largo plazo.

4. Evaluación y comparación de resultados

4.a. Análisis de impacto

4.a. I. Metodologías estadísticas (diferencias en diferencias)

Los métodos cuasiexperimentales, son diseños de investigación que pretenden identificar y aislar el impacto de un tratamiento mediante la comparación de unidades tratadas con unidades de control (ya sean individuos, hogares, grupos, municipios, empresas, etc.). Como se ha detallado previamente, aunque en los métodos experimentales se hace la misma comparación, la principal diferencia es que en los cuasiexperimentales, el grupo de control no se ha definido mediante una aleatorización

controlada. Esto puede ser debido a razones éticas o logísticas (nuestro caso) las cuales imposibilitan la aleatorización. Estos métodos permiten evaluar programas bajo escenarios no ideales ya que explotan circunstancias que hacen que la asignación del tratamiento tenga un elemento de aleatorización suficiente o que simulen un contrafactual experimental mediante la selección de un grupo de control lo más parecido al de tratamiento. Sin embargo, implican la necesidad de más supuestos sobre el grupo de control (contrafactual) que los puramente experimentales. A su vez, gracias a estos supuestos que pueden ser testeados, estos métodos facilitan una interpretación causal de los resultados aun cuando la aleatorización no es posible.

Los métodos cuasiexperimentales más comunes son:

- **Diferencias-en-diferencias:** compara cambios del indicador de interés a lo largo del tiempo entre el grupo de tratamiento y el de control (contrafactual o grupo de comparación).
- **Diseño de regresión por discontinuidad:** se trata de un método que evalúa programas basados en un umbral (ej. menos de 25k € de renta o menos de 30 años) el cual determina la elegibilidad del tratamiento. Este método permite comparar a los individuos que están justo por encima y justo por debajo de ese umbral, lo cual les hace equiparables.
- **Propensity score matching:** esta metodología permite construir un grupo de control artificial mediante el enlace de entre cada individuo tratado con uno no tratado de similares características. A través de estos enlaces entre cada “pareja” que, a priori podían ser considerados iguales, se observan las diferencias tras la implementación del programa.
- **Estudios de evento:** este método estadístico permite estimar el impacto de un determinado evento sobre un indicador de interés. Se trata de una herramienta que permite analizar la evolución alrededor del evento (antes y después) en cada periodo.

En este caso, para San Esteban de Gormaz lo más viable es utilizar la metodología de Diferencias-en-diferencias. A pesar de que esta metodología es una de las más usadas en la investigación en economía y evaluaciones de impacto, en los últimos 5 años (2019-2024) la literatura académica sobre este método se ha desarrollado y ampliado mucho. El resultado es que actualmente, en base a esta metodología se ha creado una amplia gama de estimadores más complejos que mejoran la estimación base en diferentes situaciones y con distintos detalles según la naturaleza del tratamiento.

Por simplicidad y con el objetivo de un entendimiento claro, en este caso, se va a proceder a explicar los fundamentos de esta metodología para dejar una base sobre la que trabajar y especificar algunos conceptos importantes.

El estimador de diferencias en diferencias permite aislar el efecto de una intervención al comparar cómo cambian los indicadores de interés en el grupo que experimenta la intervención (grupo de tratamiento) y el grupo que no lo experimenta (grupo de control), y elimina los efectos comunes externos que afectan ambos grupos. Esto se realiza mediante el cálculo de 2 diferencias encadenadas, de ahí su nombre. Una vez se tienen recogidos los datos de interés para ambos grupos tanto antes, así como después de la intervención se procede a calcular la diferencia de la siguiente manera:

1. Se calcula la diferencia antes y después en el indicador de interés tanto para el grupo de control como para el de tratamiento de manera separada.
2. Se calcula la diferencia que hay entre las diferencias calculadas en el paso anterior.

El resultado del paso 2 es el efecto del tratamiento estimado mediante el método de diferencias en diferencias. Un claro ejemplo es la siguiente Tabla 2:

Tabla 2. **Ejemplo cálculo Diferencias en Diferencias**

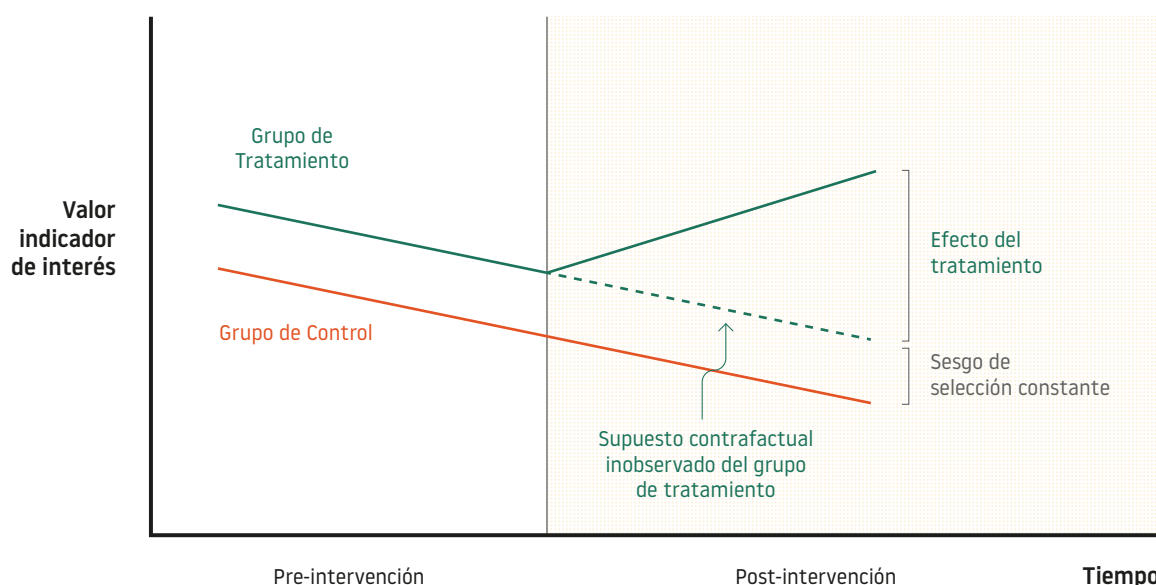
	Antes	Después	Diferencia
Tratamiento	10	20	10
Control	9	14	5
Diferencia	1	6	5

Elaboración propia.

Un punto importante de este método es el supuesto sobre el que se basa: el supuesto de caminos paralelos. Este supuesto se trata de asumir que las diferencias que existen entre ambos grupos antes de que se aplique el tratamiento no varían a lo largo del tiempo. De esta forma, se asume que los dos grupos evolucionan de la misma forma y las desviaciones de esa evolución inobservada (contrafactual) se consideran que son debidas al tratamiento en sí mismo. Probar este supuesto es muy complicado, por ello se intentará que las diferencias observadas antes del tratamiento sean mínimas, es decir que todos los indicadores de cada grupo sean idénticos o casi iguales. De esta manera los sesgos de selección (asignación a cada grupo) quedarán minimizados. Es por esto que en la sección previa de “recogida de datos ex ante” se ha indicado la importancia de la tabla de balance. Esta tabla es la que arroja transparencia sobre la similitud de ambos grupos antes del tratamiento y ayudará a mostrar que los resultados obtenidos con la metodología de diferencias en diferencias son robustos.

En la Figura 2 se muestra una representación gráfica del método de diferencias en diferencias. Como se puede observar la metodología asume que ambos grupos en ausencia del tratamiento evolucionarían de la misma manera a lo largo del tiempo (contrafactual inobservado), y esas diferencias entre los dos se mantienen constantes (sesgo de selección constante). Para que los resultados del estudio sean robustos, se debe minimizar la diferencia entre la línea roja y la azul, lo que garantizará que estamos comparando colectivos similares. El estimador de diferencias en diferencias, lo que hace es calcular el efecto del tratamiento teniendo en cuenta el sesgo de selección y asume que este último se mantiene constante. En otras palabras, asigna al grupo de tratamiento la misma evolución que el grupo de control bajo una supuesta ausencia del tratamiento y, en base a esto, se calcula la diferencia entre resultado obtenido y lo que hubiera sucedido si el grupo de tratamiento nunca hubiese sido tratado.

Figura 2: **Diagrama de Diferencias en Diferencias**



Elaboración propia.

4.b. Lecciones aprendidas (puede contener paralelamente datos cualitativos)

Tras la estimación de los resultados del piloto, se deben obtener conclusiones de si ha sido positivo o negativo y arrojar algunas recomendaciones e intuiciones sobre su aplicación. Además, es interesante desentrañar cuáles han sido los canales por los que dicho tratamiento ha tenido un efecto sobre la población objetivo. En casos de experimentaciones en los que se tenga una muestra muy grande, serán interesantes los análisis de subgrupos. Esto es, analizar si dentro del grupo de tratamiento los individuos con una determinada característica (ej. por género, más una determinada renta, estudios superiores alcanzados, etc.) han recibido un impacto mayor y los resultados generales se explican por comportamiento de ese subgrupo.

Por el contrario, en los casos en los que no se tiene una muestra suficientemente extensa, no se puede realizar el análisis por subgrupos. Por lo que, para obtener intuiciones sobre cómo se han materializado los efectos del tratamiento, es bueno recurrir a análisis cualitativos. Esto es, realizar encuestas y preguntar a los participantes su parecer sobre el piloto, si les ha sido de utilidad, qué hubieran cambiado/necesitado para que les resulte interesante o simplemente el grado de satisfacción o apego a la iniciativa, por ejemplo. Esto arrojará luz sobre posibles patrones conjuntos que permitan identificar por qué ha funcionado o fracasado la iniciativa.

5. Conclusión

Después de la obtención de los resultados del programa a través de las evaluaciones cuantitativas y cualitativas, se deberá proceder a emitir unas conclusiones. Estas se tendrán que componer de, un pequeño resumen de lo que se ha hecho en el piloto, un resumen de los principales efectos y de los canales por los que han dado esos impactos. Por último, se darán recomendaciones de política pública y mejoras para el futuro en base a las lecciones aprendidas del piloto.⁴

⁴. Para más recursos sobre métodos experimentales y cuasiexperimentales, existe una WIKI abierta del grupo DIME (Development Impact Evaluation) del Banco Mundial (https://dimewiki.worldbank.org/Main_Page).

BIBLIOGRAFÍA

Angrist and Pischke (2009), *Mostly Harmless Econometrics, An Empiricists Companion*, Princeton University Press. (MHE).

Athey and Imbens (2016). *The Econometrics of Randomized Controlled Trials*.

Banerjee, A., & Duflo, E. (2012). *Poor economics*. PublicAffairs.

Cameron and Trivedi (2005). *Microeconometrics*. Cambridge University Press.

Deaton, Angus (1997). *The Analysis of Household Surveys: A Micro-econometric Approach to Development Policy*. Johns Hopkins University Press: Baltimore, Maryland. (Ch. 1, 2, 3.2 and 3.3).

Deaton, Angus (2010). *Instruments, randomization, and learning about development*, *Journal of Economic Literature*, 48(2): 424-455.

Deaton, Angus, and Nancy Cartwright (2017). *Understanding and Misunderstanding Randomized Controlled Trials*. NBER Working Paper, no. 22595.

Duflo, Esther, Rachel Glennerster, and Michael Kremer. (2006). *Using Randomization in Development Economics Research: A Toolkit*, NBER Technical Working Paper #333.

Wooldridge, J. M. (2002), *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*, MIT Press, Cambridge MA.

CAPÍTULO 2

PILOTOS CUASIEXPERIMENTALES EN VIVIENDA EN SAN ESTEBAN DE GORMAZ

En esta sección se procede a presentar 3 pilotos cuasiexperimentales diferentes en materia de vivienda vacía para San Esteban de Gormaz. Los pilotos son de diferente índole y enfoque, ya que pretenden incidir en realidades distintas: el primero propone una reforma de la aplicación del IBI en favor de las personas residentes en el municipio, junto con un acompañamiento a las personas propietarias; el segundo se trata de un proyecto comunitario en el que se busca la colaboración y la participación activa vecinal y, el tercero, presenta un enfoque cognitivo que pretende incidir en los sesgos de las personas propietarias sobre las viviendas de su municipio.

Antes de proceder a introducir los diferentes pilotos, con el objetivo de facilitar la aplicación de los mismos y seguir las sugerencias de la guía de experimentación de la Capítulo 1, se presentan algunos municipios de los alrededores de San Esteban de Gormaz que podrían formar parte del grupo de control dadas sus similitudes. No obstante, se debe mencionar que estos son sólo algunos de los que podrían conformar el grupo de control, por lo que de cara a la realización del piloto sería bueno también explorar otros municipios tanto de los alrededores de la Comarca, así como otros más lejanos que compartan características para extender el grupo de control. Los municipios que se han identificado son: Ágreda, Almazán, Ólvega y Burgo de Osma.

En la Tabla 3 se muestran algunas estadísticas de tamaño poblacional y de vivienda de estos municipios. Se puede observar cómo, a excepción de Burgo de Osma, que es ligeramente más grande y tiene más dinamismo en el mercado de vivienda, el resto, presentan estadísticas bastante similares.

Tabla 3. Características de los municipios:

	Ágreda	Almazán	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	Ólvega	San Esteban de Gormaz
Viviendas totales (2021)	2.235	4.050	4.479	2.359	3.195
Viviendas vacías (2021)	451	733	1.026	384	746
Mediana consumo anual (2021)	1.634	1.730	1.511	1.757	1.292
Viviendas con bajo consumo (2021)	193	290	510	122	407
Viviendas de uso esporádico (2021)	333	592	768	313	622
Viviendas totales (2021)	2.235	4.050	4.479	2.359	3.195
Vivienda principal (2021)	1.215	2.273	2.023	1.486	1.237
Vivienda no principal (2021)	1.020	1.777	2.456	873	1.958
Viviendas en propiedad (2021)	996	1944	1692	1263	972
Viviendas en alquiler (2021)	156	174	213	145	174
Otros usos (2021)	63	155	118	78	91
Recaudación por IBI 2023 (€)	815.094	1.617.848	1.862.192	1.039.551	849.093
Transacciones inmobiliarias (2023)	24	43	52	30	25
Transacciones inmobiliarias (2022)	26	89	97	56	48
Población (2021)	3.001	5.401	5.020	3.663	2.948
Población española (2021)	2.658	4.819	4.501	3.118	2.501
Población extranjera (2021)	343	582	519	545	447
Afiliados medios Ene-Jul 2024 Régimen General	1005	1657	1345	2630	642
Afiliados medios Ene-Jul 2024 Agrario	6	27	138	0	80
Afiliados medios Ene-Jul 2024 Hogar	15	26	20	9	20
Autónomos medios Ene-Jul 2024	238	500	387	230	291
TOTAL Afiliados Ene-Jul 2024	1264	2210	1891	2870	1033

Elaboración propia. Fuente: INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones y Colegio de Economistas.

2.1. Piloto 1: Impositivo y de acompañamiento

En este apartado se presenta un piloto que pretende incentivar el aumento de oferta en el mercado de vivienda, y específicamente, en el de alquiler. Para ello, se opta por una estrategia dual, de bonificar a las viviendas principales y recargar las viviendas vacías y no principales en pos de incentivar su puesta en alquiler con asistencia para el proceso. Este piloto intenta entender los comportamientos de las personas propietarias de viviendas vacías tras un cambio del IBI según la utilización de la vivienda, a la vez que se ofrece un acompañamiento a quienes deseen poner sus viviendas en alquiler.

Aunque estas respuestas cualitativas no se tomen como resultado absoluto del piloto, en muchos casos estarán correlacionadas con el efecto del programa, los comportamientos poblacionales y dotarán de una buena comprensión sobre los mecanismos de funcionamiento del tratamiento.

En cuanto a la organización temporal del seguimiento y de la recogida de datos, deberán nuevamente, ser acordes a la naturaleza del tratamiento y el objeto de estudio. Según esto el tratamiento tendrá una extensión temporal más larga o más corta, y de igual forma, si unos resultados tardan mucho en materializarse (ej. traslados de vivienda) la recopilación de datos tendrá que estar más espaciada en el tiempo (ej. recogida anual o trimestral). Si, por el contrario, los resultados pueden materializarse de manera inmediata (ej. compras de bicis eléctricas tras una subvención), quizá es interesante recoger las ventas de manera mensual o diaria. Por último, en relación con la recogida de datos, lo ideal sería realizar varias recolecciones espaciadas en el tiempo de manera que sea posible estudiar los efectos del programa tanto a corto como a largo plazo.

