

Diputación del Común

INFORME
EXTRAORDINARIO
SEPTIEMBRE | **2023**



LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CANARIAS DESDE UNA PERSPECTIVA SOCIAL

Septiembre de 2023



PARLAMENTO
DE CANARIAS



Diputación del Común

Defensoría del Pueblo
de Canarias

www.diputaciondelcomun.org

Informe extraordinario sobre la situación de la vivienda en Canarias desde una perspectiva social

Informe resultante de las 103 investigaciones de oficio tramitadas entre septiembre de 2022 y septiembre de 2023

Elaboración y redacción

**Rafael Yanes Mesa,
Excmo. Sr. Diputado del Común**

**Beatriz Barrera Vera,
Adjunta Especial de Igualdad entre Mujeres y Hombres y Violencia de Género**

**Oliver Fariña Fariña,
Coordinador del personal asesor**

**Yésica González Mateo,
Asesora en el área funcional de Vivienda**

**Amanda Armas Correa,
Asesora en el área funcional de Igualdad entre Mujeres y Hombres y Violencia de Género**

**Octavio Topham Camejo,
Asesor en el área funcional de Vivienda**

**José Celso Pérez Padilla,
Asesor en materia de administración y mantenimiento de los sistemas informáticos (diseño y maquetación)**

Índice

PRESENTACIÓN

INTRODUCCIÓN

Consideraciones generales. Metodología. Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Plan de vivienda de Canarias 2020-2025

1. Consideraciones generales
 - 1.1. Diputación del Común: naturaleza, encomienda y funciones
 - 1.2. El derecho a la vivienda
 - 1.3. Compendio
 - 1.4. Área de Vivienda de la Diputación del Común
 - 1.5. Del informe anual y de los informes extraordinarios
 - 1.6. Investigaciones de oficio

2. Metodología: fuentes de información.
 - 2.1. Datos propios de la Diputación del Común
 - 2.2. Datos obtenidos de las administraciones públicas de Canarias
 - 2.3. Información adicional de publicaciones oficiales
 - 2.4. Datos obtenidos de colectivos y asociaciones

3. Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025

4. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

CAPÍTULO I

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

1. Las ayudas al alquiler de vivienda según los informes anuales presentados ante el Parlamento de Canarias por la Diputación del Común (2019 a 2022)

2. Investigación de oficio Q22/2024

3. Programas de ayuda al alquiler
 - 3.2. Ayuda al alquiler de vivienda, Joven y General, 2020/21
 - 3.2. Ayuda al alquiler de vivienda, Joven y General, 2022/23
 - 3.3. Bono alquiler joven.
 - 3.4. Ayuda al alquiler por vulnerabilidad sobrevenida.
 - 3.5. Ayuda a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

4. La actividad municipal en materia de ayudas al alquiler de vivienda
5. Compendio de ayudas al alquiler

CAPÍTULO II

Programa de vivienda vacía de Canarias

1. Datos estadísticos y previsión normativa
2. Investigación de oficio Q22/2101, sobre el programa de vivienda vacía
3. Desarrollo del programa

CAPÍTULO III

Programa Canarias Prohogar

1. Previsión normativa
2. Investigación de oficio Q22/2107, sobre el Programa Canarias Prohogar
3. Desarrollo del programa
 - 3.1. Solicitudes
 - 3.2. Presupuesto y grado de ejecución
 - 3.3. Recursos aplicados

CAPÍTULO IV

Programa para el incremento del parque público de viviendas

1. Consideraciones generales
2. Investigación de oficio Q22/2108, sobre el incremento del parque público
3. Programa para el incremento del parque público de viviendas de Canarias.
4. Investigación de oficio Q22/2113, sobre el censo de viviendas protegidas
5. Censo de viviendas protegidas de Canarias

CAPÍTULO V

Programa de ayuda a la juventud canaria

1. Previsión normativa
2. Investigación de oficio Q22/2110, sobre las ayudas a la juventud
3. Programas de ayuda a la juventud canaria
 - 3.1. Ayuda a la Adquisición de Vivienda Joven (2020 a 2023)
 - 3.2. Ayuda al alquiler de vivienda, modalidad Joven 2020-2021
 - 3.3. Ayuda al alquiler de vivienda 2022-2023, Joven y General
 - 3.4. Bono de Alquiler Joven 2022

CAPÍTULO VI

Registro de demandantes de viviendas protegidas de Canarias

1. Consideraciones generales
2. Previsión normativa
3. Investigación de oficio Q22/2112

4. Programas relativos al Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias

CAPÍTULO VII

Supervisión del resto de programas incluidos en el Plan de vivienda de Canarias 2020-2025

1. Previsión normativa
2. Investigación de oficio 22/2111
3. Actuación administrativa respecto a cada uno de los programas supervisados

CAPÍTULO VIII

Seguimiento de la actividad administrativa de las corporaciones locales en materia de vivienda

1. Seguimiento de la actividad administrativa de los Cabildos Insulares
 - 1.1. Breve referencia normativa
 - 1.2. Petición de informe
 - 1.3. La actividad administrativa de los Cabildos Insulares
2. Seguimiento de la actividad administrativa municipal
 - 2.1. Breve referencia normativa
 - 2.2. Petición de informe
 - 2.3. Seguimiento de la actividad administrativa

CAPÍTULO IX

Las personas y los colectivos

1. Consideraciones generales.
2. Ejecuciones hipotecarias.
 - 2.1. Breve referencia a los antecedentes
 - 2.2. Consecuencias y movimiento asociativo. El ejemplo de las hipotecas REDAL
3. Personas en situación de especial vulnerabilidad.
4. Particularidades de la situación de la vivienda en La Palma tras la erupción del volcán de Cumbre Vieja o volcán de Tajogaite.

CAPÍTULO X

El problema habitacional y la necesidad de vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género

1. Consideraciones generales. El derecho a la vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género.

2. Quejas tramitadas desde la Adjuntía Especial de Igualdad entre Hombres y Mujeres y Violencia de Género de la Diputación del Común.
 - 2.1. Quejas a instancia de parte
 - 2.2. Investigaciones de oficio
3. Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025
4. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025
 - 4.1. Programa de ayuda al alquiler de la vivienda
 - 4.2. Programa Canarias Prohogar
 - 4.3. Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias
5. Actividad administrativa de las Corporaciones locales en materia de vivienda
6. Propuestas de mejora

CAPÍTULO XI
Conclusiones

CAPÍTULO XII
Propuestas

APÉNDICE I
Marco normativo

APÉNDICE II
Abreviaturas utilizadas

ANEXO
Información y propuestas aportadas por Colegios Profesionales, Federaciones empresariales, asociaciones y otros colectivos

Presentación

Introducción

La vivienda es uno de los principales problemas sociales de Canarias. Así queda de manifiesto en los Informes Anuales de nuestra Institución, donde se constata que es el área que más quejas recibe después de Dependencia y Discapacidad. Estas reclamaciones ciudadanas inciden en las dificultades de gran parte de la población para el acceso a una vivienda, por lo que no pueden ver satisfecho este derecho proclamado en el artículo 47 de la Constitución.

El coste del arrendamiento en las Islas ha aumentado cerca del 50% en el último lustro, lo que dificulta el acceso a la vivienda en régimen de alquiler, ya que seis de cada diez canarios invierten más del 30% de sus ingresos en pagar un alquiler. En cuanto a la adquisición de vivienda, la subida de los tipos de interés establecida por el Banco Central Europeo (BCE), obstaculiza de forma importante afrontar un préstamo hipotecario.

La Diputación del Común, con el objetivo de aportar posibles líneas de trabajo encaminadas a corregir esta situación, ha estimado conveniente realizar el presente informe extraordinario. Para ello, hemos consultado a los ochenta y ocho ayuntamientos, los siete cabildos y los departamentos competentes en esta materia del Gobierno de Canarias. Además, hemos pedido la colaboración de Colegios Profesionales, Federaciones empresariales, asociaciones y otros colectivos implicados en esta problemática, cuyas propuestas se incluyen en un Anexo del presente Informe. A todos ellos les agradezco sus aportaciones.

En este trabajo, ha sido imprescindible la colaboración del Instituto Canario de la Vivienda para analizar con datos reales los distintos programas llevados a cabo en la Comunidad Autónoma, como el de ayuda al alquiler, el de vivienda vacía, el de incremento del parque público de vivienda, el de ayuda a la juventud canaria y el denominado "Canarias Prohogar".

Sin duda, la necesidad de un parque amplio de vivienda pública para el alquiler social es prioritario, pero también lo es una gestión más eficaz para evitar prácticas fraudulentas, como subarriendos prohibidos, ventas clandestinas y ocupaciones ilegales para garantizar que el acceso a la vivienda pública se realiza respetando los cauces legalmente establecidos.

Quiero manifestar mi agradecimiento personal a quien inició este trabajo cuando fue Adjunto de la Diputación del Común, Felipe Afonso, así como a Beatriz Barrera, Octavio Topham, Óliver Fariña, Yésica González, Amanda Armas y Celso Pérez, sin cuya colaboración no hubiera sido posible el presente Informe.

Esperamos que las propuestas que en este estudio se presentan, junto con otras aportaciones procedentes de instituciones y colectivos implicados en esta materia, puedan contribuir a aportar posibles soluciones a las necesidades de vivienda que padecen muchas personas en nuestra Comunidad Autónoma.

Santa Cruz de La Palma, 28 de septiembre de 2023

El Diputado del Común,

Rafael Yanes Mesa

Introducción:

Consideraciones generales

Metodología

Plan Estatal de acceso a la vivienda

Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

Índice

1. Consideraciones generales
 - 4.1. Diputación del Común: naturaleza, encomienda y funciones
 - 4.2. El derecho a la vivienda
 - 4.3. Compendio
 - 4.4. Área de Vivienda de la Diputación del Común
 - 4.5. Del informe anual y de los informes extraordinarios
 - 4.6. Investigaciones de oficio

2. Metodología: fuentes de información
 - 4.7. Datos propios de la Diputación del Común
 - 4.8. Datos obtenidos de las administraciones públicas de Canarias
 - 4.9. Información adicional de publicaciones oficiales
 - 4.10. Datos obtenidos de colectivos y asociaciones

3. Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025

4. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

Introducción

1. Consideraciones Generales

1.1. Diputación del Común: naturaleza, encomienda y funciones.

Según dispone el art. 1 de la Ley 7/2001, de 31 de julio, *“el Diputado del Común es el alto comisionado del Parlamento de Canarias, designado por este para la defensa de los derechos y libertades constitucionales, y supervisará las actividades de las administraciones públicas canarias en sus relaciones con los ciudadanos y a fin de garantizar dichos derechos y libertades, de acuerdo con lo establecido en la presente Ley”*.

A su vez, la propia Ley 7/2001, de 31 de julio, contempla lo siguiente:

“Art. 16. Funciones. El Diputado del Común, en cumplimiento de lo previsto en el Estatuto de Autonomía de Canarias, realizará las siguientes funciones:

- a) Defensa de los derechos y libertades de los ciudadanos reconocidos en la Constitución, frente a la vulneración producida por acciones u omisiones de las administraciones públicas canarias.*
- b) Supervisión de la actividad de las administraciones públicas canarias, a la luz de lo dispuesto en los artículos 103.1 de la Constitución y 22.2 del Estatuto de Autonomía de Canarias (1), con la finalidad establecida en el artículo 1 de esta Ley.*
- c) Protección de los derechos de los sectores de población más desprotegidos, con relación a la actividad de las administraciones públicas canarias.*
- d) Difusión de los derechos y libertades de los ciudadanos reconocidos en la Constitución.*

1.2. El derecho a la vivienda

a) Reconocimiento internacional

El art. 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París el 10 de diciembre de 1948, establece en su apartado 1 que *“toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial (...) la vivienda (...)”*.