1. Detección del problema

El mercado de vivienda de alquiler San Esteban de Gormaz sufre de una falta de oferta, a pesar de la cantidad de viviendas vacías en el municipio. A su vez, en el estudio anterior y en las reuniones previas a este informe, se detectó una reticencia por parte de la propiedad a alquilar sus viviendas. Algunos de los motivos incluyen temor al impago, desconfianza sobre la conservación del inmueble por parte de la persona arrendataria, sensación de desprotección frente a la ocupación, temor al extraño, etc.

2. Diseño del piloto

2.a. Definición de la Intervención a realizar

La actual Ley de Vivienda permite que los ayuntamientos apliquen un IBI diferente según el uso de la vivienda. El cambio impositivo, por lo tanto, consiste en reducir el IBI de las viviendas principales (en las que haya al menos una persona empadronada), mientras se aumenta las del resto de viviendas (viviendas vacías, segundas residencias, etc.). Con ello se pretende incentivar a las personas propietarias de viviendas vacías a ponerlas en alquiler para uso residencial y por lo tanto aprovecharse del IBI reducido. Para complementar el cambio impositivo, el ayuntamiento (o en su defecto, la entidad que implementa el proyecto) se presentará

como apoyo a aquellas personas que quieran poner sus viviendas en alquiler, mediante, por ejemplo: una asistencia legal, un acompañamiento en la firma del contrato, anunciándolo desde el ayuntamiento o incluso proponiendo potenciales inquilinos. De esta manera se pretende dar respuesta a esas reticencias a poner las viviendas en alquiler, a través de un soporte y cercanía con la administración.

2.a.I. Descripción de la intervención específica

- **Parte impositiva: modificación del IBI**

La propuesta contempla modular los tipos impositivos del IBI tanto a viviendas en uso como a desocupadas, y que garantice que la capacidad recaudatoria resultante del impuesto sea igual o superior a la existente. Por lo tanto, se propone reducir el IBI de viviendas en uso (personas con vivienda principal en San Esteban de Gormaz), y que se aplique un recargo a las viviendas desocupadas (vacías o secundarias), y que resulte en un tipo impositivo superior al actual para dichas viviendas. De esta manera se puede compensar la reducción recaudatoria por la bonificación a viviendas principales a través del recargo a las desocupadas. La diferencia de valor entre el recargo y la bonificación dependerá del porcentaje de viviendas principales sobre el total, para mantener o aumentar la recaudación a través del IBI. La distinción entre ambos tipos puede ser realizada en base al padrón lo cual es administrativamente sencillo.

- **Parte de acompañamiento: apoyo al alquiler**

Por un lado, el ayuntamiento puede ejercer la función de asesoría a las personas propietarias para todos los procesos administrativos, así como la redacción de un contrato estándar, que genere confianza entre las partes. Por otro lado, se propone que los contratos de alquiler se firmen en el ayuntamiento para que las tres partes sean testigos de la firma. Así, el ayuntamiento acompañará a la persona propietaria en este proceso, que puede resultar desconocido, y así eliminar posibles reticencias respecto al alquiler.

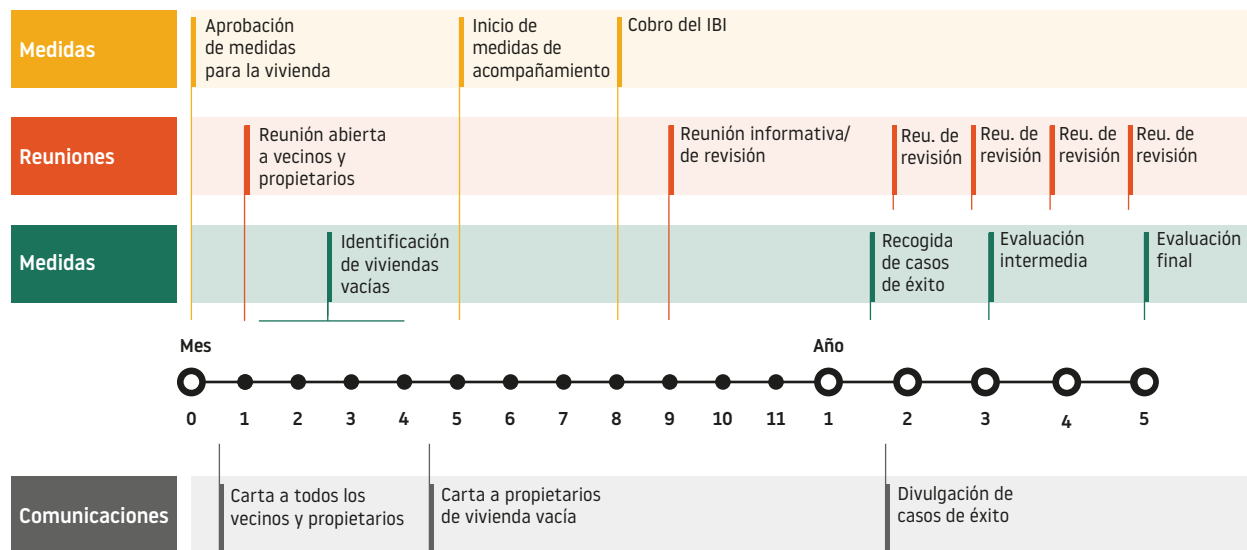
Para una actuación más extensiva, el ayuntamiento puede ejercer como enlace entre potenciales arrendadores y arrendatarios, bien trabajando caso por caso, o bien a través de la creación de una bolsa de viviendas susceptibles de ser alquiladas. Y, por último, esta mediación también puede buscar objetivos específicos adicionales, como fomentar que el alquiler vaya acompañado por un compromiso de atención y/o dedicación de un determinado número de horas a hacer compañía a la persona que le ha alquilado el inmueble o a un familiar del municipio. Esta última modalidad podría concentrarse en personas mayores multipropietarias que quieran alquilar uno de sus inmuebles, y tener un acompañamiento social a cambio, además de los ingresos económicos. Este acompañamiento social se puede recoger contractualmente de manera legal como una de las condiciones del arrendamiento. Esto está pensado para atajar posibles problemas de soledad de las personas mayores en zonas rurales.

2.a.II. Diseño de las campañas de información y comunicación

Como toda política o intervención, es importante realizar una campaña de comunicación ya que, en muchos casos, esto marca el éxito o el fracaso de la actuación.

Las campañas de comunicación se darán en las diferentes fases según muestra la Figura 3:

Figura 3: **Fases de implementación del Piloto 1**



Elaboración propia.

- **Aprobación de medidas para la vivienda:**

El inicio de esta intervención sucede con la aprobación de los cambios impositivos en el IBI. Sin embargo, dado que la comunicación de este cambio se puede observar de forma negativa por aquellas personas no empadronadas con segundas residencias o vacías que les afecta el recargo del IBI, mientras que puede encajarse de forma positiva por las personas residentes. Por ello, con el fin de minimizar la percepción negativa, el cambio se ha de realizar simultáneamente con el inicio de las medidas de acompañamiento. Por tanto, se propone aprobar y comunicar tanto el cambio impositivo como las medidas de acompañamiento de forma simultánea, como un 'paquete municipal de medidas para la vivienda'.

Esta comunicación se realizará mediante varios medios, tales como sesiones de información, comunicación postal, cartelería y presencia en medios locales.

- **Comunicación de potencial recargo del IBI, la bonificación para residentes y medidas de acompañamiento:**

Una vez detectadas las viviendas vacías en el municipio en base al padrón, se procederá a contactar por carta a las personas propietarias. Esta comunicación informará tanto del recargo del IBI a aplicar

como de la bonificación (la reducción del impuesto a las viviendas principales), y las medidas de acompañamiento para facilitar el alquiler. La comunicación deberá enfatizar que busca un beneficio para las personas con su residencia principal en el municipio a través de la bonificación y a su vez ayudar mediante el acompañamiento a las personas propietarias de viviendas vacías o en desuso para poner sus viviendas en alquiler y así darle más dinamismo al mercado de alquiler en el municipio.

- **Pasados cinco meses desde el contacto con las personas propietarias de viviendas desocupadas y el inicio de las medidas de acompañamiento, se procederá a realizar el cobro del IBI con el recargo y la bonificación.** Tras la aplicación del primer cobro de IBI y tras la puesta en marcha del piloto, se realizará otra reunión informativa en la que explicar ciertos detalles del cobro y el proceso, a la vez que volver a ofrecer apoyo para poner en uso dicha vivienda.
- **Divulgación de casos de éxito:**

A lo largo del proceso, se documentarán los casos de acompañamiento y alquiler de viviendas, para que puedan servir como ejemplo y atraer a más potenciales arrendadores.

2.b. Recogida de datos ex ante y selección de Grupos control y tratamiento

La recogida de datos ex ante necesita de los siguientes indicadores tanto para San Esteban de Gormaz, así como para los municipios que funcionarán de control:

- Cantidad de viviendas vacías.
- Cantidad de viviendas en alquiler.
- Cantidad de viviendas en oferta (tanto compra como alquiler).
- Precio medio de las viviendas en oferta (tanto compra como alquiler).
- Número de contratos de alquiler firmados.
- Número de demandantes de vivienda (según horquillas de edad).
- Población
- Afiliación a la seguridad social
- Recaudación por IBI

En cuanto a los grupos de control y tratamiento, serán los siguientes:

- Grupo de tratamiento: municipio de San Esteban de Gormaz.
- Grupo de control 1: municipios de la provincia de Soria (o de otros lugares) de similares características y dinámicas que no aplique el recargo en el IBI según uso de vivienda.

3. Aplicación del tratamiento, seguimiento y recogida de datos *ex post*

El tratamiento se aplicará de la siguiente manera:

- **Análisis:** la aplicación de esta medida comporta realizar un recuento de viviendas vacías en el municipio, que se realizará en base al padrón. Aquellas viviendas en las que no haya ninguna persona empadronada se considerarán vacías, aunque las personas propietarias tendrán oportunidad de justificar que la vivienda está en uso mediante consumos de suministros. De esta manera, aquellas segundas residencias en uso podrán acogerse a la excepción contemplada por la Ley de Vivienda y evitar la aplicación del recargo, aunque no exista empadronamiento.
- **Información:** se comunicará a las personas propietarias de la vivienda vacía sobre la circunstancia, el recargo del IBI a aplicar, y la bonificación del IBI en caso de que la vivienda esté en uso. En dicha comunicación, se explicarán las excepciones a la aplicación del recargo, y se informará de las opciones de acompañamiento para movilizar estas viviendas.

Durante el proceso, se recogerán de manera mensual, trimestral o anual los datos requeridos *ex ante*. Sin embargo, para poder observar los primeros impactos de la intervención, así como el grado de adhesión al proyecto y su consecuente monitorización (para observar si las personas se mantienen o abandonan el proyecto), también será importante recoger los siguientes indicadores intermedios:

- Número de viviendas que comunican tener un uso permanente.
- Número de viviendas desocupadas.
- Personas que han ido a las reuniones.
- Número de personas que muestran interés por el servicio de acompañamiento.
- Viviendas puestas en alquiler.

La recogida de datos final se realizará a los tres años del inicio de las intervenciones.

4. Evaluación y comparación de resultados

4.a. Análisis de impacto

El análisis tratará de clarificar hasta qué punto las medidas puestas en marcha han incentivado la movilización de las viviendas vacías y el aumento del parque de viviendas en alquiler. Para ello, comparará los datos tomados *ex ante* y *ex post* en los grupos de control y tratamiento, para observar si se han dado diferencias sustanciales en la evolución del mercado de vivienda en los diferentes grupos.

4.a.I. Metodologías estadísticas (diferencias en diferencias).

Tal y como se ha explicado previamente en la Guía de Pilotos Cuasiexperimentales, para estimar los impactos del programa de manera cuantitativa se recurrirá a la metodología de diferencias en diferencias. En este caso, se podrá comprobar los efectos sobre el número de contratos de alquiler firmados, las viviendas con uso permanente o las viviendas en alquiler.

Se deberá justificar mediante la Tabla de Balance que los grupos son equilibrados y proceder a la estimación de los efectos del tratamiento utilizando el estimador de diferencias en diferencias. Tras esta estimación se podrá saber si el programa ha tenido un efecto o no, y si este ha sido positivo o por el contrario ha tenido efectos inesperados negativos. Es decir, esta estimación nos dirá si ha funcionado o no, pero será difícil conocer el porqué ni a través de qué canal ha funcionado. Para ello se tendrá que recurrir a datos cualitativos.

4.b. Lecciones aprendidas (puede contener paralelamente datos cualitativos)

Dado que los datos cuantitativos recogidos tendrán muchas limitaciones, tanto por tamaño de la muestra, así como la ausencia de otras informaciones que pueden ayudar a entender las tendencias de los comportamientos de los propietarios frente a la intervención; es importante la recogida de datos cualitativos. Idealmente, en las reuniones de información vecinal y en las de seguimiento, se realizarán cuestionarios abiertos, en los cuales se preguntará tanto por la opinión de los vecinos sobre la iniciativa, así como por otros detalles respecto a sus percepciones sobre la vivienda vacía y el alquiler.

Estas respuestas permitirán discernir los patrones de comportamiento y lo que es más importante: ayudarán a entender los posibles canales por los cuales se ha materializado el resultado de la intervención, así como entender los cambios en las percepciones de la vecindad sobre la vivienda tras la aplicación del piloto. Un buen ejemplo para esta intervención en concreto sería preguntar, a quienes finalmente pongan sus viviendas en alquiler, si la motivación principal ha sido debido a la subida del IBI en su propiedad o ha sido el acompañamiento ofrecido por el Ayuntamiento. Con ello se podrá discernir de dónde viene el efecto, si de la parte impositiva o de la parte del acompañamiento.

En cuanto a la escalabilidad del programa a otros municipios o regiones se deberá hacer con cautela. La validez externa de los resultados, es decir que dicho programa vaya a tener los mismos resultados en otros sitios fuera de San Esteban de Gormaz y de las Tierras Sorianas del Cid, será muy difícil de argumentar. Esto es debido a que el programa estará realizando a una escala pequeña, tendrá un sesgo de selección (que, aunque se minimiza mediante la selección de un grupo de control óptimo, seguirá presente), pero también se podrá deber a la idiosincrasia del municipio. Es por esto que, tras la obtención de los resultados, las recomendaciones de política pública se deberían hacer en base a las direcciones de los efectos más que basados en la magnitud de los mismos. En otras palabras, si el programa es positivo (aumenta la oferta de alquiler) y las percepciones de los vecinos cambian de manera positiva se deberá indicar que dicha política tiene efectos en esa dirección, pero no se podrá asegurar que las magnitudes de los efectos (ej.: que el número de contratos de alquiler suba un X%) serán las mismas en todos los municipios donde se aplique la intervención.

2.2. Piloto 2: Comunitario.

En esta sección se presenta un piloto que incentive el aumento de oferta en el mercado de vivienda, específicamente en el de alquiler y nuevas tenencias, tras promover la colaboración y la participación activa de la comunidad en la renovación y puesta en uso de nuevas viviendas de *propiedad y/o gestión comunitaria* en edificaciones vacías.

En el marco de lo que podemos definir como política pública de acción comunitaria⁵, se plantea un proyecto colectivo construido colectivamente y con una triple intencionalidad transformadora:

- El fortalecimiento de la comunidad.
- La mejora de las condiciones de vida ofreciendo respuesta a necesidades.
- La inclusión/cohesión social.

Para ello se propone llevar a cabo un análisis del parque inmobiliario sin uso para la localización de una edificación vacía en la localidad, con la condición de que sea de propiedad única (pública o privada) y que, por su ubicación, tipología, significancia o valor icónico o patrimonial, represente de alguna manera a dicha comunidad y sus valores. Una vez localizada, se llevará a cabo un proceso para la creación de una Fundación Comunitaria⁶ que, por una parte, recaudará fondos (de la comunidad local y de la comunidad expandida, es decir, personas y entidades con intereses compartidos que no pertenecen al municipio) para financiar la gestión, reformas y rehabilitaciones necesarias para que esta edificación vacía pueda estar en condiciones de ser habitada, y paralelamente realizará un proyecto de innovación social⁷ para cubrir necesidades habitacionales tanto de la vecindad existente como de la posible nueva población.