A su vez, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, ratificado por España mediante resolución de 13 de abril de 1977, establece en su art. 11, apartado 1: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la*

importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

b) Constitución Española de 1978.

El derecho a la vivienda aparece regulado en el Capítulo III del Título Primero, art. 47 de la Constitución Española, primer inciso del párrafo primero, donde establece que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”*.

El citado Título primero, donde se incardina el art. 47 CE antes transcrito, lleva por rúbrica *“Los Derechos y Deberes Fundamentales”*. Y su Capítulo III, al que corresponde el mismo precepto: *“De los principios rectores de la política social y económica”*.

Con independencia de la carta de naturaleza que haya que darse al derecho a la vivienda¹, lo cierto es que la encomienda realizada por el Parlamento de Canarias al Alto Comisionado lo es “para la defensa de los derechos y libertades constitucionales”, y el derecho a la vivienda es uno de los más relevantes derechos reconocidos por nuestra Carta Magna.

El propio Ministerio de Vivienda lo califica como “uno de los ejes básicos de servicio a la sociedad y al bienestar de los ciudadanos” y complementa esa calificación con “actuaciones en ámbitos como el acceso a la vivienda o la articulación de ayudas”, a lo que añade “la importancia de la promoción de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”².

c) Estatuto de Autonomía de Canarias.

A su vez, la Ley Orgánica 1/2018, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, regula el derecho a la vivienda en los siguientes preceptos:

“Artículo 14.- Derechos de las personas jóvenes. *Las Administraciones deben promover políticas públicas que favorezcan la emancipación de los jóvenes, facilitándoles el acceso a la formación, la educación, la sanidad, la cultura, al asociacionismo, al mundo laboral y a la vivienda para que puedan desarrollar su propio proyecto de vida y participar en igualdad de derechos y deberes en la vida social y cultural, en los términos que establezcan las leyes.*

¹ GUILLÉN MARTÍNEZ, “El derecho a la vivienda. ¿Es un derecho fundamental?”, *El Jurista*, Barcelona, junio 2018. Disponible en <http://www.eljurista.eu/2013/11/05/el-derecho-a-la-vivienda-es-un-derecho-fundamental/> Última consulta: 11/07/23: *“La situación de tal derecho en el texto constitucional implica que no es un derecho individual, que pueda reclamar el ciudadano delante de los tribunales (como sí lo es el derecho a la libertad de expresión, o el derecho a la inviolabilidad del domicilio, etc.), no es un derecho fundamental, y recordemos, pues conviene hacerlo, tan siquiera en este país es un derecho individual. Es un artículo, el 47, que habilita a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias para la efectividad del derecho a la vivienda. Esas condiciones son de muy variada índole; desde la protección de la propiedad privada, la regulación de los elementos arquitectónicos, el respeto por el medio ambiente en su construcción, el acceso a la vivienda de las gentes más desfavorecidas, etc. Es decir, los poderes públicos son los garantes de que la calidad de ese derecho (esto es, su garantía) sea congruente con lo dispuesto en éste artículo”*

² Portal web del Ministerio de Fomento del Gobierno de España. Disponible en <https://www.fomento.gob.es/vivienda>. Última consulta: 11/07/23.

Artículo 22.- Derecho de acceso a la vivienda. Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación.

Art. 70. Competencias insulares. (...) 2. Los cabildos insulares, como instituciones de la Comunidad Autónoma, ejercerán funciones ejecutivas de carácter insular en el marco y dentro de los límites de la legislación aplicable, en las siguientes materias: (...) b) Ordenación del territorio (...) j) Policía de vivienda. Conservación y administración del parque público de viviendas.

Art. 75. Los municipios. (...) 5. En todo caso, los municipios, de acuerdo con el apartado anterior, podrán ejercer competencias, entre otras, en las siguientes materias: (...) ñ) Vivienda.

Artículo 143.- Vivienda. 1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, en todo caso: a) La ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad. b) La promoción pública de la vivienda, con especial atención al patrimonio público del suelo. 2. Corresponde a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la legislación estatal, la regulación de la función social y habitacional de la vivienda. 3. En el marco de la legislación básica del Estado, corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias fijar las condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

Art. 156. Ordenación del territorio y paisaje. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y del paisaje, que incluye, en todo caso, a) El establecimiento de las directrices de ordenación y gestión del territorio, del paisaje y de las actuaciones que inciden en los mismos. b) El establecimiento y la regulación de las figuras de planeamiento territorial, así como su gestión. c) Las previsiones sobre emplazamientos de las infraestructuras y los equipamientos de competencia de la Comunidad Autónoma de Canarias. d) La determinación de medidas específicas de promoción del equilibrio territorial, demográfico, socioeconómico y ambiental.

Art. 158. Urbanismo. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que incluye, en todo caso, la regulación de los siguientes aspectos: (...) d) La política de suelo y vivienda, los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la urbanización, la edificación y el uso del suelo y el subsuelo”.

d) Normativa nacional y territorial

Sin ánimo de exhaustividad, las anteriores previsiones internacionales, nacionales y estatutarias se complementen con el contenido de la **Ley 21/2023, de 24 de mayo**, por el derecho a la vivienda, cuyo objeto es “regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, atendiendo al cumplimiento de lo dispuesto en los instrumentos internacionales ratificados por España y respetando en todo caso las competencias de las comunidades autónomas y, específicamente, las que tienen atribuidas en materia de vivienda” y por la **Ley 2/2003, de 30 de enero**, de

Vivienda de Canarias, que tiene por objeto *“regular las acciones que permitan hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, previsto por el artículo 47 de la Constitución, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias”*.

e) Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias, Gobierno de Canarias, Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda, marzo de 2020.

Dentro de su apartado 2, destinado a los objetivos y ejes de las políticas de vivienda, este instrumento indica lo siguiente:

“El objetivo principal del pacto es actuar directa e indirectamente sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores de 65 años, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.”

1.3. Compendio.

El alto comisionado del Parlamento de Canarias lo es para la defensa de los derechos y libertades constitucionales (art. 1 de la Ley 7/2001, de 31 de julio, en adelante también denominada LDC)

Con independencia de su naturaleza, el derecho a la vivienda es uno de los derechos y libertades reconocidos en la Constitución Española de 1978 (art. 47 CE)

En tanto la Diputación del Común está comisionada para supervisar las actividades de las administraciones públicas canarias en sus relaciones con los ciudadanos a fin de garantizar los derechos y libertades constitucionales (art. 1 LDC) y cuenta entre sus funciones, entre otras, con la defensa de los derechos y libertades de los ciudadanos reconocidos en la Constitución frente a la vulneración producida por acciones u omisiones de las administraciones públicas canarias (art. 16.a. LDC), así como con la supervisión de la actividad de las administraciones públicas canarias (art. 16.b. LDC) y la protección de los derechos de los sectores de población más desprotegidos con relación a la actividad de las administraciones públicas canarias (art. 16.c. LDC), resulta obvio, que entra en su ámbito de actuación supervisar la labor de las administraciones públicas canarias en materia de vivienda, dentro de las competencias asumidas por el Estatuto de Autonomía de Canarias dentro del marco constitucional del Estado español.

1.4. Área de Vivienda de la Diputación del Común.

Consciente de la importancia social de la vivienda y de la notable trascendencia que presenta su escasez en Canarias, la Diputación del Común reserva una de sus áreas funcionales a vivienda.

A través de los procesos reglados en la Ley 7/2001, de 31 de julio, durante el periodo 2019-2022 esta institución ha tramitado un promedio de 129 expedientes anuales³ a instancia de parte. Es más, durante el año 2022 Vivienda fue la tercera área en número de quejas recibidas en esta institución, solo por detrás de Dependencia y Discapacidad.

En alto número, esas quejas están relacionadas con la situación de inmediato desalojo de los reclamantes de las viviendas que habitan, con independencia de los diferentes títulos con que ocupan sus respectivas viviendas o de que carezcan de él. En la mayoría de estos casos, la ciudadanía no puede atender sus propias necesidades de vivienda, viéndose abocados a acabar en la calle, con las consecuencias que ello conlleva a todos los niveles: personal, familiar, social, económico, académico y sanitario, con evidente riesgo de exclusión social⁴.

Con independencia del número de recursos humanos, técnicos y materiales que cada administración pública autonómica, insular y local reserva a esta área, y con independencia también del grado de reconocimiento subjetivo que cada administración puede brindar a las personas solicitantes, la nota predominante con relación a todas ellas es la imposibilidad material de atender sus solicitudes. Entre otras causas, por la ausencia de un parque público de vivienda suficiente.

En cualquier caso, y siempre según las quejas recibidas durante los últimos años en esta Diputación del Común, el problema de la vivienda se materializa en otros muchos aspectos: por ejemplo, la demora en la tramitación y resolución de los expedientes de ayudas al alquiler y en la puesta a disposición de los recursos que en su caso se hubieran asignado, demora en la resolución a en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, insuficiencia del parque público de vivienda protegida, deficiencias en la gestión del censo de viviendas, ausencia de mecanismos efectivos de control de los derechos otorgados sobre las viviendas públicas, o de mecanismos de reacción ante la usurpación de tales derechos por terceras personas, entre otros.

Todo ello nos ha llevado a articular los mecanismos que la Ley 7/2001, de 31 de julio, confiere a esta institución para primero, recabar la información necesaria para realizar el adecuado diagnóstico de la situación de la vivienda en nuestras islas y, segundo, realizar el presente informe, para su presentación ante el Parlamento de Canarias.

1.5. Del informe anual y de los informes extraordinarios.

Bajo la rúbrica **“Informe anual”**, el art. 46 de la Ley 7/2001, de 31 de julio, establece que **“el Diputado del Común dará cuenta al Parlamento de Canarias de la gestión realizada**

³ 134 quejas durante 2019, 140 en 2020; otros 131 durante 2021 y, finalmente, 112 en 2022.

⁴ Según un estudio publicado por *European Anti Poverty Network* (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social), pese a que su tasa de AROPE (*At Risk of Poverty and/or Exclusion*) cae en 1,7 puntos respecto a 2021, Canarias es la segunda comunidad autónoma con mayor proporción de personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social: más de un tercio de su población (36,3 %).

Además, el archipiélago es la comunidad con las segundas peores tasas de riesgo de pobreza (29,4 %) y de pobreza severa (13,2 %), viviendo la primera el mayor incremento nacional” [*EAPN ESPAÑA, Madrid, 2023, disponible en 1684748126_el-estado-de-la-pobreza-en-las-comunidades-autnomas_eapn-es.pdf, última visualización: 12/07/23*]

cada ejercicio, en un informe que presentará ante el mismo antes del 30 de mayo del año siguiente”.

A su vez, su art. 49, bajo la denominación **“Informes extraordinarios”**, establece que *“el Diputado del Común, cuando la gravedad o urgencia de los hechos lo aconsejen, podrá presentar al Parlamento cuantos informes extraordinarios estime oportunos”.*

En aplicación de ambos preceptos, desde el año 2019 y hasta la fecha, esta institución había presentado **cinco (5)** informes anuales (correspondientes a los años 2018 a 2022), y **tres (3)** informes extraordinarios. Estos últimos fueron los siguientes:

- Informe extraordinario sobre centros de atención residencial para personas mayores en Canarias (2020)
- Informe extraordinario sobre el grado de cumplimiento del principio de representación equilibrada en la Administración Pública de Canarias (2022)
- Informe extraordinario sobre la situación del Sistema para la Autonomía y la Atención a la dependencia en Canarias (2022)

1.6. Investigaciones de oficio.

Tal como indicábamos al término del anterior epígrafe “1.4.” de este mismo informe, la tramitación ordinaria de quejas en la Diputación del Común durante estos últimos años ha puesto de relieve la existencia de muy diversos problemas relacionados con la vivienda en Canarias, generalmente ligados a la ausencia de un número suficiente de viviendas libres en el mercado, tanto de promoción pública como privada, y tanto en régimen de compra como de alquiler, así como al nivel de rentas de las familias demandantes de las distintas líneas de actuación ofrecidas por nuestras administraciones públicas.

Con relación a ello, el art. 22 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, establece lo siguiente:

“Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación”.

Por otro lado, los arts. 70 y 75 de la misma Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, otorga competencias en materia de vivienda a los Cabildos Insulares y a los municipios.

A la vista de todo ello, entre el 19 de septiembre y el 22 de noviembre de 2022, la Diputación del Común acordó la apertura de **ciento tres (103) investigaciones de oficio**, dirigidas a todas las administraciones canarias con competencias en materia de vivienda y a efectos de conocer la situación actual de la vivienda en Canarias y dar debida cuenta de su resultado al Parlamento de Canarias a través del presente informe extraordinario.

2. Metodología: fuentes de información

Al igual que ocurriera con los restantes informes extraordinarios presentados hasta ahora por esta institución, no habríamos sido capaces de realizar un diagnóstico adecuado sobre la situación de la vivienda en nuestras islas basándonos únicamente en el estudio de las quejas presentadas por la ciudadanía ante la Diputación del Común.

Al contrario, para tratar de obtener una mejor perspectiva del problema que suscita la falta de vivienda en Canarias, se planificó una amplia actividad, que incluyó la obtención de información mediante diversas fuentes, que se citan a continuación.

2.1. Datos propios de la Diputación del Común.

Se obtienen de la tramitación ordinaria de las quejas por esta institución. Nos permite conocer cuáles son los motivos de queja más recurrentes de la ciudadanía con relación a la vivienda, los tiempos de espera desde sus diferentes peticiones hasta su resolución, u ofrecer algunos ejemplos de cómo se encuentra la ciudadanía con relación a la vivienda.

Los datos obtenidos de esta forma han quedado reflejados en distintos apartados de este informe. Por ejemplo, para elaborar el gráfico que incluimos en el Capítulo I, relativo al número de quejas relacionadas con el alquiler de la vivienda; en el Capítulo VI, para introducir algunos ejemplos de quejas relacionadas con el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias; o en el Capítulo X, relativo a la necesidad de vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género, entre otros.

2.2. Datos obtenidos de las administraciones públicas de Canarias.

A los mismos efectos, ha resultado imprescindible contar con información procedente de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias y, en particular, del Instituto Canario de Vivienda (en acrónimo, ICAVI).

La información procedente del Gobierno de Canarias se ha obtenido mediante diversas vías:

2.2.1. Tramitación ordinaria de quejas por esta institución.

En numerosas ocasiones, la tramitación ordinaria de las quejas presentadas en el área por la ciudadanía permite obtener información que trasciende a la propia queja. Por ejemplo, cuáles son los motivos de queja más recurrentes, o si se centran en algún servicio en especial, entre otros.

2.2.2. Investigaciones de oficio.

Comentábamos en el anterior apartado 1 de este Capítulo que durante el año 2022 la Diputación del Común acordó incoar **ciento tres (103)** investigaciones de oficio (88 a los Ayuntamientos, 7 a Cabildos Insulares, y 8 al Gobierno de Canarias y empresas públicas de ámbito regional), cuyo objetivo era conocer la situación del problema de la vivienda en nuestras islas.

Cada una de las 103 investigaciones tuvieron el objeto y se dirigieron a las Administraciones, órganos de la administración y empresas públicas que incluimos en la siguiente tabla:

Tabla 1. Objeto de las investigaciones afectadas por las 103 investigaciones de oficio que dan soporte a este informe, y administraciones afectadas por las mismas (2022)

Ámbito autonómico	Objeto	Nº investigaciones
ICAVI *	Ayudas al alquiler de viviendas	01
ICAVI	Viviendas vacías	01
ICAVI	Programa Canarias Prohogar	01
ICAVI	Incremento del parque público de viviendas	01
ICAVI + VISOCAN **	Censo de viviendas públicas en Canarias	01
ICAVI	Ayuda a la juventud canaria	01
ICAVI	Registro de demandantes de viviendas protegidas de canarias	01
ICAVI	Supervisión del resto de programas incluidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2020/25	01
Ámbito insular	Objeto	Nº investigaciones
Cabildos insulares	Supervisión de programas en materia de vivienda durante 2020	07
Ámbito municipal	Objeto	Nº investigaciones
Ayuntamientos	Suelo público, inmuebles destinados a vivienda, ayudas al alquiler y otras políticas de vivienda	88
TOTAL		103

* ICAVI: Instituto Canario de Vivienda

** VISOCAN: Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, Sociedad Anónima Unipersonal.

A los efectos que se pretenden baste ahora esa breve referencia, ya que el resultado de dichas investigaciones se dará a conocer en los Capítulos II a VIII de este informe.

Fruto de esas investigaciones, se ha obtenido información adicional sobre actuaciones técnicas y políticas realizadas por la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, que abarcan desde 2020 hasta la actualidad, a la que, por su naturaleza, no habría sido posible acceder desde la tramitación ordinaria de las quejas presentadas por la ciudadanía, y que quedarán reflejadas en gran número de apartados de este informe.

Por citar solo algunos ejemplos, el apartado 3 del Capítulo II, que ofrece datos sobre el Programa de Viviendas Vacías de Canarias; en particular, sobre las ofertas de viviendas vacías y número de solicitantes de vivienda vacía, que resultan de crucial importancia para el seguimiento de la actividad de la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de vivienda. O toda la información que se contiene en el apartado 2.3. del Capítulo VIII, sobre el seguimiento de la actividad municipal. El conocimiento de estos y otros muchos datos no habría sido posible de no haber impulsado las 103 investigaciones de oficio ya referidas.

2.2.3. Relaciones institucionales.

El flujo de información entre esta institución y la citada Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda se ha completado mediante las relaciones institucionales entre la Diputación del Común y el Gobierno de Canarias, lo que ha incluido diversas entrevistas entre los cargos orgánicos de esta institución y las personas titulares de distintos órganos de la administración autonómica.

A menudo, estas entrevistas han supuesto la aportación de datos y documentos adicionales, que han servido para aportar valor añadido al trabajo realizado.

Ocurrió, por ejemplo, con la aportación que hizo a esta Institución el Instituto Canario de Vivienda respecto al Convenio de cooperación para el desarrollo del Programa Canarias Prohogar, para atender situaciones de emergencia habitacional, suscrito el 29 de junio de 2021 entre la Comunidad Autónoma de Canarias, la Asociación Provivienda y la empresa pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (Visocan), que nos era necesario para el desarrollo de la información que finalmente incluimos en el apartado 3 del Capítulo III de este informe.

2.3. Información adicional de publicaciones oficiales.

Desde un primer momento, la intención de esta Institución ha sido no solo el ceñirnos a los datos locales, proporcionados por las administraciones canarias. Para obtener una perspectiva más amplia del problema que nos afecta nos hemos valido de información y datos publicados por las administraciones, órganos y entidades que se indicarán a continuación, respecto al objeto que igualmente referiremos:

- **Consejo General del Poder Judicial**, respecto al número de procedimientos de Ejecución hipotecaria iniciados ante los Juzgados españoles entre los años 2006 y 2022, que hacemos constar en el Capítulo IX de este informe.
- **Consejería de Sanidad y Consumo del Gobierno de las Islas Baleares**, que publica el *“Informe financiero sobre el sistema Redito ad Libitum en los contratos hipotecarios”*, que se cita y en parte se extracta en Capítulo IX.
- **Instituto Nacional de Estadística**, del que hemos obtenido, por ejemplo, los datos relativos al “censo de población y viviendas en 2021”, “resultado sobre hogares y vivienda”, y a las “viviendas por intensidad de uso del consumo eléctrico”, que empleamos para aproximarnos al número de viviendas vacías de Canarias en el Capítulo II.

2.4. Datos obtenidos de colectivos y asociaciones

Al igual que se ha hecho en anteriores informes extraordinarios presentados por esta institución, se consideró imprescindible escuchar a representantes de colectivos y asociaciones relacionados con la vivienda en Canarias, para lo cual se mantuvieron entrevistas presenciales y telemáticas, a fin de conocer su experiencia particular en la materia.

La aportación realizada por las asociaciones ha resultado fundamental para completar las propuestas que se expondrán en el Cap. XI de este informe. Una vez más, ha quedado de manifiesto la trascendencia del movimiento asociativo para impulsar el cambio social y garantizar el ejercicio de los derechos titularidad de la ciudadanía, como pieza fundamental del tejido social y en una constante ayuda para el cumplimiento de las funciones de defensa, supervisión, protección y difusión que el art. 16 de la Ley 7/2001, de 31 de julio, confiere a esta Diputación del Común.

Complementando lo anterior, hay que agradecer a determinados Ayuntamientos, como Arucas, Valsequillo y Villa de Mazo, que hayan ido más allá de lo que se les pedía y, además de responder a nuestros requerimientos, hayan planteado sus propias propuestas. Al igual que ocurre con las de las Asociaciones, algunas de ellas las hacemos nuestras en el Capítulo XI. El resto, figura en el Anexo junto a las del resto de colectivos consultados.

3. Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025

Además de regular el Bono de Alquiler Joven, el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, configura el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 mediante la articulación de los siguientes programas:

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda (arts. 26 a 34)
2. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables (arts. 35 a 42)
3. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida (art. 43 a 50)
4. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al crecimiento demográfico (arts. 51 a 60)
5. Programa de incremento del parque público de vivienda (arts. 61 a 70)
6. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad (arts. 71 a 80)
7. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares (arts. 81 a 90)
8. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social (arts. 91 a 100)
9. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social (arts. 101 a 109)
10. Programa de mejora de accesibilidad “en” y “a” las viviendas (arts. 110 a 117)
11. Programa de ayuda a la erradicación de las zonas degradadas, del chabolismo y de la infravivienda (arts. 118 a 125)
12. Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia (arts. 126 a 132)

Se hace constar todo ello en la presente introducción, en la medida en que las previsiones del citado Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, complementa en parte el desarrollo del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, al que se refiere el siguiente epígrafe.

4. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

El Plan de Vivienda de Canarias, aprobado por el Gobierno de Canarias en sesión de 18 de diciembre de 2020 y publicado en el BOC núm. 3, de 07/01/20, con vigencia hasta 2025, enumera como el primero de sus fines fundamentales facilitar el acceso de la ciudadanía a la vivienda en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.

Dividido en 12 apartados, contempla 11 objetivos (apartado 6), que se concretan en 6 ejes estratégicos (apdo. 7) y en 14 programas concretos de actuación (apdo. 8).

Entre sus ejes estratégicos se encuentran el garantizar el acceso a la vivienda a través del alquiler social, el fomento y control de las viviendas de protección pública, y favorecer el acceso a colectivos con necesidades especiales, entre otros.