El objetivo del experimento es entender los comportamientos de quienes tienen en propiedad edificaciones y/o solares vacíos tras promover la colaboración y la participación activa de la comunidad en la reconversión, renovación y puesta en alquiler de nuevas viviendas en edificaciones similares. Se busca que se animen a aportar sus propiedades a dicha Fundación, para ser gestionados comunitariamente.

5. https://ajuntament.barcelona.cat/acciocomunitaria/sites/default/files/documents/haciapolitica_accioncomunitaria.pdf

6. Las fundaciones creadas por la ciudadanía para la ciudadanía.

Este tipo de fundaciones son organizaciones sin ánimo de lucro cuyo fin es fortalecer la comunidad en la que trabaja, movilizandoy canalizando recursos. Es una forma original de estimular la filantropía y la solidaridad local para crear una hucha colectiva de recursos que invertir en la comunidad.

https://cloud.fundaciones.org/EPORTAL_DOCS/GENERAL/AEF/DOC-cw64bfe0dc04dbc/GulaparalacreaciOnyfortalecimiento deunafundaciOncomunitaria.pdf

7. La Comisión Europea, enmarcada en su “Estrategia Europa 2020”, lanzó en el año 2010 la iniciativa de “Unión por la Innovación”, en la que como elemento clave se menciona la “Apuesta por la Innovación Social”. Dicha iniciativa define el concepto de Innovación Social de la siguiente manera:

“La Innovación Social consiste en encontrar nuevas formas de satisfacer las necesidades sociales, que no están adecuadamente cubiertas por el mercado o el sector público... o en producir los cambios de comportamiento necesarios para resolver los grandes retos de la sociedad... capacitando a la ciudadanía y generando nuevas relaciones sociales y nuevos modelos de colaboración. Son, por tanto, al mismo tiempo innovadoras en sí mismas y útiles para capacitar a la sociedad a innovar...”

INNOVATION UNION (European Commission 2010/10/6)

<https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/b81a4ca8-2d8d-4a77-9a55-0b49962b74d0>

Con el fin de superar el actual binomio propiedad-alquiler, se buscarán fórmulas innovadoras, utilizadas desde hace muchos años en otros países, que ofrecen soluciones intermedias entre ambos regímenes de tenencia, como la propiedad compartida, la propiedad en arrendamiento o la tenencia flexible en la que se puede incrementar o disminuir la participación en la propiedad de la vivienda⁸.

Compromiso y confianza.

En el medio rural el panorama asociativo quizá sea uno de los más diversos y especializados funcionalmente, con organizaciones de distinta naturaleza y diferentes ámbitos de actividad. Esas asociaciones son, de calidad y de algún modo, resultado de la confianza y cooperación entre la vecindad. Estas muestran el grado de enraizamiento e integración social existente en una comunidad, y contribuyen claramente a su vertebración social.

La alta capacidad de organizarse, desarrollar actividades variadas y reunir una amplia participación es un punto clave a considerar. Cuando las personas de la comunidad desempeñan un papel activo en el proceso de creación, financiación y desarrollo de un proyecto se pueden abordar necesidades y retos locales específicos⁹. Retos y necesidades que no se están atendiendo adecuadamente a través de canales exclusivamente institucionales. Especialmente en cuestiones como la inmobiliaria, en la que se persigue generar un beneficio comunitario mediante la movilización de un activo privado.

Agrupando recursos económicos.

Existen hoy en día diversas fórmulas para creación de un fondo comunitario (fondo de inversión comunitaria (CIT), micromecenazgo, apadrinamiento, préstamos participativos o similar) que podría ser destinado a financiar la gestión, reformas y rehabilitaciones necesarias para que las viviendas vacías puedan estar en condiciones de ser habitadas. Los recursos para la dotación del fondo se podrían captar desde el sentido de pertenencia a un lugar, imaginando escenarios de futuro compartidos, y provendrían de aportaciones de personas externas con vínculos emocionales con la localidad o con lo rural, la propia vecindad, inversiones municipales, y potencialmente, subvenciones externas.

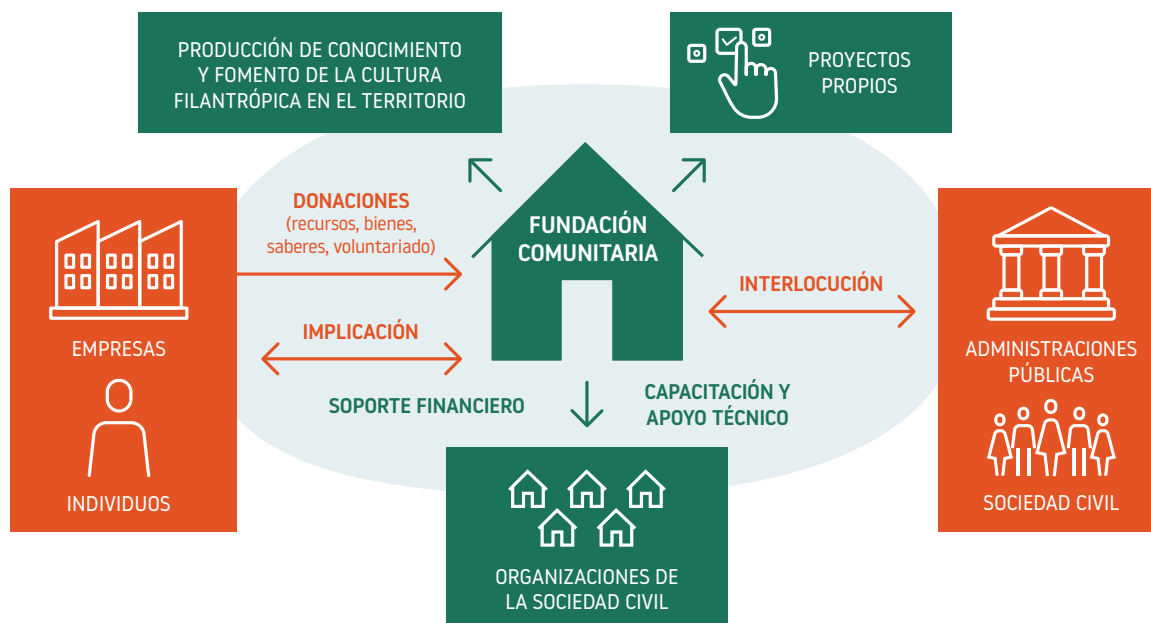
Agrupando la propiedad y/o su gestión.

Se buscaría desarrollar un modelo de propiedad comunitaria, que integre inmuebles y suelos dispersos, cedidos temporalmente por la propiedad, tanto públicos como privados. Dicha gestión se realizaría a través de la Fundación Comunitaria, cuyo objetivo sería el de mejorar la calidad de vida y el bienestar social de toda la localidad. Esta Fundación no solo facilitaría la renovación, mantenimiento y el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad y alquiler de las viviendas, sino que paralelamente realizaría un proyecto de innovación social para cubrir las posibles necesidades habitacionales (vivienda, trabajo, descanso, cuidados, relación, espacios verdes...), tanto de la vecindad existente como de la posible nueva población.

⁸. Ejemplos Españoles y Europeos de políticas públicas enfocadas en tenencias innovadoras. Gob. de Navarra.
<https://www.observatoriorealidadsocial.es/es/estudios/prospeccion-de-buenas-practicas-en-politicas-de-vivienda-en-el-ambito-regional-y-local-de-la-union-europea/es-527614/>

⁹. El papel de la financiación participativa como catalizador del desarrollo local y rural en España:
https://www.eurocrowd.org/wp-content/uploads/2024/05/Eurocrowd-Report2024_RURAL-CF_ESP_compressed.pdf

Figura 4: **Funciones y canales de relación de la Fundación Comunitaria**



Fuente: Asociación Española de Fundaciones (AEF)

1. Detección del problema

El mercado de la vivienda San Esteban de Gormaz¹⁰ sufre de una falta de oferta de alquiler tanto en número como en calidad habitacional, a pesar de que existen 742 viviendas vacías en el municipio según datos del último censo de vivienda. Si a este número se le suma el número de edificaciones actualmente sin uso o vacías, potencialmente convertibles en viviendas, podríamos asumir que no es por falta de inmuebles sino por falta de oferta. A su vez, en el estudio anterior y en las reuniones previas a este informe, se detectó un alto convencimiento por parte de la propiedad de la imposibilidad, aunque lo desearan, de poner en carga sus inmuebles de manera individual.

Algunos de los motivos incluyen el alto coste de la rehabilitación de las mismas por su falta de condiciones de habitabilidad, la imposibilidad de adaptar de manera contemporánea sus tipologías a las nuevas formas de habitar (altura de techos, tamaño de estancias, confort térmico, etc...), el desconocimiento del potencial habitacional de sus edificaciones y la dificultad de acceso a medios técnicos y fondos públicos o privados para la rehabilitación o reconversión de las mismas.

En resumen, el abordaje de un problema de falta de vivienda en el mercado desde lo individual supone de facto un gran escollo para la incorporación de activos al mercado, tanto en cantidad como en la calidad de los mismos. Por esta razón, se propone un abordaje desde lo colectivo.

10. Informe-Estudio “La vivienda en el medio rural. Estudio de caso en un espacio rural con muy baja densidad de población. Análisis de la situación en el ámbito de trabajo de la Asociación Tierras Sorianas del Cid y propuestas de actuación”
<https://www.tierrasdelcid.es/multimedia/web/tierras-del-cid/archivos/tierras-del-cid-323363003.pdf>

2. Diseño del piloto

2.a. Definición de la Intervención a realizar

Es altamente llamativo constatar que en San Esteban de Gormaz hay un alto nivel de asociacionismo. A día de hoy hay 117 asociaciones activas en el municipio de toda índole (cívicas, agrarias, económicas, culturales, etcétera), lo que demuestra que en este caso el tejido asociativo es muy amplio y de calidad. Entre ellas destaca la Asociación de Tierras Sorianas del Cid, especialmente implicada con el tema de la vivienda y que en el año 2022 encargó a un equipo técnico externo el estudio *La Vivienda Rural: Palanca decisiva para la repoblación, Estudio de caso en un espacio rural con muy baja densidad de población*.

La propuesta contempla, aprovechando esta característica singular, la creación de una Fundación Comunitaria para captar y agrupar recursos (dinero, inmuebles y/o horas pro-bono). Lo que busca es crear tejido comunitario implicado en la regeneración y reactivación del entorno construido y generar un banco de recursos materiales que lo hagan factible económicamente.

Para iniciar todo el proceso, se propone la localización de una edificación o edificaciones vacías en la localidad, con la condición de que sea de propiedad única (pública o privada) y que, por su ubicación, tipología, significancia o valor icónico o patrimonial, representen de alguna manera a dicha comunidad y sus valores.

Los criterios para la selección de dichos inmuebles deberán basarse en los siguientes principios idealmente: ubicación en suelo urbano, pertenencia a un solo propietario, superficie entre 450-850 m², lo que permitiría realizar un proyecto de entre 7 y 14 viviendas nuevas y un porcentaje de aproximadamente un 20% de espacios comunes.

Una vez localizados dichos inmuebles, se iniciará la creación de un fondo comunitario destinado a financiar la gestión, reformas y rehabilitaciones necesarias para que estas edificaciones vacías puedan estar en condiciones de ser habitadas. El fondo se dotará con donaciones públicas y privadas y el inmueble pasará a formar parte del patrimonio de la Fundación mediante su compra, arrendamiento, cesión o donación (en el caso de que la propiedad valore dicha opción).

2.a.I. Descripción de la intervención específica

En la ejecución de este piloto se distinguen las siguientes fases:

1) Búsqueda de alianzas en el territorio

Como punto de partida se debe buscar al menos una asociación o persona implicada en el territorio que junto con el Ayuntamiento puedan dar comienzo al proyecto. Serán las aglutinadoras de personas, entidades, empresas, asociaciones interesadas durante las distintas fases de ejecución.

En este caso se propone a la Asociación Tierras Sorianas del Cid junto con el Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz. La Asociación Tierras Sorianas del Cid, al tratarse de un Grupo de Acción Local¹¹, tiene características que la hacen interesante para favorecer el éxito de la intervención. Cuenta con una trayectoria reconocida, con personal propio y asocia tanto a entidades jurídicas públicas como privadas (empresariales y asociativas). Para la replicabilidad de este piloto en otros territorios, será importante contar con un Grupo de Acción Local, los cuales existen, con las mismas características, en todo el territorio rural nacional¹².

2) Identificación de una edificación/proyecto singular que motive y movilice la captación de recursos.

Se ha realizado una primera búsqueda de dos edificaciones vacías en la localidad, cumpliendo con la condición descrita en párrafos anteriores:

01. Edificación de titularidad pública:

La arquitectura agraria en desuso puede ser un excelente contenedor para la exploración de nuevas tipologías edificatorias para ser reconvertidas en vivienda. Dependiendo de su grado de conservación, las operaciones de rehabilitación pueden resultar mucho menos costosas para poder incluir en ellas nuevos sistemas de construcción estandarizada y sostenible con materiales autóctonos. Sus dimensiones y espacios pueden contribuir a obtener unas tipologías de viviendas¹³ de mejor calidad tanto espacial como funcional, y son muy favorables para incluir programas en las mismas de innovación social (salas de reunión, espacios de ocio y deportivos, etc...)

11. Se consideran Grupos de Acción Local o Grupos de Desarrollo Rural a las asociaciones sin ánimo de lucro, cualquiera que sea su forma jurídica, y que en su organización interna se encuentren representados los interlocutores, públicos y privados, de un territorio determinado y cuyo objetivo es la aplicación de un programa regional de desarrollo rural.

12. Grupos de Acción Local (GAL), Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación:
<https://www.mapa.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/desarrollo-rural/gal.aspx#:~:text=Se%20consideran%20Grupos%20de%20Acci%C3%B3n,es%20la%20aplicaci%C3%B3n%20de%20un>

13. Se refiere al conjunto de criterios que definen el diseño de la vivienda, y que determinan sus posibilidades funcionales y su comportamiento bioclimático. En ese sentido, una misma tipología puede encontrar distintos tipos de materialización, pero que obedecen a los mismos criterios.

Figura 5: Ejemplo de reutilización de inmueble industrial



Ejemplo de reutilización de inmueble industrial en programa habitacional: **REDBULL MUSIC ACADEMY**
- LANGARITA NAVARRO ARQUITECTOS Fuente: Langarita y Navarro arquitectos.

02. Edificación de titularidad privada:

Muchas personas con propiedades en el medio rural, ante la imposibilidad de acometer las labores de conservación y ornato que establece la Ley del Suelo, se ven incapaces de gestionar inmuebles situados en ubicaciones con gran valor patrimonial. Es bastante común encontrar edificaciones y solares en muy mal estado de conservación en los centros históricos de los municipios, con el consiguiente deterioro para la imagen urbana de los mismos.

Dichas edificaciones con un gran valor arquitectónico y con gran potencial tipológico, podrían ser reconvertidas, con técnicas sostenibles y de construcción estandarizada, en grandes dinamizadores de la vida local por su ubicación. Pueden aportar nuevas viviendas y locales destinados a la innovación social, y convertirse así, en un elemento de identificación simbólica de la comunidad.

Figura 6: **Ejemplo de reutilización de inmueble industrial**



Ejemplo de rehabilitación de edificación en mal estado para su reconversión en vivienda con técnicas sostenibles **Rehabilitación s(ch)austall**. Alemania naumann.architektur.

Para realizar un primer piloto con casuísticas de partida distintas se proponen estas dos edificaciones de las que se deberá elegir una de ellas. Para ello se deberá analizar, junto con el Ayuntamiento, las posibilidades urbanísticas de planeamiento específico¹⁴ para poder realizar o bien un cambio de uso, o bien una implantación de nuevos usos asociados a vivienda en dichas localizaciones.

Ficha técnica edificación 01: Silo de San Esteban de Gormaz

Figura 7: Silo de San Esteban de Gormaz



Propiedad: Junta de Castilla y León

Descripción: Terreno Urbano. Parcela de terreno urbano en San Esteban de Gormaz, al lado de la carretera general de Valladolid a Zaragoza, de una extensión superficial de seis mil setecientos setenta y cinco metros cuadrados según registro y de seis mil ciento diecinueve metros cuadrados según catastro. Sobre esta finca se encuentran contruidos un silo para cereales, cuya superficie distribuida en dos plantas es de once con cinco metros por dieciocho metros y diez con cinco metros por diez con cinco metros, una nave almacén, con una superficie en planta de once con setenta y cinco metros por veinte metros, y una caseta báscula, con una superficie de diez por tres metros de plataforma. La superficie total construida es de seiscientos siete metros cuadrados según catastro.

Estado de conservación: Bueno.

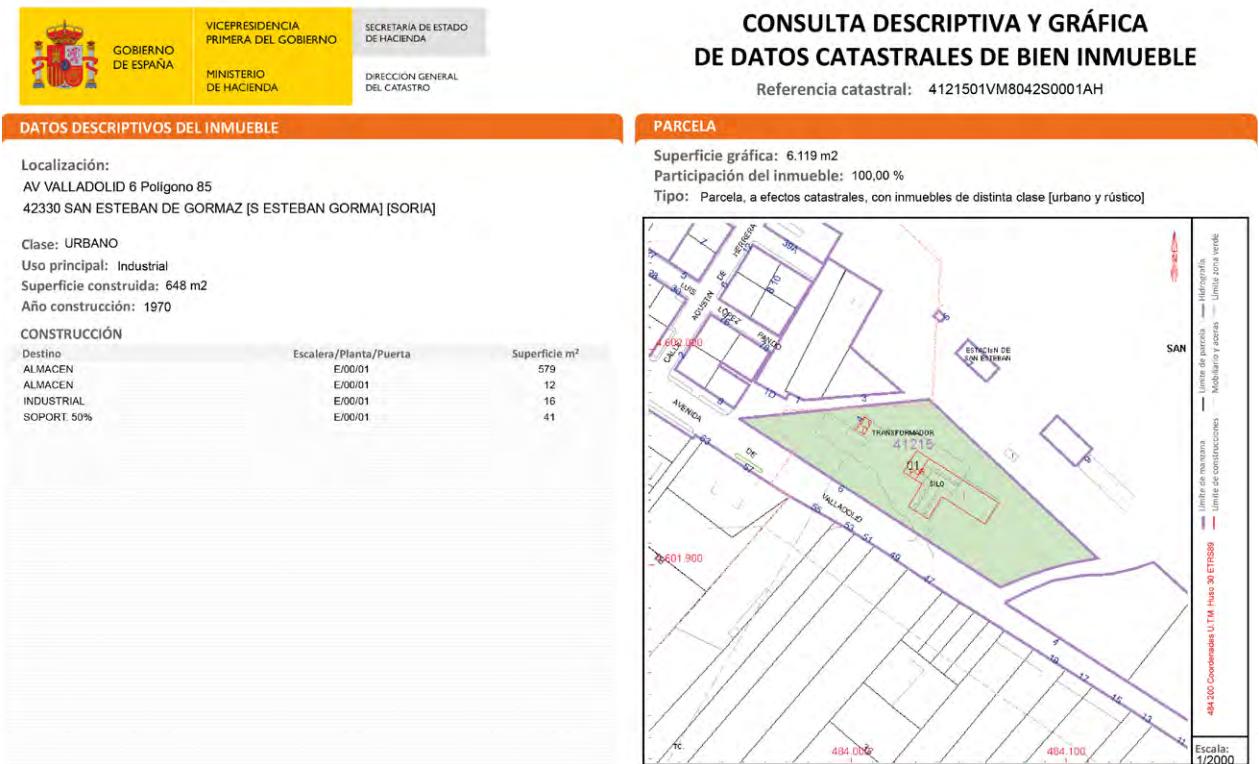
Situación: Vacía.

Situación inmobiliaria: Se ha sacado a subasta en dos ocasiones y se ha declarado desierta en ambas. Último precio de subasta 52.136,08 euros.

¹⁴. Normas urbanísticas San Esteban de Gormaz.

<https://sanestebandegormaz.sedelectronica.es/transparency/453b727e-d71e-4b77-8bfa-1afddf95b94d/>

Figura 8: Ficha técnica Silo de San Esteban de Gormaz



residencial, Sobre esta finca se encuentran construidos un edificio, cuya superficie distribuida en baja más dos plantas de 148 m² La superficie total construida es de 438 metros cuadrados según catastro

Estado de conservación: Muy deteriorado /ruinoso.

Situación: Vacía.

Situación inmobiliaria: Se ha adquirido recientemente por un promotor de la zona, y todavía no hay ningún proyecto ideado para ella.

Figura 10: **Ficha técnica edificio de viviendas de Calle Mayor**



Diseño e implementación de la campaña de captación de recursos.

Se empezará con la dotación del fondo comunitario para la realización del proyecto de rehabilitación de las edificaciones concretas para su conversión en espacios habitacionales desde su fase más temprana de ideación¹⁵.

15. Ejemplo de rehabilitación cofinanciada: <https://patiosaxerquia.org/#estrategia>

Como en esta fase del experimento la Fundación Comunitaria estará en proceso de codiseño y creación.¹⁶ Se plantea el desarrollo de una campaña de financiación colectiva¹⁷ mediante el uso de alguna de las plataformas existentes para tales fines que estandarizan el procedimiento y facilitan cuestiones administrativas como las desgravaciones fiscales para las personas y entidades donantes.

La dotación del fondo se debe sostener en el tiempo. Para ello se propone la creación de una página web que dé soporte a un sistema permanente de donaciones una vez que la Fundación Comunitaria esté constituida.

Se identifican los siguientes arquetipos de donantes que por medio de *crowdfunding*¹⁹ pueden estar dispuestos a invertir en la revitalización de las viviendas vacías y/o infrautilizadas y ver este proyecto como una oportunidad para contribuir al desarrollo comunitario:

- Personas que tienen una conexión sentimental con San Esteban de Gormaz, ya sea porque nacieron allí, tienen familiares o simplemente sienten un apego hacia el entorno rural.
- Empresas u otras entidades privadas interesadas en proyectos de revitalización rural y sostenibilidad.
- Administración pública local, Ayuntamiento y/o Diputación.
- Administración General del Estado.

Paralelamente, con el objetivo de implicar a la administración, se plantea la creación de una estrategia de *matchfunding*²⁰ público-privada. Con esta herramienta de financiación, por cada euro recaudado por el proyecto, la administración correspondiente doblaría esa aportación, de tal manera, el proyecto contaría tanto con el apoyo de ciudadanos y ciudadanas comprometidas con el mismo, como con la del sector público.

Dichas aportaciones/donaciones obtendrán no sólo beneficios fiscales de un 35% si se trata de una empresa sino de un 80% si se trata de un particular como ya sucede en campañas similares, si no también, se creará una campaña específica de recompensas, dependiendo de la cuantía de la aportación. Dichas recompensas se diseñarán para incentivar las aportaciones y comprenderán desde visitas guiadas para conocer San Esteban de Gormaz y el edificio donde se pretende actuar, hasta la posibilidad de una vez realizadas las nuevas viviendas de permanecer un fin de semana en una de ellas

16. Se recomienda la participación en este programa de Apoyo a la creación de Fundaciones Comunitaria: <https://www.fundacionescomunitarias.org/>

17. Una campaña de financiación colectiva de referencia por su impacto es la realizada por la Benéfica de Piloña: <https://www.goteo.org/project/la-benefica>

18. Esta entidad sostiene en el tiempo la captación de donaciones a través de su página web: <https://labenefica.org/colabora/>

19. El papel de la financiación participativa como catalizador del desarrollo local y rural en España: https://www.eurocrowd.org/wp-content/uploads/2024/05/Eurocrowd-Report2024_RURAL-CF_ESP_compressed.pdf

20. https://www.dipuleon.es/newsSearchAction/Diputacion/Noticias_de_Diputacion/hp20823?sessionId=3F6671E81EE7BF0A541C8C8AB10E0DB9?f=lastnews

para conocer la localidad, o hasta incluso el alquiler una de ellas por un periodo de tiempo a precio reducido. Si los donantes fueran empresas se podría proponer la obtención de bonos verdes/sociales o su participación en la propia Fundación.

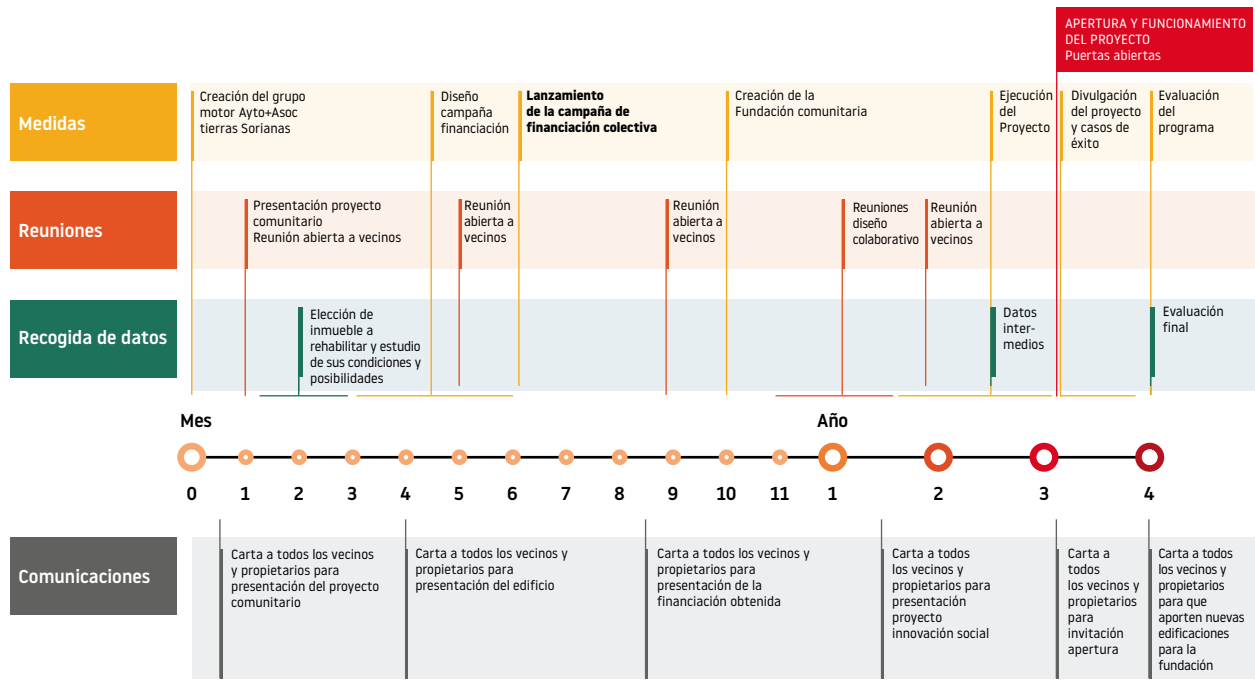
Gestión de los recursos.

Una vez involucrados los distintos agentes se constituirá una Fundación Comunitaria. Esta entidad comenzará con la evaluación de las edificaciones y la elaboración de un proyecto participativo de innovación social habitacional en el edificio para cubrir necesidades y mejorar la calidad de vida en el pueblo. Y continuará con la gestión de todo el proceso incluidas las ampliaciones de dicho fondo de inmuebles, renovaciones, mantenimiento y alquiler de las viviendas.

2.a.II. Diseño de las campañas de información y comunicación

Como toda política o intervención, será importante realizar una campaña de comunicación que facilite la correcta implementación del piloto durante cada una de sus fases.

Figura 11: Fases de implementación del Piloto 2



Elaboración propia.

- Presentación del proceso comunitario.

El inicio de esta intervención sucede con la presentación de la idea por parte de la entidad asociativa del territorio que lidere inicialmente el proceso.

Se comunican las ideas básicas y se propone la creación de un grupo motor que continúe dando forma a la iniciativa adaptándola a las necesidades y oportunidades del territorio. Se incorporarán

medidas en la comunicación que contrarresten los prejuicios iniciales de la vecindad frente a este tipo de medidas de carácter comunitario.

- Análisis de las edificaciones elegidas susceptibles de albergar un uso residencial.

El grupo motor realizará una primera valoración técnica de los inmuebles que se presentará a la vecindad:

- Valor catastral y su valor de venta y/o alquiler
- Estado de conservación
- Situación urbanística en relación la posibilidad de su cambio de uso a residencial público
- Disponibilidad de la propiedad actual para su (cesión, alquiler o venta)
- Potencial de transformación de los mismos en nuevas viviendas
- Primera valoración económica de los costes de rehabilitación de las mismas.²¹
- También presentará a la vecindad el valor añadido en la calidad de la información y en la cohesión social que supondrá su implicación tanto en el proceso de diseño participativo (se realizará el proyecto que ellos realmente necesitan), así como en el proceso de rehabilitación (una financiación colectiva guiada por profesionales innovadores y auditada colectivamente pueden abaratar enormemente los costes y reducir los plazos de rehabilitación)

Con todos estos datos será la comunidad la que elija el inmueble a rehabilitar.

Colaboración público-privada ciudadana.

- *Construcción colectiva del proceso e identificación de la primera intervención.*
Esbozar el proceso de construcción colectiva²² con el grupo motor interesado durante el primer año a partir de la idea inicial. Conocer el espacio físico para la primera intervención, su historia, su valor patrimonial, su iconografía y significancia y llegar a los acuerdos necesarios (concesión, cesión de uso, propiedades intermedias, masovería -rehabilitación a cambio de alquiler-, alquiler y venta) con la propiedad actual para apalabrar el inmueble para su posterior adecuación y continuar la implementación del experimento.

Esta comunicación se realizará mediante varios medios, tales como sesiones de información, cartelería y presencia en medios locales.

- *Lanzamiento de la campaña de financiación colectiva:*
Para este lanzamiento se ha debido realizar previamente un mapeo de agentes y diseñado la estrategia de comunicación para la campaña de financiación colectiva.

Las campañas de financiación colectiva suelen tener una estructura de dos fases de 40 días cada una. Esta campaña deberá diseñarse para la obtención de un capital mínimo que permita la creación de la Fundación, así como el capital necesario para la obtención del inmueble y para una primera fase de rehabilitación básica.

- *Dotación continua del fondo.*

Más allá de la campaña de inicio la idea es generar, a lo largo del desarrollo del experimento y mediante un proceso de diseño participado, un modelo que se adapte a la realidad local y tenga continuidad en el tiempo.²³

Esto supone que una vez definido el proyecto participativo, se valorará económicamente y se realizarán sucesivas campañas de obtención de fondos para financiarlo, así como una búsqueda activa de subvenciones para acometerlo.

- Ejecución del primer caso piloto de rehabilitación y puesta en uso.

- *Divulgación de casos de éxito:*

A lo largo del proceso, se documentarán y difundirán distintos casos de arquetipos colaboradores, para que puedan servir como ejemplo y atraer a más potenciales participantes, y de esta manera, comunicar desde lo emocional. La transparencia es un ingrediente básico para establecer y mantener relaciones de confianza con los actores del territorio, necesarias para construir un proyecto común a largo plazo. La fundación publicará de manera sistemática información clara y transparente acerca de sus ingresos y gastos, el uso de las donaciones, así como sobre los resultados e impactos de las campañas impulsadas y las ayudas concedidas.

2.b. Recogida de datos *ex ante* y selección de Grupos control y tratamiento

La recogida de datos *ex ante* necesita de los siguientes indicadores:

- N.º de viviendas, edificaciones y solares vacíos.
- Euros destinados a la reforma/rehabilitación de vivienda.²⁴
- Cantidad de viviendas en oferta (tanto compra como alquiler) y tamaño medio de las mismas
- Valor catastral de las mismas
- Precio medio de las viviendas en oferta (tanto compra como alquiler).

21. https://www.coacyle.com/sites/default/files/_circulares/2021/costes_de_referencia_de_la_construccion_crc.pdf

22. <https://www.goteo.org/faq>

23. Diseño de un modelo propio que puede tomar como referencia: <https://labenefica.org/colabora/>

24. https://www.coacyle.com/sites/default/files/_circulares/2021/costes_de_referencia_de_la_construccion_crc.pdf y datos municipales

- Número de contratos de alquiler firmados.
- Número de demandantes de vivienda (según horquillas de edad).

En cuanto a los grupos de control y tratamiento, serán los siguientes:

- Grupo de tratamiento: municipio de San Esteban de Gormaz
- Grupo de control 1: municipios de la provincia de Soria (o más alejado) de similares características y dinámicas que no hayan activado ningún proceso comunitario para la recuperación del patrimonio inmobiliario. Se proponen Agreda, Almazán, Burgo de Osma y Ólvega.