Los catorce programas de actuación que contempla el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 son los siguientes:

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda (pág. 184)
2. Programa de vivienda vacía de Canarias (pág. 185)
3. Programa Canarias Prohogar (pág. 185)
4. Programa para el incremento del parque público de viviendas (pág. 186)
5. Programa para el fomento de la promoción de VPO de promoción privada en régimen de arrendamiento (pág. 186)
6. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler (pág. 187)
7. Programa Plan 20.000 (pág. 187)
8. Programa de fomento de la mejora y eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas (pág. 187)
9. Programa de fomento de la conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad en viviendas (pág. 188)
10. Programa para combatir la despoblación en el medio rural (pág. 188)
11. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural (p. 189)
12. Programa de ayuda a la autoconstrucción (pág. 189)
13. Programa de ayuda a los jóvenes canarios (pág. 190)
14. Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas (pág. 190)

En la medida en que el objeto de este informe es realizar una radiografía del estado de la vivienda en Canarias, detectar sus principales carencias y tratar de aportar soluciones para su mejoría, las 103 investigaciones de oficio incoadas durante 2022 supusieron en realidad un seguimiento de parte de los citados programas, contemplados en el vigente Plan de Vivienda, seguimiento del que daremos cuenta en los siguientes capítulos del presente informe.

Capítulo I

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

Índice

1. Las ayudas al alquiler de vivienda según los informes anuales presentados ante el Parlamento de Canarias por la Diputación del Común (2019 a 2022)
2. Investigación de oficio Q22/2024, sobre el programa de ayuda al alquiler
3. Programas de ayuda al alquiler
 - 3.1. Ayuda al alquiler de vivienda, modalidades Joven y General, periodo 2020/21
 - 3.2. Ayuda al alquiler de vivienda, modalidades Joven y General, periodo 2022/23
 - 3.3. Bono alquiler joven.
 - 3.4. Ayuda al alquiler por vulnerabilidad sobrevenida.
 - 3.5. Ayuda a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables
4. La actividad municipal en materia de ayudas al alquiler de vivienda

CAPÍTULO I

Programa de ayuda al alquiler de vivienda

1. Las ayudas al alquiler de vivienda según los informes anuales presentados ante el Parlamento de Canarias por la Diputación del Común (2019 a 2022)

Las quejas relativas a las ayudas al alquiler, rehabilitación y adquisición de vivienda han venido representando un alto porcentaje del total que corresponde tramitar al área funcional de vivienda.

Durante el año **2020**, este tipo de ayudas constituyó el principal motivo de quejas en el área, situándose en el primer lugar, representando un 28,77% del total formalizado. Se desplazaba así en número a los desahucios de vivienda, que el ejercicio anterior había constituido la primera causa de presentación de reclamaciones antes esta institución.

Un número importante de aquellas quejas -27, de las cuarenta que afectaban al alquiler de vivienda-, venían referidas específicamente a la convocatoria de ayuda al alquiler del año 2018. Se motivaron en la falta de resolución de la solicitud, falta de información sobre el estado de tramitación, o en la disconformidad con la denegación de la subvención para alquiler de vivienda habitual convocada mediante Resolución de la Directora del Instituto Canario de Vivienda de 30 de julio de 2018 (BOC nº 151, de 6 de agosto de 2018).

La situación prácticamente se reproduce en **2021**, significando aquel tipo de quejas un 24,43% del total presentado, constituyéndose ese año en el segundo motivo de reclamación.

Durante **2022**, las discrepancias con las ayudas al alquiler vuelven a constituir el principal motivo de queja en esta área, con un 25,88% del total.

Las quejas presentadas por la ciudadanía vuelven a traer causa en diversos motivos, que alcanzan a prácticamente todos los estadios de la ayuda. Así, manifiestan irregularidades en la convocatoria, demora en su tramitación y/o resolución, demora en el abono de las ayudas aprobadas o, incluso, ausencia parcial y/o total de las cantidades reconocidas en resolución, junto con la demora en la tramitación de los recursos presentados.

Como factores comunes a los años mencionados, encontramos un alto número de quejas referidas a las ayudas al alquiler, en todas sus etapas; y que ese número suele ser el más alto de las quejas presentadas o, en su defecto, se sitúa en segunda posición, rivalizando solo con las quejas presentadas por la necesidad de vivienda.

La eficacia en la tramitación de ayudas al alquiler, y la suficiencia de la dotación económica presupuestada para ello, resultan trascendentales para garantizar un mínimo nivel de vida y salubridad a las personas potencialmente beneficiaria de esas ayudas, que en no pocos casos se ven abocadas a situaciones cercanas a la exclusión social. Desgraciadamente, cada año recibimos quejas de la ciudadanía por su situación de residencia en cuevas, en contenedores y en otras estancias insalubres, por el inminente lanzamiento de su hogar, o por la convivencia con múltiples personas, entre otras, como

tendremos ocasión de ver con algunos ejemplos en el apartado 1 del Capítulo IV de este mismo informe.

Considerando esos antecedentes, resultaba prioritario incoar una investigación relacionada con las ayudas al alquiler de viviendas, a la que nos referiremos en el siguiente apartado.

2. Investigación de oficio Q22/2024

Tabla 1. Ficha técnica Q22/2024. Ayudas al alquiler de vivienda

Ficha técnica	
Alta de la investigación	19/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Ayudas al alquiler de vivienda
Petición inicial de informe	22/09/22
Recepción de informe	11/05/23
Resultado	Cierre (04/07/23)

Nuestra petición de informe tenía el siguiente contenido material:

1. *Cuántos **programas de ayudas al alquiler** ha aprobado la Administración autonómica canaria desde el año 2020 hasta la actualidad, en desarrollo del Plan de Vivienda de Canarias y demás normativa de aplicación, indicando cuando menos:*

- *Denominación de cada uno de los programas aprobados*
- *Fechas de su vigencia*
- *Presupuesto asignado a cada uno de ellos*
- *Grado de ejecución de cada uno de dichos presupuestos*
- *Bases para acogerse a cada uno de esos programas, o resumen de las mismas donde figure, cuando menos, su ámbito objetivo y subjetivo, requisitos para acogerse a las ayudas, las distintas ayudas aprobadas, indicación de su importe, y tiempo estimado para la tramitación de cada expediente.*
- *Número de personas que solicitaron su inclusión en cada uno de esos programas.*
- *Número de personas a quienes se les concedió la ayuda.*
- *Importe global de las ayudas concedidas.*
- *Tiempos de espera entre la presentación de solicitudes y las resoluciones favorables, y entre estas y el pago de las ayudas concedidas.*
- *Cuántas personas que, reuniendo los requisitos para recibir las ayudas, han quedado fuera de cada uno de aquellos programas por haberse agotado el presupuesto dotado.*

2. *Indique si, de conformidad con lo dispuesto en el art. 70 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y art. 75 del mismo texto normativo, el Gobierno de Canarias ha suscrito **convenio** en materia de alquiler de vivienda con algunos de los 7 Cabildos Insulares o con algunos de los 88 Ayuntamientos de Canarias y, si así fuera, indique, cuando menos:*

- *Importe global de las ayudas concedidas.*
- *Con qué Corporaciones se han suscrito dichos convenios desde 2022 hasta la actualidad*
- *Fechas de suscripción de cada uno de ellos*
- *Tiempo de vigencia*
- *Contenido de cada uno de ellos en materia de alquiler*

Tras el resto de trámites que resultaron de rigor, se recibe informe. De su resultado, y del que hemos obtenido de las distintas fuentes consultadas, se dará cuenta en el siguiente epígrafe.

3. Programas de ayuda al alquiler.

3.1. Ayuda al alquiler de vivienda, modalidades Joven y General, periodo 2020-2021.

Bases y convocatoria: Resolución de 14 de diciembre de 2020, de la Directora del Instituto Canario de Vivienda (BOC n 6, de 11 de enero de 2021).

Resolución de la concesión: Resolución nº 1962/2021, de 21/12/21, del Presidente del Instituto Canario de Vivienda, por la que se resuelve definitivamente el procedimiento de concesión de las subvenciones de los programas de ayudas al alquiler de vivienda, modalidades Joven y General, para el periodo 2020-2021, publicada el 02/12/22 en el tablón electrónico del Instituto Canario de Vivienda.

Los principales datos relacionados con este programa, según informe remitido por el ICAVI, serían los siguientes:

- Se han presentado un total de 18.444 solicitudes.
- Han resultado como beneficiarios 6.364 solicitantes de la ayuda (sin tener en cuenta los beneficiarios de la parte de remanente).
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: 2651 solicitantes de la ayuda.
- Dotación presupuestaria comprometida/concedida: 17.500.000,00 €

3.2. Ayuda al alquiler de vivienda, modalidades Joven y General, periodo 2022/23.

Bases y convocatoria: Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Directora del Instituto Canario de Vivienda (BOC nº 207, de 19/10/22).

Resolución de la concesión: Resolución nº 1.347/2023 de la Directora del Instituto Canario de Vivienda, publicada el 19/04/23 en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Gobierno de Canarias, por la que se resuelve el procedimiento de concesión de las subvenciones del programa de ayuda al alquiler de vivienda para el periodo 2022/23.

Los principales datos relacionados con este programa, según informe remitido por el ICAVI, serían los siguientes:

- Se han presentado un total de 14.204 solicitudes.
- Han resultado como beneficiarios 8.743 solicitantes de la ayuda (sin tener en cuenta los beneficiarios de la parte de remanente).
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: 448 solicitantes de la ayuda.
- Dotación presupuestaria comprometida/concedida: 34.460.699 €

3.3. Bono alquiler joven.

El R. D. 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, configura una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación.

Programada para unidades familiares con ingresos iguales o inferiores a 3 veces el IPREM, se concede por un plazo de dos años. Se trata, por tanto, de una ayuda total de 6.000 euros repartida en 24 mensualidades.

Según la misma norma citada, el bono de alquiler joven resulta expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a los jóvenes.

La Comunidad Autónoma de Canarias contempla esta ayuda mediante Resolución de 22 de julio de 2022, de la Directora del Instituto Canario de Vivienda.

En la fecha de recepción del informe administrativo el programa continuaba abierto. Por ese motivo, se ofrecen los principales datos a fecha 11 de mayo de 2023.

Serían los siguientes:

- Se habían presentado un total de 12.154 solicitudes.
- Habían resultado como beneficiarios 3.591 solicitantes de la ayuda, de los cuales, 217 eran nuevos inquilinos, que habían presentado la subvención para presentar un contrato a futuro.
- De entre todas las solicitudes anteriores, 9.732 fueron requeridas para subsanación de defectos y/o ampliación de datos, de las cuales 1.314 fueron subsanadas, pasando a ser personas beneficiarias.
- La dotación presupuestaria fue de 21.129.420,67 €
- A fecha 19/05/23 (recepción de informe) continuaba en trámite.

3.4. Ayuda al alquiler por vulnerabilidad sobrevenida.

Los arts. 43 a 50 del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 contemplan el “Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida”.

En desarrollo del mismo, y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 21.1 del R. D. 42/2022, de 18 de enero, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno de España y la Comunidad Autónoma de Canarias suscribieron con fecha 7 de julio de 2022 el oportuno Convenio de colaboración entre ambas administraciones públicas.

Bases y convocatoria: Resolución de 3 de abril de 2023, de la Directora del Instituto Canario de Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se efectúa la convocatoria abierta para la concesión de subvenciones, mediante procedimiento de concurrencia no competitiva, destinadas al programa de ayuda a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, para el periodo 2022-2023.

El plazo de presentación de las ayudas abarcaba del 14/04/23 al 05/05/23. La administración tiene un plazo de seis meses para su resolución, de manera que a la fecha de redacción de este informe no se han resuelto las solicitudes presentadas.

La dotación presupuestaria fue de 585.000 €, y las ayudas podrían alcanzar hasta el 100% del importe de la renta mensual del arriendo.

3.5. Ayuda a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar, y otras personas especialmente vulnerables.

Regulado en los arts. 35 a 42 del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (PEAV), este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Los principales datos relacionados con este programa a fecha 19/05/23, según informe remitido en igual fecha por el ICAVI, serían los siguientes:

- Durante el año 2022 se presentaron 52 solicitudes por parte de personas físicas, y 1 solicitud por parte de persona jurídica (asociación Provivienda).
- Con la ayuda prestada a la asociación se cubrió la renta del alquiler y los suministros de 17 familias desde el 1 de enero de 2022 hasta 31 de octubre de 2023 (unidades familiares que estaban incluidas en el programa Canarias Prohogar y cuya alternativa habitacional ofrecida fue el alquiler durante un año).
- Su dotación presupuestaria para el año 2022 fue de 260.000,00 €
- La dotación para el año 2023 es de 585.000,00 €

Durante el año en curso se prevé dar respuesta a 56 familias, teniendo en cuenta que la ayuda se concede hasta un máximo de 900 € mensuales en concepto de rentas más 200 € mensuales por suministros.

A fecha 19 de mayo de 2023, en la que se recibió el informe administrativo, el proceso de ayuda continuaba en trámite.

4. La actividad municipal en materia de ayudas al alquiler de viviendas.

El art. 75 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, y el art. 3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, confieren a los Ayuntamientos competencia en materia de vivienda.

Por esta razón, al objeto de complementar la información que en su caso nos remitiera el ICAVI con relación a los programas de ayuda al alquiler, por esta institución se acordó requerir a los 88 Ayuntamientos de las islas, con el siguiente tenor:

“... rogamos informe (...) 3. Si se han publicado ayudas para el alquiler de vivienda desde el 2020 hasta la actualidad y, en tal caso, indicar el número de convocatorias efectuadas, requisitos de las personas beneficiarias para acogerse a tales ayudas, presupuesto inicialmente destinado a las mismas y porcentaje del presupuesto efectivamente ejecutado, número de personas solicitantes en cada convocatoria, número de resoluciones favorables y número de peticiones que fueron desestimadas por haberse agotado la partida presupuestaria”.

El resultado del anterior requerimiento se detalla en el Capítulo VIII de este mismo informe.

Capítulo II

Programa de vivienda vacía de Canarias

Índice

1. Datos estadísticos y previsión normativa
2. Investigación de oficio Q22/2101, sobre el programa de vivienda vacía.
3. Programa de vivienda vacía de Canarias

CAPÍTULO II

Programa de vivienda vacía de Canarias

1. Datos estadísticos y previsión normativa

Según nota de prensa publicada por el Instituto Nacional de Estadística en junio de 2023⁵, en el cómputo general nacional y durante el año 2021 existían 3.837.328 viviendas vacías, lo que supondría un 14,4% del parque inmobiliario global. A 31/12/21 **en España había 8,2 viviendas vacías por cada 100 habitantes.**

En nuestra comunidad autónoma y para el mismo periodo, el número de viviendas vacías habría sido de 211.331⁶, sobre un total de 1.088.728, lo que supone que al término de 2021, un 19,41% del total del parque inmobiliario de viviendas de Canarias se encontraba vacío, superando así el promedio nacional. Asimismo, la población de nuestras islas a 31/12/21 era de 2.178.924 habitantes. Por lo tanto, en la indicada fecha, **en Canarias había 9,7 viviendas vacías por cada 100 habitantes.**

Se da la circunstancia adicional -siempre según el mismo Censo publicado por el INE- de que nuestras dos capitales provinciales se encuentran entre las cuatro ciudades españolas con población superior a 200.000 habitantes con mayor porcentaje de viviendas vacías. Santa Cruz de Tenerife ocupa el primer lugar nacional, con un **17,3%** de su parque total de viviendas en esa situación. Las Palmas de Gran Canaria, la cuarta posición, con el **14,3%**.

Por otra parte, si nos referimos a localidades con población superior a 10.000 habitantes, el municipio de Tías, en Lanzarote, se sitúa en el primer lugar nacional, con un **48%** de viviendas vacías respecto al total de las viviendas de ese término.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, dedica sus arts. 101 a 109 al “Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social”. Dicho programa tiene por objeto fomentar la puesta a disposición de viviendas vacías a programas de movilización de comunidades autónomas, entidades locales y otras entidades dependientes o vinculadas a las anteriores.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, por su parte, contempla en su apartado 8 el “Programa de vivienda vacía de Canarias”, que tiene por objeto “incentivar la puesta en el mercado del parque de viviendas vacías para incrementar la oferta”. Para ello, se preveía la creación de una Bolsa de vivienda a la que podrían incorporarse las personas físicas o jurídicas propietarias, a quienes correspondería una serie de ventajas: ayuda económica directa para su puesta en arriendo, seguro multirriesgo para el inmueble y mobiliario, y seguro en caso de impago de las cuotas-, más una ayuda para rehabilitar

⁵ “Censo de población y viviendas 2021. Resultados sobre hogares y viviendas”, INE, 30/06/23. Disponible en https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf. Última visualización: 26/07/23.

⁶ “Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico”, INE, datos referidos a 2021, publicados el 30/06/23.

la vivienda, acumulada a la anterior, cuando fuera preciso. Todo ello, con un precio de alquiler concertado para facilitar el acceso a la vivienda frente a los precios, más elevados, del arrendamiento en el mercado libre.

A la vista de los citados antecedentes, resultaba necesario incoar una investigación al objeto de conocer el grado de ejecución de dicho programa, cuya tramitación y resultado se pondrá de manifiesto en el siguiente apartado.

2. Investigación de oficio Q22/2101.

Tabla 2. Ficha técnica Q22/21901. Programa de Vivienda Vacía de Canarias

Ficha técnica	
Alta de la investigación	19/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Viviendas vacías de Canarias
Petición inicial de informe	07/10/22
Recepción de informe (parcial)	16/03/23
Reitero petición de informe	30/06/23
Resultado	Cerrada

Nuestra petición inicial de informe era del siguiente tenor literal:

“... Rogamos informe sobre los siguientes extremos:

1. *En qué fecha se activó el programa de viviendas vacías*
2. *Partida presupuestaria asignada anualmente al mismo.*
3. *Porcentaje del presupuesto ejecutado en cada anualidad*
4. *Cuántas viviendas se han detectado desde su activación hasta la fecha*
5. *Cuántas viviendas se han recuperado durante el mismo periodo citado*
6. *Desglose de esas viviendas por islas y municipios*
7. *Título por el que se han asignado esas viviendas al Gobierno de Canarias, al Instituto Canario de Vivienda o a Visocan (compraventa, alquiler, cesión, ...)*
8. *Qué órgano o entidad pública del Gobierno de Canarias tiene asignada la competencia para captar y gestionar las viviendas vacías*

En respuesta a todo ello, con fecha 16/03/23 se recibió comunicación del ICAVI, por la que se ponía en nuestro conocimiento el informe emitido al efecto por VISOCAN, por el que se daba respuesta a los apartados 1, 2 y 8 de nuestra petición anterior. A consecuencia de ello y una vez realizada la valoración correspondiente se emite nueva petición de informe (30/06/23), de la que obtenemos respuesta definitiva el 25/07/23.

3. Desarrollo del programa.

De acuerdo con el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, y según se indica en la Resolución nº 259/2021, de 30/12/21, de la Directora General del Instituto Canario de Vivienda, el Programa Vivienda Vacía de Canarias tiene el propósito de captar viviendas

libres vacías para ponerlas en el mercado de arrendamiento y destinarlas a las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

En desarrollo del indicado plan, la propia Resolución nº 259/2021, de 30/12/21, en su pronunciamiento primero, autoriza el gasto en los siguientes ejercicios y cuantías, así como encargar su gestión a VISOCAN.

Tabla 3. Dotación presupuestaria prevista para la ejecución del Programa Vivienda Vacía de Canarias

Ejercicio	Dotación prevista
2021	367.650,94 €
2022	544.739,09 €
2023	683.961,18 €
2024	857.423,98 €
2025	992.680,07 €
TOTAL	3.446.455,26 €

En informe emitido por la entidad pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S. A. U. (Visocan), con registro de entrada de 25/07/23, se nos indica que la Resolución 259/2021, de 30/12/21 se emitió ya agotado el curso 2021, por lo que el programa se inició en mayo de 2022. A consecuencia de ello, Visocan solicitó una primera prórroga para su ejecución con efecto hasta el 30/12/22; y una segunda, esta hasta junio de 2023, las cuales fueron acordadas mediante las Resoluciones de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, de fecha 30 de junio de 2022.

La citada entidad pública añade que durante la ejecución del Programa Vivienda Vacía surgieron diversas vicisitudes, que obligaron a resolver cuestiones relativas a la interpretación de la resolución que regula el programa. Por otro lado, aquella fue objeto de modificación en cuanto al procedimiento de selección de los arrendatarios, así como a los municipios de captación de las viviendas, lo que habría ralentizado su ejecución.

En definitiva, a la fecha de entrada del informe administrativo (25/07/23), el Programa Vivienda Vacía de Canarias presentaba los siguientes datos relevantes:

A) Expedientes relativos a personas propietarias ofertantes de viviendas vacías, para su posterior puesta en arrendamiento.

A fecha 25 de julio de 2023 la ciudadanía había ofrecido un total de 85 viviendas para su incorporación al programa y su posterior puesta en alquiler.

De esas 85 ofertas, solo 1 vivienda había sido incorporada al programa y se encontraba en arriendo. 1 vivienda más se encontraba pendiente de incorporación, habiendo sido ya visitada por sus posibles ocupantes. 6 expedientes se encontraban en trámite, pendientes de ampliación de datos por la propiedad. Y los restantes 77 habían resultado archivados por diversos motivos.

Tabla 4. Estado de tramitación (a fecha 31/08/23) de los expedientes relativos a las viviendas ofrecidas por la propiedad para su incorporación al Programa Vivienda Vacía de Canarias y su posterior puesta en alquiler

Tramitación de expedientes (ofrecimiento de viviendas vacías)	
Viviendas incorporadas al programa	1
Viviendas pendientes de incorporación	1
Expedientes en trámite	6
Expedientes archivados	77
TOTAL	85

Las causas de archivo fueron las siguientes:

Tabla 5. Causas de archivo

Causas de archivo	
Desistimiento tácito	8
Desistimiento de la propiedad	29
Informe técnico desfavorable	8
Viviendas en alquiler	6
Viviendas de Protección Oficial	4
Edificación en mal estado *	22
TOTAL	77

* Estas 22 viviendas se encontraban en un mismo edificio

B) Expedientes relativos a solicitantes de vivienda en arrendamiento.

A la fecha de recepción del informe -25 de julio de 2023- se habían registrado **2.153** solicitudes de acceso a la vivienda en régimen de alquiler por el Programa Vivienda Vacía de Canarias. De aquellas 2.153 solicitudes, se habían tramitado **267 (12,40%)**. De entre ellas, y dado que en igual fecha el programa disponía de una sola vivienda incorporada al mismo, lógicamente solo se había podido atender favorablemente **una (1) solicitud (0,04%)**.