3. Aplicación del tratamiento, seguimiento y recogida de datos *ex post*

El tratamiento se aplicará de la siguiente manera:

- **Análisis:** la aplicación de esta medida comporta realizar un recuento de viviendas, edificaciones y solares vacíos en el municipio, que se realizará en base al padrón, al catastro y a las bases municipales. Aquellas viviendas en las que no haya ningún habitante empadronado se considerarán vacías, aunque los propietarios tendrán oportunidad de justificar que la vivienda está en uso mediante consumos de suministros. En este proceso de identificación y mapeo se procederá a la localización de una edificación vacía en la localidad con el objetivo de convertirla en proyecto piloto. Deberá cumplir con la condición de que sea de propiedad única (pública o privada) y que, por su ubicación, tipología, significancia o valor icónico o patrimonial, represente de alguna manera a dicha comunidad y sus valores, y un tamaño de entre 450-850 m² edificadas.

También será necesario realizar un informe que recoja el número de reformas y/o rehabilitaciones realizadas en el municipio en los últimos 10 años, así como la cuantía económica que figura en las licencias de obras otorgadas para las mismas.

- **Información:** se comunicará a los propietarios de la vivienda o edificación vacía sobre la circunstancia de la necesidad de mantenimiento, conservación y ornato que establece la Ley del Suelo y sobre la necesidad de vivienda en la localidad. En dicha comunicación, se explicarán los objetivos del piloto que se pone en marcha en ese momento, y se informará de las distintas opciones de participación que se posibilitan. Cada fase del experimento llevará asociada una acción de información tanto de los resultados del hito desarrollado como del hito que se debe abordar.

Durante el proceso, se recogerán anualmente los datos requeridos *ex ante*. Sin embargo, para poder observar primeros impactos, también se recogerán los siguientes indicadores intermedios:

- Número de personas y entidades que muestran interés por participar en un proceso de reactivación comunitaria de la vivienda (categorizados según el tipo de implicación: donación económica, donación inmobiliaria, cesión de uso, horas pro-bono profesionales, difusión del proyecto... y la fase del proceso en que se encuentran: solicitud de información, inicio del proceso o participación realmente efectiva).

- Euros recaudados en el fondo comunitario.
- Horas pro-bono comprometidas al proyecto comunitario (y su equivalencia en euros usando como referencia para dicha conversión tablas salariales de los convenios que correspondan).
- Número de contratos de cesión de uso de la propiedad realizados.
- Número de donaciones de propiedad realizadas.
- Número de unidades habitacionales gestionadas.
- Número de unidades habitacionales alquiladas.

La recogida de datos final se realizará a los cuatro años del inicio de las intervenciones.

4. Evaluación y comparación de resultados

4.a. Análisis de impacto

El análisis tratará de clarificar hasta qué punto las medidas puestas en marcha han incentivado la colaboración y la participación activa de la comunidad en la reconversión, renovación y puesta en alquiler de nuevas viviendas, aportando recursos a la Fundación comunitaria:

- N.º de viviendas, edificaciones y solares vacíos.
- Euros destinados a la reforma/rehabilitación de vivienda
- Cantidad de viviendas en oferta (tanto compra como alquiler) y tamaño medio de las mismas
- Precio medio de las viviendas en oferta (tanto compra como alquiler).
- Número de contratos de alquiler firmados.
- Número de demandantes de vivienda (según horquillas de edad).
- Número de personas y entidades que muestran interés por participar en un proceso de reactivación comunitaria de la vivienda (categorizados según el tipo de implicación: donación económica, donación inmobiliaria, cesión de uso, horas pro-bono profesionales, difusión del proyecto... y la fase del proceso en que se encuentran: solicitud de información, inicio del proceso o participación realmente efectiva).
- Euros recaudados en el fondo comunitario.
- Horas pro-bono comprometidas al proyecto comunitario (y su equivalencia en euros usando como referencia para dicha conversión tablas salariales de los convenios que correspondan).
- Número de contratos de cesión de uso de la propiedad realizados.
- Número de donaciones de propiedad realizadas.
- Número de unidades habitacionales gestionadas.
- Número de unidades habitacionales alquiladas.

Para ello, comparará los datos tomados *ex ante* y *ex post* en los grupos de control y tratamiento, para observar si se han dado diferencias sustanciales en la medición de indicadores en los diferentes grupos.

4.a.I. Metodologías estadísticas (diferencias en diferencias)

Tal y como se ha explicado previamente en la Guía de Pilotos Cuasiexperimentales, para estimar los impactos del programa de manera cuantitativa se recurrirá a la metodología de diferencias en diferencias.

En este caso, se podrá comprobar los efectos sobre el número de viviendas disponibles destinadas a alquiler, contratos de alquiler firmados o euros destinados a la reforma/rehabilitación de vivienda.

Se deberá justificar mediante la Tabla de Balance que los grupos son equilibrados y proceder a la estimación de los efectos del tratamiento utilizando el estimador de diferencias en diferencias. Tras esta estimación se podrá saber si el programa ha tenido un efecto o no, y si este ha sido positivo o por el contrario ha tenido efectos inesperados negativos. Es decir, esta estimación nos dirá si ha funcionado o no, pero será difícil conocer el porqué ni a través de qué canal ha funcionado. Para ello se tendrá que recurrir a datos cualitativos.

4.b. Lecciones aprendidas (puede contener paralelamente datos cualitativos)

Dado que los datos cuantitativos recogidos tendrán muchas limitaciones, tanto por tamaño de la muestra, así como la ausencia de otras informaciones que pueden ayudar a entender las tendencias de los comportamientos de los propietarios frente a la intervención; es importante la recogida de datos cualitativos. Idealmente, en las reuniones de información vecinal y en las de seguimiento, se realizarán cuestionarios abiertos, en los cuales se preguntará tanto por la opinión de los vecinos sobre la iniciativa, así como por otros detalles respecto a sus percepciones sobre la vivienda vacía y el alquiler.

Estas respuestas permitirán discernir los patrones de comportamiento y lo que es más importante: ayudarán a profundizar en las distintas motivaciones por las cuales se ha materializado el resultado de la intervención, así como entender los cambios en las percepciones de la vecindad sobre la vivienda tras la aplicación del piloto. Un buen ejemplo para esta intervención en concreto sería preguntar, a quienes finalmente aporten recursos a la Fundación comunitaria (donación económica, donación inmobiliaria, cesión de uso y horas pro-bono profesionales o personales) sobre los elementos que lo han motivado y su evolución en las distintas fases de desarrollo del experimento.

En cuanto a la escalabilidad del programa a otros municipios o regiones se deberá hacer con cautela, al igual que en el Piloto 1. La validez externa de los resultados, es decir que dicho programa vaya a tener los mismos resultados en otros sitios fuera de San Esteban de Gormaz y de las Tierras Sorianas del Cid, será muy difícil de argumentar. Las recomendaciones de política pública se deberían hacer en base a las direcciones de los efectos más que basados en la magnitud de los mismos.

2.3. Piloto 3: Cognitivo

En este piloto se presenta un piloto que pretende incentivar el aumento de oferta en el mercado de vivienda, y específicamente en el de alquiler, desde la perspectiva conductual.

Para diseñar un piloto cuasi experimental en relación a un nudge o acicate que actúe eficazmente sobre los sesgos cognitivos de aversión a la pérdida y comparación social para incentivar a un propietario a poner su vivienda vacía en el mercado, se van a utilizar las aportaciones de las ciencias del comportamiento, que indican que las personas están motivadas a evitar pérdidas y a adecuarse al comportamiento de sus pares.

El objetivo del experimento es determinar si un nudge o acicate de framing (marco de referencia o enmarcado) puede influir eficazmente en las personas propietarias de viviendas rurales vacías para que tomen medidas (alquilar o vender sus propiedades). En principio, el diseño se refiere a un nudge público impulsado por el Ayuntamiento mediante una comunicación administrativa. Si bien puede ser empleado también por otras entidades no públicas que se dediquen a la intermediación entre oferta y demanda, como podría ser la Asociación Tierras Sorianas del Cid.

0.1. Acicates o nudges

El tercer piloto incide en los sesgos cognitivos de las personas, partiendo de la base que no toman decisiones de forma totalmente racional, sino influidas por heurísticos y sesgos, tal y como han establecido premios Nobel como Kahneman o Simon (Kahneman, 2013).

Las desviaciones de la racionalidad humana más frecuentes son la disponibilidad (dar más relevancia a experiencias más recientes o accesibles), la representatividad, el optimismo (exceso de confianza), la aversión a la pérdida, el sesgo del statu quo, el enmarcado (la forma en la que se presenta la información) o la comparación social (tendencia a seguir al grupo). Dichos sesgos son relevantes a la hora de diseñar políticas públicas, ya que de ellos dependerá que la ciudadanía se adhiera a las políticas y éstas tengan el efecto deseado.

De esta forma, las ciencias conductuales han de formar parte del diseño de políticas públicas, mediante el uso de acicates (nudges): una actividad administrativa con un impacto incentivador en las personas. Por tanto, los acicates son un estímulo que no se basa en incentivos económicos o en medidas coercitivas, sino en la aplicación de los conocimientos de los heurísticos y los sesgos para fomentar ciertas decisiones entre la ciudadanía que son consideradas favorables a su bienestar personal o al interés general de la sociedad. Esta perspectiva ya se utiliza con éxito en varios países como Estados Unidos o Reino Unido.

En lo que concierne a las administraciones públicas, el uso de acicates es especialmente relevante en la comunicación de información, tanto de manera informal como jurídicamente formalizada. Un claro ejemplo de ello es el ámbito tributario, donde el lenguaje claro, por sí sólo, no aumenta la eficacia del comportamiento administrativo en el cobro de impuestos, pero en combinación con las aportaciones conductuales (sesgo del rebaño y acicate basado en información social) sí hace aumentar la misma.

0.2. Referencia

Específicamente, en lo referente a las políticas de vivienda, los nudges o acicates se han utilizado con anterioridad en otros países. Es especialmente relevante para el tema que nos ocupa el estudio y propuesta de guía para las autoridades públicas realizado por la Direction Interministérielle de la Transformation Publique (DITP) del Gobierno de Francia²⁵, una unidad que aplica los conocimientos conductuales a las políticas públicas concretas. En este ámbito de la vivienda vacía, este organismo francés ha publicado el Informe *“Encourager la mise sur le marché locatif des logements vacants grâce aux leviers comportementaux”* y un informe de diagnóstico en 2022. En los mismos, el equipo de ciencias del comportamiento de DITP llevó a cabo un estudio sobre las posibles contribuciones de las palancas de comportamiento para animar a los propietarios de viviendas desocupadas a responder a las comunicaciones que se les envían y a ponerse en contacto con la administración. El equipo del proyecto se centró en primer lugar en diagnosticar las dificultades que encontraron las comunidades y los operadores para contactar y luego convencer a los propietarios de que volvieran a poner las viviendas en el mercado de alquiler.

Este trabajo permitió identificar dos categorías principales de obstáculos:

1. los relacionados con las propias comunicaciones y
 2. los directamente relacionados con la reinserción en el mercado de viviendas desocupadas.
1. El diagnóstico permitió identificar los obstáculos vinculados a las comunicaciones administrativas y diseñar palancas de comportamiento concretas para superarlos simplificando los documentos y procedimientos asociados.
 2. El segundo tipo de obstáculos se relaciona con la visión que tiene la propiedad sobre la gestión de las viviendas desocupadas. El estudio muestra que es poco probable que la propiedad responda incluso a una comunicación inicial si tiene una visión negativa del enfoque, el proceso o las consecuencias que se esperan de un regreso al mercado. Para que la propiedad pueda volver a poner su inmueble en el mercado, debe tener la posibilidad, la capacidad y la motivación para hacerlo.

Esta fase de diagnóstico destacó el carácter altamente local y heterogéneo de la lucha contra las viviendas vacías. Para la fase de generación de soluciones, esta observación requirió el desarrollo de soluciones personalizables y adaptables para las comunidades. Rápidamente se hizo evidente que para este proyecto no podía haber una solución única o una “primera comunicación perfecta”.

Para responder a estos desafíos, la DITP desarrolló una guía práctica también en 2022 en colaboración con autoridades voluntarias para ayudar a las autoridades locales a:

- crear comunicaciones impactantes que apliquen principios clave de las ciencias del comportamiento para abordar las barreras identificadas durante la fase de exploración;
- adaptar estas comunicaciones a sus contextos y prioridades;

²⁵. <https://www.modernisation.gouv.fr/>

- convencer a los cargos electos y al funcionariado de la importancia de modificar (a veces en profundidad) las comunicaciones enviadas a las personas propietarias de inmuebles.

La guía ha comenzado a ser aplicada y los primeros comentarios tras el experimento señalan que:

- La guía parece haber sido utilizada por los entes locales en el proceso de redacción y validación de sus cartas;
- Las palancas que apuntan en particular a hacer que las cartas sean simples y atractivas parecen haber sido ampliamente adoptadas;
- Las tasas de retorno reportadas por los entes locales parecen confirmar el potencial de las palancas recomendadas y, en particular, respaldan el efecto potencial de cartas simples y atractivas que destaquen las garantías y el apoyo disponibles.

Nos parece que la experiencia francesa, por su interés y cercanía en lo cultural, político y administrativo puede ser de gran interés para este piloto. Ahora bien, esta experiencia sólo puede ser una fuente de inspiración, que no puede ni debe trasplantarse automáticamente, sino suponer una fertilización cruzada que ayude para nuestro caso.

0.3. Metodología de acicates

Así, de la experiencia francesa, y de los trabajos de la Behavioural Insights Team británica²⁶, se puede extraer la idea de que, para promover un comportamiento, en nuestro caso la puesta en el mercado de una vivienda vacía, hay que hacerlo de una manera simple, atractiva, social y a tiempo (Easy, Attractive, Social and Timely: acrónimo en inglés EAST):

1. Simple

En términos generales, las comunicaciones administrativas a los ciudadanos acostumbran a ser largas, de lenguaje complejo e intimidante, lo que ha dado lugar en España al movimiento en favor de un lenguaje claro.

Asimismo, las solicitudes administrativas, en línea o en papel, pueden generar inquietudes si no parecen seguras respecto a la protección de datos oficiales. Por otro lado, pueden generar fricciones que, aunque sean menores, pueden hacer difícil que una persona emprenda una acción. Hay estudios sobre el hecho de que reducir el acceso a un formulario administrativo a un simple click (dando lugar a llegar al formulario en sí y no a la página web donde se encuentra) ha aumentado sustancialmente la tasa de respuesta a una solicitud administrativa de declaración fiscal en línea.

Por otro lado, las personas propietarias de viviendas vacías pueden tender a ser de más edad y potencialmente menos habitadas a utilizar internet, por lo que puede ser sensato permitir el envío de la comunicación con la Administración en formato de papel también (por correo postal).

²⁶. <https://www.bi.team/>

Para evitar las dificultades expuestas y fomentar la acción de las personas propietarias de viviendas vacías, las comunicaciones con la ciudadanía deben emplear un lenguaje sencillo y comprensible, con un texto reducido y elementos visuales, incluyendo una llamada a la acción clara. Esta llamada a la acción será más eficaz si se sitúa al principio de la comunicación y a la izquierda, pues allí es donde nuestros ojos se posan generalmente en primer lugar. Si es posible, hay que permitir el relleno de parte de los formularios de forma automática, sobre la base de la información ya disponible por el municipio, y simplificar al máximo la comunicación mediante el ofrecimiento de múltiples canales de respuesta como el teléfono, el código QR, el correo electrónico o la respuesta en papel, a ser posible con sobres prefranqueados.

2. Atractivo

Dado el hecho de que la atención humana es limitada, las comunicaciones deben ser diseñadas para atraer y retener ésta.

Por ello, hay que atraer la atención desde el primer momento, por ejemplo, desde el sobre. Su color, el empleo de letras en rojo o incluir una demanda manuscrita sobre un post-it amarillo dibujado se han mostrado en diversos estudios como estrategias efectivas aumentando las tasas de respuesta notablemente.

Asimismo, hay que personalizar la comunicación todo lo posible, puesto que diversos estudios demuestran cómo ello incide sobre el cerebro facilitando la respuesta. Dicha personalización puede realizarse dirigiendo la comunicación a nombre de la persona, evitando el impersonal señor/señora, incluyendo la dirección de la vivienda o informaciones sobre la misma o incluyendo incluso una foto de esta.