Tabla 6. Estado de tramitación (a fecha 25/07/23) de los expedientes relativos a la solicitud de viviendas en alquiler incorporadas al Programa Vivienda Vacía de Canarias

Tramitación de expedientes (solicitud de viviendas en alquiler)	
Solicitudes	2.153
Expedientes tramitados	267
Viviendas entregadas en arriendo	1

C) Ejecución presupuestaria.

Habíamos comentado al inicio de este apartado 3 que según Resolución nº 259/2021, de 30/12/21, de la Directora General del Instituto Canario de Vivienda, el Programa Vivienda Vacía de Canarias contaría con los siguientes presupuestos:

Tabla 7. Dotación presupuestaria prevista para la ejecución del Programa Vivienda Vacía de Canarias

Ejercicio	Dotación prevista
2021	367.650,94 €
2022	544.739,09 €
2023	683.961,18 €
2024	857.423,98 €
2025	992.680,07 €
TOTAL	3.446.455,26 €

La previsión era, por tanto, haber ejecutado un total de 912.390,03 € a 31/12/22. En lugar de ello, a fecha 25/07/23 se habían ejecutado 187.386,20 €, correspondientes únicamente al presupuesto de 2021. Se aporta el detalle en la siguiente tabla.

Tabla 8. Comparativa entre la dotación prevista, la realizada, y la efectivamente ejecutada con relación al Programa Vivienda Vacía de Canarias.

Ejercicio	Dotación prevista	Dotación realizada	Ejecutado	% ejecución*
2021	367.650,94 €	367.650,94 €	187.386,20 €	50,97 %
2022	544.739,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 %
2023	683.961,18 €	233.412,50 €	0,00 €	0,00 %
SUBTOTAL	1.596.351,21 €	601.063,44 €	187.386,20 €	11,74 %

* El porcentaje de ejecución se refleja con relación a la dotación prevista.

Capítulo III

Programa Canarias Prohogar

Índice

1. Previsión normativa
2. Investigación de oficio Q22/2107, sobre el Programa Canarias Prohogar
3. Desarrollo del programa
 - 3.1. Solicitudes
 - 3.2. Presupuesto y grado de ejecución
 - 3.3. Recursos aplicados

CAPÍTULO III

Programa Canarias Prohogar

1. Previsión normativa.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 destina su apartado 3 al “Programa Canarias Prohogar” del que, por su importancia estratégica, transcribimos el siguiente contenido:

“(...) En este contexto, conscientes de que el número de desahucios en nuestra Comunidad Autónoma no ha dejado de aumentar y, por tanto, del drama que supone para muchas familias ser desalojadas de sus casas por falta de recursos, se va a dotar a la actuación CANARIAS PROHOGAR de mayores recursos, de los que hasta ahora ha carecido, para buscar un recurso habitacional a aquellas familias que están en riesgo de perder su hogar, en particular con una bolsa de viviendas destinados a aquellos casos de especial urgencia y necesidad.

A través de este programa, a quienes se encuentren afectados por esta situación se les habilitará un recurso habitacional y, en su caso, ayuda de alquiler o emergencia social, con especial atención a quienes presenten circunstancias concretas (violencia de género, discapacidad, etc.) e igualmente, a aquellas personas que se encuentren en situación de sin hogar

(...) Además, y con el objeto de que las personas y familias que se hallen en esta difícil coyuntura puedan mejorar sus circunstancias y superar la compleja situación que atraviesan, se prestará asesoramiento, mediación y acompañamiento para lograr el acceso de dichas personas o unidades a los recursos administrativos, domésticos, sanitarios, culturales, sociales, de empleo, entre otros, mediante el adecuado asesoramiento técnico”

Paralelamente, y como analizábamos en el apartado 1.4. de este mismo informe, “durante el año 2022 Vivienda fue la tercera área en número de quejas recibidas en esta institución, solo por detrás de Dependencia y Discapacidad. En alto número, esas quejas están relacionadas con la situación de inmediato lanzamiento de los reclamantes de las viviendas que habitan (...) En la mayoría de estos casos, la ciudadanía no puede atender sus propias necesidades de vivienda, viéndose abocados a acabar en la calle (...) con evidente riesgo de exclusión social”.

A la vista de todo ello, y de las dramáticas situaciones descritas por algunas de las personas reclamantes (una vez más nos remitimos a los ejemplos expuestos en el apartado 1 del Capítulo IV de este informe) se hacía necesario incoar una investigación de oficio a fin de determinar cuál es el grado de ejecución alcanzado por este programa, lo que será objeto de análisis en el siguiente epígrafe.

2. Investigación de oficio Q22/2107

Tabla 9. Ficha técnica Q22/2107. Programa Canarias Prohogar

Ficha técnica	
Alta de la investigación	27/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Programa Canarias Prohogar
Petición inicial de informe	07/10/22
Recepción de informe (parcial)	14/06/23
Resultado	Cierre (04/07/23)

Nuestra petición inicial de informe era del siguiente tenor literal:

“... informe sobre los siguientes extremos:

- 1. En qué fecha se activó el programa “Canarias Pro-Hogar”*
- 2. Partida presupuestaria asignada anualmente al mismo desde 2020 hasta la actualidad*
- 3. Porcentaje del presupuesto ejecutado en cada anualidad*
- 4. Cuántas personas han solicitado anualmente su inclusión en el programa*
- 5. Desglose de esas personas por islas y municipios*
- 6. Cuántas resoluciones han resultado favorables*
- 7. Desglose de las anteriores por islas y municipios*
- 8. De las resoluciones favorables, en cuántas se han asignado de manera efectiva los recursos aprobados, y en qué consistieron estos (vivienda definitiva o provisional, realojo provisional en otros recursos alojativos –pensiones, hostales, etc-, u otras soluciones habitacionales”.*

3. Desarrollo del programa.

En cumplimiento de las previsiones del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, durante el año 2020 el Gobierno de Canarias activa el programa Canarias-Prohogar.

Dicho programa cuenta con 5 ejes estratégicos, de los que daremos cuenta con mayor detalle en el siguiente epígrafe 3.3. de este informe, relativo a los recursos aplicados en el desarrollo del Programa.

Baste ahora enumerar que esos 5 ejes o compromisos son los siguientes: a) Suspensión de lanzamientos, b) Suscripción de convenios con entidades bancarias para incrementar los recursos alojativos, c) Adquisición de viviendas por parte de Visocan, d) Concesión de subvenciones a la asociación Provivienda para el cumplimiento de los fines y objetivos del Programa y de la asociación y, en definitiva, facilitar la alternativa habitacional a personas en situación de emergencia habitacional por la pérdida reciente o inminente de su vivienda, y e) Convenio de cooperación con la Asociación Provivienda y la entidad Visocan para el desarrollo del Programa Canarias Prohogar.

En este contexto, con fecha 29 de julio de 2021 se suscribe entre la Comunidad Autónoma de Canarias, la Asociación Provivienda y la empresa pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S. A. U (Visocan), el **Convenio de**

cooperación para el desarrollo del Programa Canarias Prohogar, para atender situaciones de emergencia habitacional.

En su *Exponendo* IV se indica que el Gobierno de Canarias, a través de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda pone en marcha una estrategia global para el Archipiélago, consistente en un servicio dirigido a evitar la pérdida de la vivienda o, en caso de imposibilidad al permanecer en ella, alcanzar posibles soluciones alternativas a la pérdida de la misma, de tal manera que no haya ejecución de procedimiento de desahucio sin que la Administración haya intervenido a efectos de lograr un acuerdo de alquiler social o de reestructuración de la deuda con la entidad o, en aquellos casos que no se pueda evitar el desahucio, encontrar soluciones habitacionales para el afectado

A *grosso modo*, este instrumento prevé la aportación de viviendas por parte del Instituto Canario de la Vivienda y de Visocan, las cuales serán gestionadas por la asociación mediante personal especializado, en contacto permanente con personal del ICAVI. Provivienda, además, asume la función de orientación y acompañamiento a personas que se encuentren en riesgo de desahucio, supervisando que reúnan los requisitos contractuales y procurando su inclusión social.

Mediante el convenio, la asociación Provivienda adquiere además, entre otros compromisos, ofrecer a las personas usuarias del Programa “Canarias Prohogar”, beneficiarios de las viviendas que figuran actualmente su Anexo I -y posteriores viviendas que se incorporen al Programa- la orientación, el acompañamiento y el seguimiento necesario para poder cumplir con las obligaciones contractuales de la alternativa ofertada y aumentar progresivamente su calidad de vida, así como para favorecer su inclusión social e integración comunitaria, de cara a la posible solución definitiva de su problema de vivienda y, en consecuencia, salida del Programa.

3.1. Solicitudes.

Según datos ofrecidos por el Instituto Canario de Vivienda, durante el año 2020 no se registraron solicitudes de inclusión en el programa, dado que los procedimientos judiciales en materia de desahucios fueron paralizados por aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 37/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes, habiéndose realizado únicamente actuaciones puntuales.

Debido a ello, en la siguiente tabla se muestra el número de solicitantes del Programa Canarias Prohogar en cómputo anual, figurando “0” para el año 2020.

Tabla 10. Núm. de personas solicitantes del Programa (cómputo anual)

Año de solicitud	Nº solicitantes
2020	0
2021	538
2022	594
TOTAL	1.132

A continuación se desglosa el anterior número de solicitudes de incorporación al Programa Canarias Prohogar, por años, islas y municipios.

Tabla 11. Desglose de solicitudes de incorporación al programa, por años, islas y municipios

Isla	Municipio	2021	2022	Total
Gran Canaria	Agaete	06	02	08
	Agüímes	02	05	07
	Aucas	05	09	14
	Firgas	05	--	05
	Gáldar	02	06	08
	Ingenio	02	05	07
	Las Palmas de Gran Canaria	64	77	141
	Mogán	03	--	03
	San Bartolomé de Tirajana	33	30	63
	Santa Brígida	05	04	09
	Santa Lucía	20	20	40
	Telde	84	69	153
	Teror	02	03	05
	Valsequillo	02	03	05
	Vega de San Mateo	02	01	03
	SUBTOTAL GRAN CANARIA	237	234	471
Lanzarote	Arrecife	42	27	69
	San Bartolomé	02	02	04
	Teguise	03	04	07
	Tías	04	06	10
	Yaiza	03	03	06
	SUBTOTAL LANZAROTE	54	42	96
Fuerteventura	Antigua	--	02	02
	La Oliva	01	01	02
	Pájara	01	01	02
	Puerto del Rosario	04	06	10
	Tuineje	--	02	02
	TOTAL FUERTEVENTURA	06	12	18
Tenerife	Adeje	02	--	02
	Arafo	02	--	02
	Arico	--	01	01
	Arona	11	12	23
	Buenavista	--	03	03
	Candelaria	02	04	06
	El Rosario	04	01	05
	El Sauzal	01	04	05
	Fasnia	01	01	02
	Garachico	04	--	04
	Granadilla	46	80	126
	Guía de Isora	01	03	04
	Güímar	03	04	07
	Icod de los Vinos	01	03	04
	La Guancha	--	01	01
	La Matanza de Acentejo	01	02	03
	La Orotava	02	07	09
Los Realejos	03	08	11	

	Los Silos	--	01	01
	Puerto de la Cruz	03	05	08
	San Cristóbal de La Laguna	73	57	130
	San Juan de la Rambla	--	03	03
	San Miguel de Abona	03	--	03
	Santa Cruz de Tenerife	61	89	150
	Santa Úrsula	01	02	03
	Tacoronte	10	05	15
	Tegueste	06	02	08
	TOTAL TENERIFE	241	298	539
La Palma	Breña Alta	--	01	01
	Fuencaliente	--	02	02
	Santa Cruz de La Palma	--	03	03
	Tazacorte	--	01	01
	TOTAL LA PALMA	--	07	07
El Hierro	Valverde	--	01	01
	TOTAL EL HIERRO	--	01	01
TOTAL COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS		538	594	1.132

3.2. Presupuesto y grado de ejecución.

Tabla 12. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Programa Canarias Prohogar. Presupuesto anual y grado de ejecución.

Origen	Ejecutado (subtotal)			Ejecutado (%)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Subvención Provivienda	250.000 €	--	--	94,32%	--	--
Programa Canarias Prohogar Provivienda	--	500.000 €	500.000 € + 271.029,29 € M.C.	--	58,84%	91,67%
Canarias Prohogar rehabilitación vivienda	--	163.179,37 €	61.464,35 €	--	41,79%	101,51%
Plan Estatal de Vivienda (Programa 3)	--	--	260.000 €	--	--	57,89%
Aportación dineraria VISOCAN (del año 2018, 11.631.260 €)	3.687.721,73 € (ejecutado y justificado)	1.507.665,48 € (ejecutado y justificado)	1.581.880,49 € (ejecutado y justificado)	31,70 %	12,96%	13,96%

* Los presupuestos indicados en la tabla anterior son acumulativos, de manera que a día 31/12/22 se habría ejecutado el 58,62% del importe reflejado en la primera columna.

** A dichos importes habría que añadir la cantidad y porcentaje ejecutados en 2019, que no se refleja en la tabla al ser anterior a la vigencia del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

3.3. Recursos aplicados.

Según informe registrado en esta institución con fecha 19/05/23, emitido por el ICAVI, la mayoría de solicitudes son aceptadas, por venir derivadas de las administraciones locales, que previamente han verificado que las personas solicitantes cumplen los requisitos exigidos para su adhesión al programa.

a) Suspensión de lanzamientos.

Desde el Programa Canarias Prohogar, y previas las gestiones oportunas con órganos judiciales y entidades bancarias, se han suspendido 231 lanzamientos en el año 2021, y otros 201 durante 2022, habiéndose dado alternativa habitacional a 118 familias, evitando también en estos casos las ejecuciones judiciales.

b) Convenios con entidades bancarias.

Además, mediante la suscripción de convenios con Caixa-Buildingcenter, Bankia y SAREB, se han incorporado al programa 71 viviendas.

c) Adquisición de viviendas por VISOCAN.

Asimismo, se ha destinado una subvención a la entidad pública VISOCAN para la compra de viviendas destinadas a este programa. A fecha de recepción del informe administrativo (19/05/23) se habían adquirido 85 viviendas entre ambas Provincias: 11 en Puerto del Rosario, 15 en Los Majuelos, 15 en Icod de los Vinos, 21 en Ingenio, 11 en Los Realejos, 11 en San Juan de la Rambla, y 1 en la Aldea de San Nicolás.

Todas ellas se encuentran ocupadas por familias que abonan unas rentas equivalentes al 12% de los ingresos de la unidad familiar, con rentas que oscilan entre los 25 y los 150 € mensuales.

d) Concesión de subvenciones a Provivienda durante el ejercicio 2021.

Se concedieron 250.000 € para financiar el “Programa de atención a personas en vulnerabilidad residencial”, para facilitar una alternativa habitacional provisional a personas que habían perdido su vivienda habitual. Con esta línea de actuación fueron atendidas 17 familias.

e) Convenio de cooperación con la Asociación Provivienda y la entidad VISOCAN para el desarrollo del Programa Canarias Prohogar.

Según informa el ICAVI, se ha suscrito el indicado convenio al efecto de ofrecer respuesta a la emergencia habitacional a familias en riesgo de desahucio que permanecen en viviendas del Programa en régimen de alquiler social.

En ejecución del mismo, el ICAVI ha aportado durante los años 2021 y 2022 sendas subvenciones de 294.194,80€ y 771.029,29€ a la Asociación Provivienda, con el objeto de ofrecer acompañamiento y seguimiento social a personas incluidas en el programa; y de 68.193,10€ y 61.464,35 € a la entidad VISOCAN, para llevar a cabo las obras de rehabilitación de las citadas viviendas.

Tabla 13. Viviendas asignadas durante el periodo 2020-2022. Desglose por islas

ISLA	2020	2021	2022	TOTAL
Gran Canaria	12	12	4	28
Lanzarote	3	1	1	5
Fuerteventura	1	9	2	12
Tenerife	33	15	25	73
La Palma	0	0	0	0
La Gomera	0	0	0	0
El Hierro	0	0	0	0
TOTAL	49	37	32	118

Tabla 14. Viviendas asignadas durante **2020**. Desglose por municipios

ISLA	MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS	PROCEDENCIA VIVIENDAS	PROCEDENCIA UNIDAD FAMILIAR
GRAN CANARIA	Las Palmas de Gran Canaria	3	CAXABANK	Las Palmas de Gran Canaria
			CAIXABANK	Las Palmas de Gran Canaria
			SAREB	Las Palmas de Gran Canaria
	Telde	4	CAIXABANK	Telde
			CAIXABANK	Mogán
			CAIXABANK	Las Palmas de Gran Canaria
			CAIXABANK	Telde
	Santa Lucía de Tirajana	3	SAREB	Telde
			CAIXABANK	Santa Lucía
			CAIXABANK	Valsequillo
Ingenio	1	SAREB	Las Palmas de Gran Canaria	
Mogán	1	SAREB	San Bartolomé de Tirajana	
SUBTOTAL		12		
LANZAROTE	Arrecife	3	CAIXABANK	Arrecife
			SAREB	Arrecife
			SAREB	Arrecife
SUBTOTAL		3		
FUERTEVENTURA	Antigua	1	CAIXABANK	Arrecife
	SUBTOTAL		1	
TENERIFE	Arona	6	CAIXABANK	Granadilla de Abona
			CAIXABANK	Arona
			CAIXABANK	Adeje
			CAIXABANK	Granadilla de Abona
			CAIXABANK	San Juan de la Rambla
			SAREB	Granadilla de Abona
	Adeje	1	CAIXABANK	ADEJE
	Santa Cruz de Tenerife	8	CAIXABANK	S/C de Tenerife
			CAIXABANK	S/C de Tenerife
			CAIXABANK	S/C de Tenerife
			CAIXABANK	S/C de Tenerife
			CAIXABANK	S/C de Tenerife
			SAREB	TACORONTE
			SAREB	Granadilla de Abona
			SAREB	Granadilla de Abona
San Cristóbal de La Laguna	7	CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna	
		CAIXABANK	S/C de Tenerife	

		CAIXABANK	S/C de Tenerife
		CAIXABANK	Arona
		CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna
		CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna
		CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna
Garachico	1	CAIXABANK	Guía de Isora
Icod de los Vinos	2	CAIXABANK	Los Realejos
		CAIXABANK	Los Realejos
Granadilla de Abona	3	CAIXABANK	Granadilla de Abona
		CAIXABANK	Granadilla de Abona
		CAIXABANK	Granadilla de Abona
Buenavista	1	CAIXABANK	Garachico
Los Silos	1	CAIXABANK	Arona
Candelaria	1	CAIXABANK	S/C de Tenerife
Tegueste	1	CAIXABANK	Tegueste
Guía de Isora	1	CAIXABANK	Guía de Isora
SUBTOTAL	33		
TOTAL	49		

Tabla 15. Viviendas asignadas durante 2021. Desglose por municipios

ISLA	MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS	PROCEDENCIA VIVIENDAS	PROCEDENCIA UNIDAD FAMILIAR
GRAN CANARIA	Las Palmas de Gran Canaria	4	SAREB	Las Palmas de Gran Canaria
			PROVIVIENDA	Las Palmas de Gran Canaria
			PROVIVIENDA	Las Palmas de Gran Canaria
			PROVIVIENDA	Telde
	Telde	5	PROVIVIENDA	Telde
			PROVIVIENDA	Telde
	Santa Lucía de Tirajana	2	PROVIVIENDA	Las Palmas de Gran Canaria
			PROVIVIENDA	San Bartolomé de Tirajana
			PROVIVIENDA	Santa Lucía de Tirajana
Ingenio	1	PROVIVIENDA	Telde	
	SUBTOTAL	12		
LANZAROTE	Teguise	1	SAREB	Arrecife
	SUBTOTAL	1		

FUERTEVENTURA	Puerto del Rosario	9	VISOCAN	Arucas
			VISOCAN	Yaiza
			VISOCAN	Arrecife
			VISOCAN	Las Palmas de Gran Canaria
			VISOCAN	Las Palmas de Gran Canaria
			VISOCAN	San Bartolomé de Tirajana
			VISOCAN	Teguise
			VISOCAN	Puerto del Rosario
			VISOCAN	Puerto del Rosario
SUBTOTAL		9		
TENERIFE	Santa Cruz de Tenerife	6	PROVIVIENDA	S/C de Tenerife
			PROVIVIENDA	S/C de Tenerife
			PROVIVIENDA	S/C de Tenerife
			PROVIVIENDA	S/C de Tenerife
			PROVIVIENDA	Tacoronte
			PROVIVIENDA	Tacoronte
	San Cristóbal de La Laguna	1	VISOCAN	San Cristóbal de La Laguna
			VISOCAN	Garachico
	Icod de los Vinos	8	VISOCAN	Granadilla de Abona
			VISOCAN	Tacoronte
SUBTOTAL		15		
TOTAL		37		

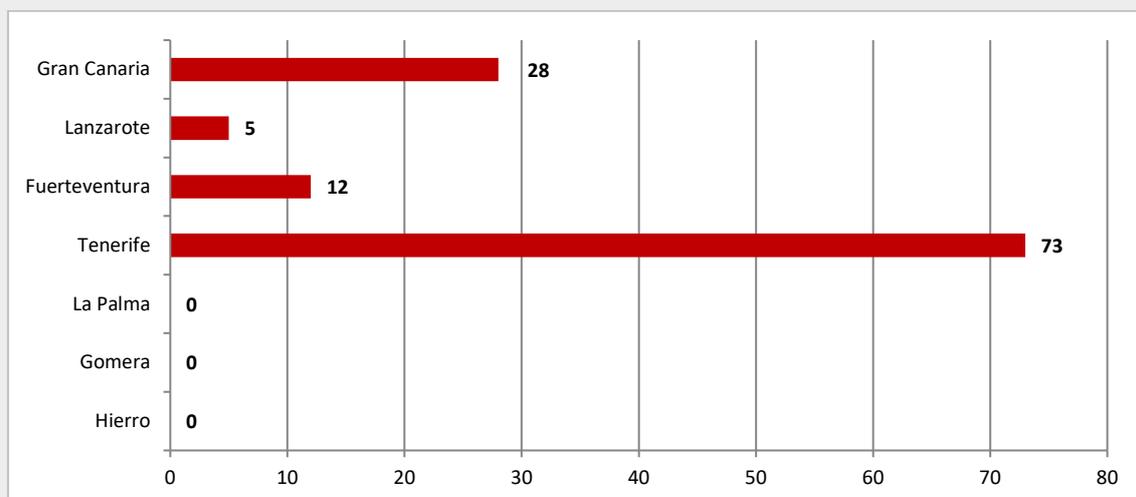
Tabla 16. Viviendas asignadas durante 2022. Desglose por municipios