3. Social

Ante el sesgo cognitivo ya explicado que revela el hecho de ser seres sociales, hay que utilizar mensajes en los que:

- Quien remite el mensaje sea una persona concreta, influyente, como por ejemplo el alcalde o alcaldesa.
- Emplear un lenguaje empático, con términos como “yo le comprendo”.
- Ofrecer en la medida de lo posible datos y referencias de los conciudadanos/-nas.
- Acompañar las comunicaciones individuales de campañas por otros medios colectivos, como la radio o los anuncios en la calle.
- Destacar el apoyo humano que puede prestar la administración para ayudar el sentimiento de aislamiento para emprender una acción que puede percibirse como complicada.

4. A tiempo

A ser posible, la comunicación debe ser efectuada en un buen momento. El uso de fechas señaladas (inicio de año, cumpleaños, acontecimiento remarcable...) ayuda a que el mensaje cale.

En ese sentido, es conveniente enviar recordatorios tras un primer mensaje, incluso hay estudios que aconsejan hasta tres. También puede ser conveniente colaborar con los notarios para que éstos ofrezcan la información a las personas cuando éstas conocen que heredan una vivienda vacía. Asimismo, en la medida de lo posible, establecer un plazo dentro del que es conveniente actuar, para no procrastinar, es útil, ofreciendo razones para ello si es posible, como la existencia de subvenciones, por ejemplo.

Todas estas estrategias pueden ser especialmente útiles en relación con las viviendas vacías, puesto que éstas pueden estarlo por situaciones familiares complejas (vejez, herencia, muertes, divorcios...), por falta de capacidades y oportunidades, por ejemplo, recursos económicos para acometer la rehabilitación necesaria. Por ello, ser empático, mostrar apoyo concreto y explicar que la situación no es única pueden ayudar a movilizar la vivienda. Sobre todo, en un contexto en el quizás la persona propietaria no tenga una motivación especial para hacerlo, por lo que será preciso que la comunicación genere dicha motivación (por ejemplo, las pérdidas que se están afrontando, apelando al sesgo de aversión a las pérdidas), mediante el refuerzo de sus capacidades y oportunidades, con apelación al sesgo cognitivo de comparación social con los conciudadanos.

En concreto, los estudios internacionales existentes muestran que hay 10 aspectos a tener en cuenta para una comunicación eficaz e incentivadora a los propietarios de viviendas vacías:

1. Simplificar la comunicación
2. Realizar una comunicación directa y práctica
3. Efectuar una comunicación atractiva visualmente
4. Personalizar la comunicación
5. Hacer que la comunicación la firme una persona de influencia como el alcalde o alcaldesa.
6. Respetar unas reglas de oro de la edición de la comunicación, como que sea de una sola página, que la letra nunca sea de tamaño inferior a 10, con letra simple de leer, como Arial, sin reducir los márgenes a menos de 2 cm en los lados y 3 cm arriba y abajo, privilegiando un alineamiento a la izquierda para facilitar la lectura.
7. Incluir una breve mención al Reglamento General de Protección de Datos de la Unión Europea en la comunicación, para transmitir seguridad en la recolección de datos personales, si es el caso, pero evitando que sea demasiado larga y/o llena de jerga legal, lo que puede asustar al receptor.
8. Establecer las motivaciones del municipio.
9. Adaptarse a las motivaciones de la persona propietaria.
10. Ayudar a la propiedad a visualizar las oportunidades existentes.

1. Detección del problema

El problema detectado es el expresado con anterioridad: existencia de un parque de viviendas vacías que presentan no sólo una reducción de la oferta en el mercado, sino que afectan a la calidad del medio ambiente urbano.

2. Diseño del piloto

2.a. Definición de la Intervención a realizar

La intervención a realizar será el envío de una comunicación administrativa por parte del Ayuntamiento a las personas propietarias de vivienda vacía de San Esteban de Gormaz. El grupo de control serán las personas propietarias de otros municipios similares a San Esteban y que, a ser posible, no tengan gran relación con personas del municipio tratado. Dado que se trata de una carta (una comunicación), esta puede ser intercambiada entre habitantes de municipios cercanos, lo que contaminaría el experimento, ya que, en cierto modo, personas del grupo de control estarían recibiendo la comunicación de manera indirecta.

Dicha comunicación, que puede tener la forma de carta o correo electrónico, o ambas formas, será diseñada conforme a los conocimientos específicos aportados por las ciencias del comportamiento. Se tomarán en consideración los sesgos cognitivos de aversión a la pérdida y comportamiento social especialmente, con el objetivo de realizar una comunicación que incentive a la puesta en el mercado de aquellas viviendas actualmente vacías.

2.a.I. Descripción de la intervención específica

Elementos del nudge

- **Actuación sobre el sesgo cognitivo de aversión a la pérdida:** Enfatizar las pérdidas financieras y el deterioro del inmueble que resultan de mantener la vivienda vacía.
- **Actuación sobre el sesgo cognitivo de comparación social:** Mostrar que otras personas en situaciones similares han puesto sus viviendas en el mercado y han obtenido beneficios.

Identificación de la Población Objetivo

- **Población objetivo:** Personas propietarias de viviendas rurales vacías.
- **Selección de participantes:** Obtener una lista de personas propietarias mediante registros locales, agencias inmobiliarias, catastro o censos.

Diseño del mensaje, es posible crear dos versiones alternativas del mensaje, si bien, creemos preferible utilizar una única agrupando los puntos principales de las dos que a continuación se exponen:

- **Mensaje positivo** (ganancia, comportamiento social). Ejemplos:

“Alquilar o vender su propiedad puede generar ingresos adicionales y contribuir al desarrollo de la comunidad rural.”

“¡Aproveche esta oportunidad! Alquilar o vender su vivienda rural puede generarle ingresos adicionales y contribuir al desarrollo de su comunidad.”

“El x% de quienes tienen una vivienda vacía en ... ya están beneficiándose de su alquiler. ¡Únase!”

“Aproveche las ventajas del Programa de fomento del alquiler de la Comunidad Autónoma de Castilla y León: ingresos asegurados con seguridad y tranquilidad.”

- **Mensaje negativo** (aversión a la pérdida). Ejemplos:

“Mantener su propiedad vacía le cuesta dinero en mantenimiento y puede llevar a su deterioro y a incrementos del IBI, además de no contribuir al desarrollo de la comunidad rural: la ley estatal por el derecho a la vivienda aprobada en mayo de 2023 (ley 12/2023) prevé la posibilidad de incrementos municipales del IBI en el caso de viviendas desocupadas. Según la ley, es un inmueble desocupado con carácter permanente, aquél que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada (la ley fija ya algunas), por un plazo superior a dos años (cuatro, si es vivienda de segunda residencia) conforme a requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la correspondiente ordenanza fiscal, y pertenezca a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.”

Los recargos posibles del IBI se fijan por la ley en hasta 50% (el estándar), hasta 100% y hasta el 150% (en el caso de titulares de dos o más inmuebles desocupados en el mismo municipio).”

“No deje que su propiedad se deteriore. Mantener su vivienda rural vacía le cuesta dinero y esfuerzo. Póngala en el mercado y evite pérdidas innecesarias y posibles penalizaciones fiscales.”

“Cada mes que su vivienda permanece vacía, está perdiendo X euros en ingresos potenciales y exponiéndose a un aumento del IBI de la misma.”

“No desaproveche las ventajas del Programa de fomento del alquiler de la Comunidad Autónoma de Castilla y León: ingresos asegurados con seguridad y tranquilidad.”

O también puede generarse un único mensaje uniendo ambos nudges. Creemos que esta es la mejor opción.

Ejemplo

Mensaje Principal

Asunto (para correo electrónico o encabezado de carta): “No deje que su propiedad y su comunidad pierda valor: únase a sus vecinos y vecinas y ponga su vivienda en el mercado hoy para obtener ingresos y mejorar su entorno”

Cuerpo del Mensaje:

Estimado/a [Nombre del Propietario],

¿Sabía que mantener su vivienda vacía puede costarle miles de euros al año en mantenimiento y pérdida de valor? Mientras tanto, muchas personas del pueblo ya han decidido poner sus propiedades en el mercado y están disfrutando de los beneficios económicos y ayudando a mejorar el entorno y a revalorizarlas.

Evite pérdidas financieras

- Costes de Mantenimiento: Cada año, el mantenimiento de una vivienda vacía puede acumular gastos significativos sin generar ingresos.
- Pérdida de Valor: Las propiedades vacías tienden a deteriorarse más rápido, lo que puede reducir significativamente su valor en el mercado.
- Posibilidad de incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): la ley estatal por el derecho a la vivienda aprobada en mayo de 2023 (ley 12/2023) prevé la posibilidad de incrementos municipales del IBI en el caso de viviendas desocupadas. Según la ley, es inmueble desocupado con carácter permanente aquél que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada (la ley fija ya algunas), por un plazo superior a dos años (cuatro, si es vivienda de segunda residencia) conforme a requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la correspondiente ordenanza fiscal, y pertenezca a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial. Los recargos posibles del IBI se fijan por la ley en hasta 50% (el estándar), hasta 100% y hasta el 150% (en el caso de titulares de dos o más inmuebles desocupados en el mismo municipio).

Su vecino y su vecina ya lo hicieron

En [Nombre de la Comunidad/Ruralidad], el [X]% de las personas han puesto sus viviendas en el mercado y están generando ingresos adicionales. No se quede atrás y aproveche esta oportunidad para hacer lo mismo.

Beneficios de Poner su Vivienda en el Mercado

- Generación de Ingresos: Alquilar o vender su propiedad puede proporcionarle ingresos adicionales mensuales.
- Aproveche las ventajas del Programa de fomento del alquiler de la Comunidad Autónoma de Castilla y León: ingresos asegurados con seguridad y tranquilidad.
- Evitación deterioro de su vivienda
- Mejora de la Comunidad: Contribuya al desarrollo y revitalización de nuestra comunidad al permitir que nuevas familias se muden a la zona.

¿Qué Puede Hacer Hoy?

- Contacte con su ayuntamiento/entidad: Podemos ayudarle a encontrar un agente que le facilite el proceso de venta o alquiler.
- Visite Nuestro Sitio Web: Obtenga más información sobre cómo poner su propiedad en el mercado y lea testimonios de otras personas que ya lo han hecho.

No deje que su propiedad y su comunidad pierda valor y únase a sus vecinos y vecinas que ya se están beneficiando. Actúe hoy mismo y convierta su vivienda vacía en una fuente de ingresos.

Atentamente,
[Nombre de la Organización/Agencia]
[Información de Contacto]

A la luz de los ejemplos anteriormente expuestos y de las experiencias de otros países explicadas más arriba, la propuesta final de carta a remitir por el Ayuntamiento a la vecindad propietaria de viviendas vacías es esta, recogiendo los puntos esenciales de las dos alternativas planteadas hace un momento, la cual se basa en los 10 aspectos estudiados internacionalmente a tener en cuenta en la comunicación para que sea eficaz e incentivadora:

Logo del Ayuntamiento

El Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz se compromete con la vivienda

No deje que su propiedad y su comunidad pierda valor: únase a sus vecinos y ponga su vivienda en el mercado hoy para obtener ingresos adicionales y mejorar el entorno urbano.

Nombre del propietario
Dirección del propietario

Estimado señor/a Nombre y apellidos:

De acuerdo con nuestros datos, usted es propietario/a de una vivienda desocupada desde (fecha) situada en la calle (dirección vivienda).

El Ayuntamiento de San Esteban de Gormaz está comprometido para conseguir todo el valor para su bien inmueble y mantener y mejorar el atractivo de nuestro entorno urbano.

¿Sabe que mantener su vivienda vacía puede costarle caro en mantenimiento, pérdida de valor e impuestos?

- Costes de mantenimiento: como propietario, la ley le obliga a mantener su vivienda en condiciones adecuadas. Cada año, el mantenimiento de una vivienda vacía puede suponer gastos significativos, incluida la posibilidad de sanciones administrativas por falta de mantenimiento, sin generar ingresos.
- Pérdida de valor de su vivienda: las propiedades vacías tienden a deteriorarse más rápido, lo que puede reducir significativamente su valor en el mercado.
- Posibilidad de incremento del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): la nueva ley estatal por el derecho a la vivienda (Ley 12/2023) prevé la posibilidad de incrementos municipales del IBI en el caso de viviendas desocupadas.

Si su vivienda está todavía vacía, estamos aquí para ayudarle a evitar esas pérdidas y a obtener ingresos mediante:

1. La identificación de las posibilidades de asesorarle, en función del estado de su vivienda, de sus objetivos y de su situación para evitar las pérdidas que pueda estar sufriendo.
2. El acceso a las ayudas y garantías públicas disponibles y el apoyo en sus gestiones de rehabilitación, alquiler o venta. Aproveche hoy las ventajas del Programa de fomento del alquiler de la Comunidad Autónoma de Castilla y León para disponer de ingresos adicionales con seguridad y tranquilidad.

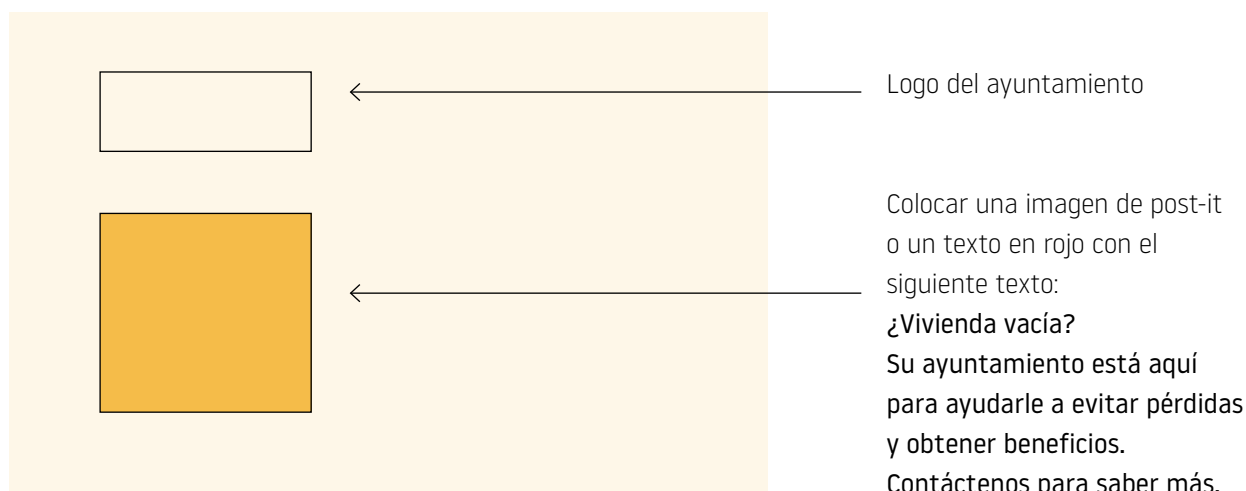
Este servicio público de asesoramiento, apoyo y ayuda es ofrecido a todas las personas residentes en nuestro municipio de forma gratuita.

Hasta el momento, diversos vecinos [mejor poner cantidades o porcentajes concretos] han obtenido ayuda para poner su vivienda vacía en el mercado y sacar provecho de su propiedad. Contáctenos hoy mismo para poder beneficiarse del mismo apoyo y no perder las oportunidades existentes. Estamos a su servicio para ayudarle.

Le agradecemos de antemano su respuesta.

Firmado: alcalde del Municipio

En cuanto al sobre, si se envía por correo postal, se sugiere este formato también conductualmente diseñado de acuerdo con lo expuesto más arriba:



Asimismo, como se ha detallado previamente, la inclusión en el sobre con la comunicación de otro sobre prefranqueado para facilitar la posible respuesta postal sería también una medida interesante.

2.a.II. Diseño de las campañas de información y comunicación

Junto a la comunicación individual que se envíe, puede complementarse la actuación con anuncios en la calle y otros medios colectivos del municipio.

2.b. Recogida de datos *ex ante* y selección de Grupos control y tratamiento

La recogida de datos *ex ante* necesita de los siguientes indicadores:

- Cantidad de viviendas vacías.
- Cantidad de viviendas en alquiler.
- Cantidad de viviendas en oferta (tanto compra como alquiler).
- Precio medio de las viviendas en oferta (tanto compra como alquiler).
- Número de contratos de alquiler firmados.

En cuanto a los grupos de control y tratamiento, serán los siguientes:

- **Grupo de control:** municipios de la provincia de Soria o más alejados de similares características y dinámicas.
- **Grupo de tratamiento:** municipio de San Esteban de Gormaz

Primera posibilidad:

- **Grupo de control:** No recibe ningún mensaje
- **Grupo de tratamiento:** Recibe el mensaje con contenido positivo y negativo a la vez

Segunda posibilidad:

- **Grupo de control:** recibe un mensaje, pero no elaborado con aportaciones conductuales, sin nudges. Ejemplo real que puede emplearse en la imagen a la derecha.
- **Grupo de Tratamiento:** Recibe el mensaje diseñado conforme a las aportaciones conductuales con contenido positivo y negativo a la vez.



2.c. Definir los Objetivos del Experimento

- **Hipótesis:** Clarificar las hipótesis que está probando. Por ejemplo, ¿el mensaje que mezcla nudges basados en aversión a la pérdida y comportamiento social es más efectivo que la ausencia de mensaje? ¿o que un mensaje no elaborado con aportaciones conductuales?
- **Variables dependientes:** Identificar las variables de resultado que medirá, como la cantidad de propietarios que contactan al Ayuntamiento o ponen su vivienda en el mercado. Si tomamos una población como San Esteban de Gormaz, por ejemplo, habrá que identificar cuántos de sus 3.000 habitantes son propietarios de viviendas vacías en el municipio.

3. Aplicación del tratamiento, seguimiento y recogida de datos *ex post*

Tras el planteamiento, diseño y recogida de datos ex-ante, se procederá a implementar el tratamiento. Antes de ello, a raíz de los datos previamente recogidos se tendrá que ajustar el tratamiento según Factores Contextuales:

- Disponibilidad de participantes: Asegurarse de que es viable reclutar el número necesario de participantes.
- Recursos: Considerar los recursos disponibles para el experimento, incluyendo tiempo y presupuesto. Se sugiere el empleo de dos personas para recoger y procesar la información precisa para el experimento.
- Posibilidad de utilizar varios canales de comunicación, como correos electrónicos, cartas físicas, y mensajes de texto. Siempre teniendo en cuenta la población objetivo y los canales más usados por la misma.

Personalizar el mensaje con el nombre de la persona propietaria y detalles específicos de su inmueble si es posible.

- Diseñar y aprobar los mensajes.
- Preparar la base de datos de las personas propietarias.
- Enviar los mensajes.
- Registrar la fecha de envío y la respuesta de cada persona.

Recogida de datos ex post y seguimiento

Hacer un seguimiento de las respuestas y acciones de los propietarios tras recibir el mensaje. Realizar un seguimiento durante 6 meses para observar el comportamiento de las personas propietarias después de recibir el mensaje.

Utilizar encuestas o llamadas telefónicas para obtener retroalimentación sobre el mensaje y su efectividad.

Análisis de Datos

1. Comparar los resultados:

- Analizar las tasas de alquiler/venta entre los grupos de tratamiento y el grupo de control.
- Utilizar pruebas estadísticas, como estimaciones por diferencias en diferencias para determinar si las potenciales divergencias entre grupos resultantes del acicate o nudge son significativas.

2. Interpretación:

- Evaluar cuál de las acciones (mensaje no elaborado conductualmente o ausencia de mensaje, frente a mensaje elaborado conductualmente con mensajes positivos y negativos) tuvo un mayor impacto en la decisión de los propietarios y en la cantidad de viviendas en alquiler.
- Analizar la retroalimentación cualitativa para comprender mejor las motivaciones detrás de las decisiones. Para esto, sería interesante analizar cualitativamente las respuestas de las personas, así como realizar entrevistas o encuestas a las mismas para poder discernir qué canal ha sido el que ha motivado a tomar acción. El objetivo sería obtener resultados más específicos sobre los efectos de los acicates diseñados en las personas.

4. Evaluación y comparación de resultados

Variables a medir:

- Tasa de Respuesta: Medir el número de propietarios que contactan al ayuntamiento después de recibir el mensaje.
- Número de propiedades que se han alquilado o vendido.
- Tiempo promedio desde el envío del mensaje hasta la acción tomada (alquiler o venta).
- Retroalimentación de los propietarios sobre la efectividad del mensaje: Utilizar encuestas y entrevistas para recopilar datos cualitativos adicionales.
- Feedback Cualitativo: Recopilar testimonios y comentarios de las personas propietarias sobre qué elementos del mensaje fueron más persuasivos.
- Acciones emprendidas: Registrar cuántas personas ponen realmente sus viviendas en el mercado.

4.1. Análisis de impacto: Lecciones aprendidas

Con independencia de la realización de este experimento, o bien mediante la incorporación de las lecciones aprendidas en el mismo, se recomienda la elaboración futura de una guía conductual para incentivar la puesta en el mercado de vivienda vacía para todos los municipios, con el objetivo que les pueda ser de utilidad al diseñar sus acicates mediante sus comunicaciones.

Conclusiones

Este enfoque de nudge se basa en los sesgos cognitivos de aversión a la pérdida y comparación social para motivar a los propietarios a actuar y poner sus viviendas vacías en el mercado. Al enfatizar las pérdidas potenciales y destacar en positivo las ventajas del comportamiento de otros propietarios, se crearía un incentivo para evitar pérdidas y adecuarse a las acciones de sus conciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

A. Chabal, Souriez, *Vous êtes nudgé*, (Éditions du Faubourg, 2021).

Anderson, M. y Rozas, J. A. (2013). Captaciones públicas de donaciones y donaciones benéficas: régimen civil y tributario. En J. A. Valle Zayas, J. A. Pérez Ribarés y J. R. Salelles (dirs.), *Estudios sobre Derecho de la empresa en el Código civil de Cataluña*, (pp. 231-251). Bosch Editores.

Araguàs Galcerà, I., Capdeferro Villagrasa, O., Cerrillo i Martínez, A., De Benedetto, M., Lucidi, G., Fernández, T. R., Ortí Ferrer, P., Ponce Solé, J., Ranchordas, S. y Vaquer Caballería, M. (2017). En Ponce Solé, J. y Cerrillo i Martínez, A. (coords.), *Innovación en el ámbito del buen gobierno regulatorio: ciencias del comportamiento, transparencia y prevención de la corrupción*. Instituto Nacional de Administración Pública (Colección Monografías). <https://www.inap.es/documents/10136/1702085/PagInicia-Innovacion-en-el-ambito-del-buen-gobierno-regulatorio.pdf/a12c3a73-4551-9ba9-7d94-1a33e0e5df6b>

Association for Psychological Science, Energy Use Study Demonstrates Remarkable Power Of Social Norms, (6 Abr. 2007) *ScienceDaily*, disponible en: www.sciencedaily.com/releases/2007/04/070405133939.htm (verificado el 12 Nov. 2021).

Atienza, M. (2006). Prólogo. En Courtis C. (coord.), *Observar la Ley: ensayos sobre metodología de la investigación jurídica* (pp. 10 y 11). Trotta.

Baño León, J. M. (2017). Los excesos de la llamada autotutela administrativa. En J. C. Laguna de Paz, I. Sanz Rubiales e I. de los Mozos Touya (coords.), *Derecho administrativo e integración europea: estudios en homenaje al profesor José Luis Martínez López-Muñiz. Tomo II: El actuar de la Administración Pública y garantías de su efectiva legalidad*, (pp. 825-842). Reus.

Baño León, J. M. (5 y 6 de febrero de 2016). El recurso administrativo como ejemplo de la inercia autoritaria del derecho público español. En F. Lopez Ramón (coord.). Las vías administrativas de recurso a debate. En *Actas del XI Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo*. (pp. 496-518). Instituto Nacional de Administración Pública. <http://www.aepda.es/AEPDAEntrada-1181-XI-CONGRESO-DE-LA-AEPDA.aspx>

Becker, G. (1968). Crime and Punishment: An Economic Approach. *Journal of Political Economy*, 76(2), 169-217. https://doi.org/10.1007/978-1-349-62853-7_2

Behavioural Insights Team, Behavioural Government, (2018) disponible en: <https://www.bi.team/publications/behavioural-government/> (verificado el 11 Nov. 2021).

Behavioural Insights Team, *How to wear a facemask* – results from an experiment with 4,099 UK adults, (19 Mayo 2020) disponible en: <https://www.bi.team/blogs/how-to-wear-a-facemask-results-from-an-experiment-with-4099-uk-adults/> (verificado el 12 Nov. 2021).

Bernstein, J. H. (2015). Transdisciplinarity: A review of its origins, development, and current issues. *Journal of Research Practice*, 11(1). https://academicworks.cuny.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1010&context=kb_pubs (verificado 25 Nov. 2024)

Bruns, H., Kantorowicz-Reznichenko, E., Klement, K., Jonsson, M. L. y Rahali, B. (2018). Can nudges be transparent and yet effective? *Journal of Economic Psychology*, 65, 41-59. <https://doi.org/10.1016/j.joep.2018.02.002>

C. Perry *et al.*, *Behavioural insights in health care. Nudging to reduce inefficiency and waste* (The Health Foundation, London, 2015).

C. R. Sunstein, *Behavioral Science and Public Policy*, (Cambridge University Press, 2020).

C. R. Sunstein, El ascenso de la economía del comportamiento: Misbehaving, de Richard Thaler, (2019) *Revista de Economía Institucional*, 21(41), 5-20.

C. R. Sunstein, The Mischievous Science of Richard Thaler, (2015) *New Rambler Review*, disponible en: <https://newramblerreview.com/book-reviews/economics/the-mischievous-science-of-richard-thaler> (verificado el 12 Nov. 2021).

Cambridge dictionary, *Nudge*, disponible en: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/nudge> (verificado el 13 Nov. 2021).

Capo Giol, J. (2005). El Derecho y la Ciencia Política. En A. Castellà (coord.), *La Constitución y el Ordenamiento Jurídico* (pp. 464). Atelier-UB.

Carbajo Vasco, D. (2016). La lucha contra la planificación fiscal agresiva y las obligaciones de información tributaria. *Crónica Tributaria*, (158), 109-128.

Carbonell, E. (2018). Integración de nudges en las políticas ambientales. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, (Monografía XIX), (Ejemplar dedicado a: Mecanismos económicos y de mercado para la protección ambiental), 451-485. http://bibliotecavirtual.aragon.es/bva/i18n/catalogo_imagenes/grupo.cmd?path=3715369

Caridad, I., Fortes González, M. e Isabel, A. (2019). En R. Rivero Ortega y M. Cerezo Prieto (coords.), *Innovación en las normas ambientales*. Tirant Lo Blanch.

Cassese, S. (2010). El estado presente del Derecho Administrativo Italiano. *Revista de Administración Pública*, (183) septiembre-diciembre, 283-293. <http://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revistaselectronicas?IDR=1&IDN=1265&IDA=35646>

- Cassese, S. (2012). New Paths for Administrative Law: A Manifesto. *International Journal of Constitutional Law*, 10 (3), 603-613 (edición en español en: http://es.globallawpress.org/wp-content/uploads/Nuevas-vi%C3%81as-para-el-Derecho-Administrativo.-Un-manifiesto.-Traduccio%C3%81n-del-ingle%C3%81s.-Estracto-del-libro_-Derecho-Administrativo.-Historia-y-futuro_-coleccio%C3%81n-blanca-.pdf). <https://doi.org/10.1093/icon/mos038>
- Cassese, S. (2014). *Derecho Administrativo: Historia y Futuro*. INAP-Global Law Press.
- Cassese, S. (2016). Exploring the legitimacy of Nudging. En A. Kemmerer, C. Möllers, M. Steinbeis y G. Wagner (eds.), *Choice Architecture in Democracies. Exploring the Legitimacy of Nudging*, (pp. 241-246). Hart Publishing, Nomos. <https://doi.org/10.5771/9783845263939-241>
- Comisión Europea (2015). Cómo escribir con claridad. En Dirección General de Traducción (Comisión Europea), *Publicaciones oficiales de la unión europea*. <https://doi.org/10.2782/259493>
- Consejo de Europa (14 de febrero de 2019). *Declaration by the Committee of Ministers on the manipulative capabilities of algorithmic processes* [Adoptada por el Comité de Ministros el 13 de febrero de 2019 en la reunión de delegados de ministros 1337]. Consejo de Europa. https://search.coe.int/cm/pages/result_details.aspx?ObjectId=090000168092dd4b
- D. Kahneman, *Pensar rápido, pensar despacio* (DeBolsillo, 2013).
- Dictamen del Comité Económico y Social Europeo sobre «Integrar los nudges en las políticas europeas»* (Dictamen de iniciativa) (10 de marzo de 2017). Diario oficial de la Unión Europea (2017/C 075/05 , pp. 28-32). <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/PDF/?uri=CELEX:52016IE1333&from=NL>
- Doménech Pascual, G. (2016). Que innoven ellos. Por qué la ciencia jurídica española es tan poco original, creativa e innovadora. *Indret: Revista para el Análisis del Derecho*, (2). https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1228_es.pdf
- Duguit, L. (1913). *Las transformaciones del Derecho Público* (traducción y estudio preliminar de Adolfo Posada y Ramón Jaén). Francisco Beltrán.
- E. L. Glaeser, Paternalism and Psychology, (2006) *The University of Chicago Review*, 73(1), 133-156.
- E. Moreu Carbonell, Integración de nudges en las políticas ambientales, (2018) *Revista Aragonesa de Administración Pública*, Extra 19 (Mecanismos económicos y de mercado para la protección ambiental), 451-485.
- E. Schmidt-Assman, El método de la ciencia del Derecho Administrativo, en: J. Barnes (Coord.), *Innovación y Reforma en el Derecho Administrativo* (Global Law Press, Sevilla, 2006), 15-132.

- Elffers, H. (2000). But taxpayers do cooperate!. En M. Van Vugt, M. Snyder, T. R., Tyler y A. Biel (eds), *Cooperation in modern society: Promoting the welfare of communities, states, and organizations* (pp.184-194). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203354254>
- F. Velasco Caballero, Nudges y Derecho administrativo, (28 Mayo 2018) *Blog de Francisco Velasco*, disponible en: <https://franciscovelascocaballeroblog.wordpress.com/2018/05/28/nudges-y-derecho-administrativo/> (verificado el 12 Nov. 2021).
- Foster, N. (2008). The Journal of Comparative Law A New Scholarly Resource. *The Journal of Comparative Law*, (1), 1-12. <https://core.ac.uk/download/pdf/2787604.pdf>
<https://eprints.soas.ac.uk/4408/>
- G. A. Soper, The Lessons of the Pandemic, (30 Mayo 1919) *Science*, 49(1274), 501-506.
- G. Dimitropoulos, Administrative Law 3.0, (18 Dic. 2015) *Int'l J. Const. L. Blog*, disponible en: <https://www.iconnectblog.com/administrative-law-3-0/> (verificado el 25 Nov. 2024).
- G. Michalek / R. Schwarze, The Strategic Use of Nudging and Behavioural Approaches in Public Health Policy during the Coronavirus Crisis, (28 Jul. 2020) *PsyArXiv*, disponible en: <https://doi.org/10.31234/osf.io/uzb5t> (verificado el 12 Nov. 2021).
- G.B. Chapman *et al.*, Opting In vs Opting Out of Influenza Vaccination, (2010) *JAMA*, 304(1), 43-44.
- García de Enterria, E. (1974). *Dos estudios sobre la usucapión en Derecho Administrativo*. Civitas.
- Giner, S., Lamo de Espinosa, E. y Torres, C. (1998). *Diccionario de Sociología*. Alianza editorial.
- Glaeser, E. (2006). Paternalism and Psychology. *The University of Chicago Law Review*, 73(1), 133-156. <https://doi.org/10.3386/w11789>
- Grande Serrano, P. (2019). La psicología económica como herramienta para incentivar el cumplimiento voluntario de las obligaciones tributarias. *Revista de Contabilidad y Tributación*, (439), 5-36.
- Güemes, C. y Wences, I. (2019). Comportamientos incumplidores: contextos y posibles tratamientos políticos. *Papers. Revista de Sociología*, 104(1), 75-99. <http://dx.doi.org/10.5565/rev/papers.2482>
- H. A. Simon, *Administrative Behavior: A Study of Decision-Making Processes in Administrative Organization*, 4ª ed. (The Free Press, 1997).
- H. Bergeron *et al.*, *Le biais comportementaliste*, (SciencesPo-Les Presses, 2018).
- H. Bruns *et al.*, Can nudges be transparent and yet effective?, (2018) *Journal of Economic Psychology*, 65, 41-59.

Healer, D. (2015). *The Nudge Unit: How small changes can make a big difference*. Penguin Random House.

Holmes, O. W. (1897). The Path of the Law. *Harvard Law Review*, 10(8), 457-478.

<https://doi.org/10.2307/1322028>

Hooker, L. (2017). Have you been nudged? British Broadcasting Corporation (BBC) News. <https://www.bbc.com/news/business-41549533>

J. Fishman, Using social norms to drive positive changes in health, (24 Ene. 2020) *STAT*, disponible en: <https://www.statnews.com/2020/01/24/social-norms-drive-positive-changes-health/> (verificado el 12 Nov. 2021).

J. Hreha, The death of behavioral economics, disponible en: <https://www.thebehavioralscientist.com/articles/the-death-of-behavioral-economics> (verificado el 12 Nov. 2021).

J. J. V. Bavel *et al.*, Using social and behavioural science to support COVID-19 pandemic response, (2020) *Nat Hum Behav*, 4, 460-471.

J. Luguri / L. J. Strahilevitz, Shining a light on dark patterns, (2021) *Journal of Legal Analysis*, 13(1), 43-109.

J. M. Baño León, El recurso administrativo como ejemplo de la inercia autoritaria del derecho público español, en: F. López Ramón (Coord.), *Las vías administrativas de recurso a debate: Actas del XI Congreso de la Asociación Española de Profesores de Derecho Administrativo*, Zaragoza, 5-6 Feb. 2016 (Instituto Nacional de Administración Pública, Madrid, 2016), 496-518.

J. M. Baño León, Los excesos de la llamada autotutela administrativa, en: J. C. Laguna de Paz / Í. Sanz Rubiales / I. de los Mozos Touya (Coords.), *Derecho administrativo e integración europea: estudios en homenaje al profesor José Luis Martínez López-Muñiz*, 2(2) El actuar de la Administración Pública y garantías de su efectiva legalidad (Reus, 2017), 825-842.

J. Ponce Solé / E. Montolío Durán / J. A. Rozás Valdés, Derecho conductual y nudges: implicaciones jurídicas y lingüísticas, (2021) *Gestión Y Análisis De Políticas Públicas*, 25, 58-72.

J. Ponce Solé / M. Villoria Mendieta (Coords.), *Anuario del Buen Gobierno y de la Calidad de la Regulación 2019* (Fundación Democracia y Gobierno Local, Madrid, 2020).

J. Ponce Solé, El derecho a una buena administración y la personalización de los servicios públicos. Sesgos, *nudging* e inteligencia artificial, en: B. Puentes Cociña / A. Quintiá Pastrana (Coords.), *El derecho ante la transformación digital. Oportunidades, riesgos y garantías* (Atelier, Barcelona, 2019), 51-72.

J. Ponce Solé, Las relaciones entre Nudging, Covid-19 e inteligencia artificial – XXV Congreso Internacional del Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo, (21 Ene. 2021) *Blog NMR*, disponible en: <https://rednmr.wordpress.com/2021/01/21/las-relaciones-entre-nudging-covid-19-e-inteligencia-artificial-xxv-congreso-internacional-del-centro-latinoamericano-de-administracion-para-el-desarrollo/> (verificado el 12 Nov. 2021).

J. Ponce Solé, Legislar mejor para una jubilación mejor mediante la aplicación de las ciencias conductuales: Better Regulation, Behavioral Law and Economics y Nudging, en: BBVA, I *Edición Premios Longevia BBVA, Resolviendo los retos del envejecimiento poblacional en España* (BBVA, Madrid, 2020), 12-70.

Ponce Solé, J. (2018). Derecho administrativo, ciencias conductuales y nudging en la gestión pública. *Revista Vasca de Gestión de Personas y Organizaciones Públicas*, (15), 8-27. <https://www.euskadi.eus/t59auUdaWar/t59aMostrarFicheroServlet?R01HNoPortal=true&t59aldRevista=3&t59aTipoEjemplar=R&t59aSeccion=51&t59aContenido=1&t59aCorrelativo=1&t59aVersion=1&t59aNumEjemplar=15>

Ponce Solé, J. (2020a). Legislar mejor para una jubilación mejor mediante la aplicación de las ciencias conductuales: better regulation, behavioral law and economics y nudging. I *Edición Premios Longevia BBV. Resolviendo los retos del envejecimiento poblacional en España*, 12-70. BBVA. <https://www.jubilaciondefuturo.es/recursos/doc/pensiones/20180910/fondo-documental/premios-longevia-i.pdf>

Ponce Solé, J. (2020b). El derecho a una buena administración y la personalización de los servicios públicos. Sesgos, nudging e inteligencia artificial. En B. Puentes y A. Quintiá (dirs.), *El derecho ante la transformación digital. Oportunidades, riesgos y garantías* (pp. 51-72). Atelier.

Ponce Solé, J. y Villoria Mendieta, M. (dirs.) (2020). *Anuario del Buen Gobierno y de la Calidad de la Regulación 2019*. Fundación Democracia y Gobierno Local.

J. Rubio Hancock, 15 ilusiones ópticas que harán que no vuelvas a fiarte de tus propios ojos, (26 Ene. 2016) *El País*, disponible en: https://verne.elpais.com/verne/2016/01/27/articulo/1453897011_477533.html (verificado el 11 Nov. 2021).

J. Sousa Lourenco *et al.*, *Behavioural Insights Applied to Policy - European Report 2016*, EUR 27726 (Publications Office of the European Union, Luxembourg, 2016), JRC100146.

Jiménez Aparicio, E. (2004). El procedimiento de elaboración de los anteproyectos de ley: la fase gubernamental. En A. Menéndez (dir.), A. Pau (dir. adjunto), *La proliferación legislativa: una desafío para el Estado de Derecho* (pp. 294-373). Civitas-Colegio Libre de Eméritos.

Jordano de Pozas, L. (1949). Ensayo de una teoría de fomento en el Derecho Administrativo. *Revista de Estudios Políticos*, (48), 41-54. <http://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revistaselectronicas?IDR=3&IDN=445&IDA=7421>

K. L. Milkman *et al.*, Using implementation intentions prompts to enhance influenza vaccination rates, (2011) *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 108(26), 10415-10420.

Kimble, J. (2012). *Writing for Dollars, Writing to Please. The case of Plain Language in Business Government, and Law*. Carolina Academic Press.

- Kuhn, T. S. (1996). *The Structure of Scientific Revolutions* (3.^a ed.). University of Chicago.
- M. M. Mello / C. J. Wang, Ethics and governance for digital disease surveillance, (2020) *Science*, 368(6494), 951-954.
- M. Schweizer, Nudging and the Principle of Proportionality: Obligated to Nudge, en: K. Mathis / A. Tor (Coords.), *Nudging: Possibilities, Limitations and Applications in European Law and Economics* (Springer, 2016), 93-119.
- Martín Rebollo, L. (2019). *Manual de las Leyes Administrativas* (3.^a ed.). Thomson Reuters Aranzadi.
- Martín-Retortillo, S. (1988). *Derecho Administrativo Económico I. La Ley*.
- Montolío, E. y Tascón, M. (2020). *El derecho a entender. La comunicación clara, la mejor defensa de la ciudadanía*. Catarata.
- Mora-Sanguinetti, J. (2019). La «complejidad» de la regulación española ¿cómo medirla? ¿qué impacto económico tiene? *Información Comercial Española, ICE: Revista de economía*, (907) (Ejemplar dedicado a: La mejora de la regulación), 145-162. <https://doi.org/10.32796/ice.2019.907.6784>
- N. Rapoport, Nudging: Una vía para lograr una mayor vacunación infantil, (31 Oct. 2018) *Blog del Departamento de Investigación del Banco Interamericano de Desarrollo*, disponible en: <https://blogs.iadb.org/ideas-que-cuentan/es/nudging-una-via-para-lograr-una-mayor-vacunacion-infantil/> (verificado el 12 Nov. 2021).
- O. W. Holmes, The Path of Law, (1897) *Harvard Law Review*, 10(8), 457-478.
- OECD (2018). *Behavioural Insights for Public Integrity. Harnessing the Human Factor to Counter Corruption*. OECD Publishing (OECD Public Governance Reviews). <https://dx.doi.org/10.1787/9789264297067-6-en>
- OECD, Applying behavioural insights to integrity policies, en: OECD, *Behavioural Insights for Public Integrity: Harnessing the Human Factor to Counter Corruption*, (OECD Publishing, Paris, 2018) 31-51.
- Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos (2009). *Preguntas frecuentes sobre los Derechos Económicos, Sociales y Culturales* [Folleto Informativo número 33]. https://www.ohchr.org/documents/publications/fs33_sp.pdf
- Pérez Moreno, A. (2000). Procedimientos de conciliación, mediación y arbitraje como medios alternativos a la vía de recurso. *Revista Andaluza de Administración Pública*, (37), 11-37.
- Pinilla, J. (octubre de 2017). *¿Cómo legislar para promover la salud pública? Los casos del tabaco y los accidentes de tráfico*. Observatorio Social de La Caixa. https://observatoriosociallacaixa.org/-/como-legislar-para-promover-la-salud-publica_los-casos-del-tabaco-y-los-accidentes-de-trafico

R. H. Thaler / C. R. Sunstein, *Nudge. The Final Edition* (Penguin Books, 2021).

R. N. Shepard, *Mind Sights: Visual original Illusions, Ambiguities and Other Anomalies with to Commentary where the Play of Mind in Perception and Art* (Freeman, New York, 1990).

Real Academia Española (2020a). *Diccionario Panhispánico del Español Jurídico*. <https://dpej.rae.es/>

Real Academia Española (2020b). *Diccionario de la Lengua Española*. <https://dle.rae.es/>

Real Academia Española (2020c). *Diccionario del Español Jurídico*. <https://www.rae.es/obras-academicas/diccionarios/diccionario-del-espanol-juridico>

Rivero Ortega, R. (2012). *La necesaria innovación en las instituciones administrativas. Organización, procedimiento, función pública, contratos administrativos y regulación*. Instituto Nacional de Administración Pública.

Romano, S. (1964). *Fragmentos de un diccionario jurídico*. Ediciones Jurídicas Europa-América.

S. Cassese, *Derecho Administrativo: Historia y Futuro*, (INAP-Global Press, 2014).

S. Cassese, Exploring the legitimacy of Nudging, en: A. Kemmerer / C. Möllers / M. Steinbeis / G. Wagner (Coords.), *Choice Architecture in Democracies. Exploring the Legitimacy of Nudging* (Hart-Nomos, 2016), 241-246.

S. Cassese, New Paths for Administrative Law: A Manifesto, (2012) *International Journal of Constitutional Law*, 10(3), 603-613.

S. Cassese, Public law in crisis?, (10 Nov. 2017), *I.CON Editorials*, 15(3), disponible en: <https://academic.oup.com/icon/article-pdf/15/3/585/21487104/mox068.pdf> (verificado el 25 Nov. 2024).

Schmidt-Assman, E. (2006). El método de la ciencia del Derecho Administrativo. En J. Barnes (ed.), *Innovación y Reforma en el Derecho Administrativo* (pp.15-69). Global Law Press.

Schweizer, M. (2016). Nudging and the Principle of Proportionality: Obligated to Nudge? En K. Mathis y A. Tor (eds.), *Nudging: Possibilities, Limitations and Applications in European Law and Economics* (pp. 93-119). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-319-29562-6_7

Sousa Lourenco, J., Ciriolo, E., Rafael Rodrigues Vieira de Almeida, S. y Troussard, X. (2016). *Behavioural Insights Applied to Policy-European Report 2016*. Publicaciones Oficiales de la Unión Europea. <https://doi.org/10.2760/903938>

Strandvik, I. (2012). La modernización del lenguaje jurídico en Suecia: ¿enseñanzas aplicables a otras tradiciones? En E. Montolío (ed.), *Hacia la modernización del lenguaje jurídico*. Publicacions de la Universitat de Barcelona.

- Sunstein, C. R. (2020). *Behavioral Science and Public Policy* (Serie: Elements in Public Economics). Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/9781108973144>
- T. S. Kuhn, *The Structure of Scientific Revolutions*, 3ª ed. (University of Chicago, 1996).
- T. S. Ulen, La importancia del derecho conductual, *Revista de Teoría del Derecho de la Universidad de Palermo* (2015), II(1), 25-65.
- Thaler, R. H. y Sunstein, C. R. (2009). *Un pequeño empujón (nudge): El impulso que necesitas para tomar las mejores decisiones en salud, dinero y felicidad*. Taurus.
- Thorpe, S., Fize, D. y Marlot, C. (1996). Speed of processing in the human visual system. *Nature*, 381 (6.582), 520-522. <https://doi.org/10.1038/381520a0>
- Ulen, T. S. (2015). La importancia del derecho conductual. *Revista de Teoría del Derecho de la Universidad de Palermo*, año II (1), 25-65. https://www.palermo.edu/derecho/pdf/teoria-del-derecho/n3/TeoriaDerecho_02.pdf
- Vaquero Caballero, M. (2011). El criterio de la eficiencia. *Revista de Administración Pública*, (186), 91-135. <http://www.cepc.gob.es/publicaciones/revistas/revistaselectronicas?IDR=1&IDN=1282&IDA=36259>
- Velasco Caballero, F. (2018). «Nudges» y Derecho administrativo. Blog de Francisco Velasco [blog]. <https://franciscovelascocaballeroblog.wordpress.com/2018/05/28/nudges-y-derecho-administrativo/>
- Villoria, M. y Jiménez, F. (2014). Estado de Derecho, cultura de la legalidad, y buena gobernanza. En I. Wences, R. Conde y A. Bonilla (eds.), *Cultura de la legalidad en Iberoamérica: desafíos y experiencias* (pp. 83-118). Flacso. <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r32962.pdf> (verificado el 25 Nov. 2024).
- Xanthaki, H. (2011). *Quality of legislation: an achievable universal concept or a utopian pursuit? Quality of Legislation. Principles and Instruments: Proceedings of the Ninth Congress of the International Association of Legislation (IAL)*. (pp. 75-85). Nomos. Disponible en: <https://sas-space.sas.ac.uk/4854/> (verificado el 25 Nov. 2024).
- Y. Feldman, *The Law of Good People* (Cambridge University Press, 2018).
- Yeung, K. (2016). *Hypernudge: Big Data as a mode of regulation by design*. *Information Communication and Society*, 20 (1), 118-136. <https://doi.org/10.1080/1369118X.2016.1186713>

AUTORES



IVÁN AUCIELLO ESTÉVEZ

Doctorando en Economía en la CY Cergy Paris Université y coordinador del Hub de Vivienda de Future Policy Lab. Máster en Economía por la Barcelona School of Economics y Graduado en Economía por la UC3M. Ha sido investigador en Economía Pública en el Banco de España.



PAZ MARTÍN RODRÍGUEZ

Arquitecta por la ETSAUN y Máster en Arquitectura por el Berlage Institute. Experta en Arquitectura y Longevidad y directora de envejeANDO. Forma parte del grupo de vivienda y urbanismo del G100, en un proceso de cocreación de una Nueva Ruralidad.



JULIO PONCE SOLÉ

Catedrático de Derecho Administrativo en la Universidad de Barcelona (UB) y actual codirector de la Cátedra Barcelona de Estudios de Vivienda. Miembro del European Group of Public Law y del European Network for Housing Research.



MIKEL BERRA SANDIN

Fellow en Future Policy Lab y estudiante de máster en Planeamiento Urbano en el MIT. Arquitecto por la Universidad Politécnica de Cataluña. Ha sido Coordinador del proyecto en el Área Metropolitana de Barcelona y colaborador de ONUHábitat.



ROSARIO ALCANTARILLA RAMOS

Arquitecta especializada en Gestión Social del Hábitat. Socia trabajadora de Diecisiete, una consultoría cooperativa para la implementación de la Agenda 2030, que ayuda a resolver retos comunitarios complejos, como el acceso a la vivienda y la energía.

REVISORES



ENRIQUE CHUECA

Analista económico en el Fondo Monetario Internacional. MSc en Economía Política Internacional (King's College London), BSc Ingeniería Industrial (UC3M).



DIEGO LORAS

Doctor en Economía por la Universidad Pontificia Comillas (ICADE). Experto en evaluación de políticas públicas para el desarrollo rural y la lucha contra la despoblación. Ha trabajado como asesor en el Congreso de los Diputados, Presidencia del Gobierno de España y Naciones Unidas. Es fellow del think tank Future Policy Lab.

vivaces

**FUTURE
POLICY LAB**