ISLA	MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS	PROCEDENCIA VIVIENDAS	PROCEDENCIA UNIDAD FAMILIAR
GRAN CANARIA	Santa Lucía de Tirajana	1	CAIXABANK	Santa Lucía de Tirajana
	Telde	1	PROVIVIENDA	Telde
	Las Palmas de Gran Canaria	2	PROVIVIENDA	Las Palmas de Gran Canaria
LANZAROTE	Arrecife	1	CAIXABANK	Arrecife
FUERTEVENTURA	Puerto del Rosario	2	VISOCAN	Tuineje
			VISOCAN	Telde

SUBTOTAL		7		
TENERIFE	Tegeste	1	CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna
	San Cristóbal de La Laguna	2	CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna
	Candelaria	1	CAIXABANK	S/C de Tenerife
	Garachico	2	CAIXABANK	Arona
			CAIXABANK	Garachico
	Santa Cruz de Tenerife	3	CAIXABANK	Tacoronte
			CAIXABANK	San Cristóbal de La Laguna
			SAREB	S/C de Tenerife
	Icod de los Vinos	5	VISOCAN	S/C de Tenerife
			VISOCAN	S/C de Tenerife
			VISOCAN	Güímar
VISOCAN			Garachico	
VISOCAN			Puerto de la Cruz	
Los Majuelos	11	VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	S/C de Tenerife	
		VISOCAN	Candelaria	
		VISOCAN	San Cristóbal de La Laguna	
		VISOCAN	San Cristóbal de La Laguna	
SUBOTAL		25		
TOTAL		32		

En el siguiente gráfico podemos comprobar el número de viviendas asignadas durante el periodo 2020-2022, discriminadas por islas:

Ilustración 1. Nº de viviendas asignadas durante el periodo 2020-2022, desglosado por islas



Por último, destaca la puesta en marcha del **Programa 3 de ayuda a las mujeres víctimas de violencia de género**, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, incluidos en

el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, al que ya nos hemos referido en el Capítulo I de este mismo informe.

Desde octubre de 2022 hasta la fecha de registro del informe administrativo remitido por el ICAVI (19/05/23) se habían presentado 72 solicitudes de personas físicas, y 1 correspondiente a una persona jurídica.

Capítulo IV

Programa para el incremento del parque público de viviendas

Índice

1. Consideraciones generales
2. Investigación de oficio Q22/2108, sobre el incremento del parque público.
3. Programa para el incremento del parque público de viviendas de Canarias.
4. Investigación de oficio Q22/2113, sobre el censo de viviendas protegidas.
5. Censo de viviendas protegidas de Canarias

CAPÍTULO IV

Programa para el incremento del parque público de viviendas**1. Consideraciones generales**

Tal como indicábamos en el apartado “1.4.” de la Introducción a este mismo informe, uno de los más relevantes motivos de queja ante esta institución es la urgente necesidad de vivienda de las personas reclamantes frente a diversas situaciones: residencia en cuevas, en contenedores y en otras estancias insalubres, inminente lanzamiento de su hogar, o su hacinamiento, entre otras.

En íntima conexión con lo anterior, comprobamos cómo la concesión de vivienda para las personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias se demora durante lustros, e incluso décadas.

Como ejemplo de ambas situaciones, exponemos los siguientes, que extractamos de nuestro Informe anual de 2022:

*“**Q22/907.** La persona reclamante vive en un contenedor que no reúne condiciones de habitabilidad ni salubridad, sin suministros de agua ni electricidad. Presenta una edad avanzada y carece de una red de apoyo familiar. Se encuentra inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias con una antigüedad de junio de **2021**, sin que haya tenido acceso a ningún tipo de alternativa habitacional pese a ser usuario de los servicios sociales de su municipio desde **2018**.*

Para mayor vulnerabilidad, manifiesta que debido a la oposición del propietario del contenedor a que siga con su uso, se ha visto obligado a dormir en la calle.

A fecha 31 de diciembre de 2022, su queja continuaba en trámite.

***Q22/75.** La ciudadana refiere que habita en una casa-cueva, sin condiciones de habitabilidad y en compañía de sus tres hijos. Figura inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias mediante Resolución de 3 de diciembre de **2010**, habiéndola renovado sucesivamente, sin que se le haya otorgado una solución real y efectiva a su problema de vivienda, por ningún medio, pese a las ayudas de emergencia social concedidas.*

A fecha 31 de diciembre de 2022, su queja continuaba en tramitación”.

Concluíamos entonces que las anteriores, y otras quejas presentadas por familias en situaciones similares, ponen de manifiesto la ausencia de una respuesta eficaz por parte de las administraciones públicas canarias ante la falta de vivienda en los sectores más desfavorecidos de la población.

El actual parque público de viviendas protegidas resulta a todas luces insuficiente para cubrir las necesidades de la población residente en nuestras islas.

Por otro lado, y en no escasas ocasiones las quejas recibidas por esta institución ponen de manifiesto que viviendas que debían destinarse a alquiler social están siendo

ocupadas por terceras personas sin título alguno para ello, o que las disfrutaban en régimen de subarriendo, así como otras se encuentran libres.

Este último grupo de quejas nos lleva a considerar que los mecanismos de control que en su caso puedan estar configurados en la actualidad no resultan eficaces. Por lo que se deduce de la tramitación ordinaria de quejas en la Diputación del Común, no se tramitan expedientes de oficio y, los pocos que se tramitan a instancia de parte, son gestionados por los recursos ordinarios del ICAVI.

A la vista de todo ello, surge la necesidad de impulsar dos investigaciones de oficio. La primera, destinada a conocer el grado de ejecución del Programa para el incremento del Parque Público de Vivienda de Canarias. La segunda, para conocer el censo actual de viviendas.

2. Investigación Q22/2108.

Tabla 17. Ficha técnica Q22/2108. Incremento del parque público de vivienda

Ficha técnica	
Alta de la investigación	28/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Incremento del Parque Público de Vivienda
Petición inicial de informe	07/10/22
Recepción de informe	11/05/23
Resultado	Cierre (17/07/23)

Nuestra petición inicial era del siguiente tenor:

“... informe sobre los siguientes extremos:

1. *Qué iniciativas se han activado desde el 2020 hasta la actualidad con el objetivo del “Incremento del Parque Público de Viviendas”, contemplado en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.*
2. *Líneas principales de dicho programa: objetivo, fines, instrumentos empleados para conseguir tales finalidades, y órgano al que le ha sido asignada su ejecución.*
3. *Partida presupuestaria asignada anualmente a dicho programa.*
4. *Partida ejecutada anualmente respecto al punto anterior.*
5. *Número de viviendas que se tiene previsto incrementar con el programa hasta 2025, con desglose por islas y municipios.*
6. *Número de viviendas incrementadas hasta la actualidad, con igual desglose que el punto anterior”.*

3. Programa para el incremento del parque público de viviendas de Canarias.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, en su apartado 9 (pág. 139 de dicho instrumento) prevé un incremento del parque público en **5.971** viviendas.

Según indica la Directora del Instituto Canario de la Vivienda en informe recibido mediante escrito con Registro 20230000420703, de 30/06/23, dentro de las **5.971** viviendas inicialmente previstas se contempla la construcción de **3.634** para su entrega en régimen de alquiler público, de las cuales **2.315** serían gestionadas por el Instituto Canario de la Vivienda para su parque propio y **1.319** viviendas por la empresa pública VISOCAN.

A fecha de recepción del citado informe administrativo (30/06/23) de las 2.315 viviendas que corresponden al ICAVI, **2.163** estaban puestas a disposición de las personas destinatarias, en fase de desarrollo o de licitación.

A continuación haremos una breve referencia a cada una de las líneas de actuación con las que se tratan de captar las 2.315 viviendas que serían gestionadas por el ICAVI, para hacer luego igual referencia a las 1.319 que corresponderían a VISOCAN.

3.1. Líneas de actuación correspondientes al Instituto Canario de Vivienda.

a) Programa 20.000.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 contempla 894 dentro del “**Plan 20.000**”, estructurado por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, gestionado por SEPES con la colaboración de las Comunidades Autónomas.

En Canarias ha supuesto el aumento del número de viviendas disponibles a 1.050; financiadas con fondos europeos. En la fecha de recepción del informe administrativo (30/06/23) se encontraban pendientes de licitación.

b) Fomento de la promoción de vivienda protegida de promoción privada.

Durante el periodo 2020-2025 y dentro del Programa al fomento de la promoción de vivienda protegida de promoción privada se estimaba obtener la construcción de **450** viviendas.

La primera convocatoria de subvenciones para la promoción privada de construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento, correspondientes al periodo del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, tiene lugar en 2022, mediante el siguiente instrumento:

Resolución de 19 de mayo de 2022, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda publicada BOC nº 104, de 27 de mayo de 2022, por la que se establecen las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2022, de concesión de subvenciones, en concurrencia competitiva, para la promoción privada de construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento.

A continuación destacamos los datos que consideramos más relevantes, relacionados con la citada convocatoria.

Realización del gasto.

La indicada resolución contempla la realización del gasto por importe de 2.000.000 € (“Resuelvo” primero).

Objeto de la convocatoria (Base primera):

“1. (...) regular la concesión de subvenciones dirigidas a fomentar la promoción privada de construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento, con el fin de incentivar la incorporación al mercado inmobiliario de viviendas a precios de renta asequible a través de la iniciativa privada, para que puedan ser habitadas por aquellas personas que no pueden afrontar los precios de una vivienda en el mercado libre. Los arrendatarios deberán ser personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. 2. Las viviendas resultantes de esas actuaciones serán calificadas como viviendas protegidas en régimen de alquiler. 3. Únicamente se subvencionará la promoción de viviendas en régimen de arrendamiento”.

Actividad subvencionable (Base sexta):

*“La actividad subvencionable será la **promoción** de viviendas protegidas, ya sea de nueva construcción, así como procedentes de la rehabilitación de viviendas o edificios. También serán subvencionables las promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización como viviendas protegidas. En todos los casos, las viviendas terminadas deberán destinarse al arrendamiento, para su uso como residencia habitual y permanente de sus ocupantes.*

*Tratándose de **rehabilitación**, será subvencionable la rehabilitación o reforma de edificios completos para su destino íntegro al arrendamiento de viviendas, siempre que la actuación se realice sobre la totalidad del edificio. El edificio en el que se lleve a cabo la rehabilitación no podrá encontrarse en situación de fuera de ordenación, salvo que tal situación desaparezca tras la realización de la correspondiente rehabilitación”.*

Destino de las viviendas resultantes (Base sexta):

*“(...) Las viviendas a construir deberán destinarse en **alquiler** a personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ...”*

Importe de la subvención:

Varía en función de la modalidad escogida para el arriendo (10 o 25 años) y su régimen general o especial, desde los 200 hasta los 350 € por metro cuadrado de superficie útil, con un límite por vivienda de entre 18.000 y 31.500 €.

A la fecha de recepción del informe administrativo (30/06/23) relativo al incremento del parque público de viviendas de Canarias, se encontraban “en marcha” **244** viviendas (de las 450 previstas para todo el periodo 2020-2025), correspondientes todas ellas a la

citada convocatoria de 2022, encontrándose abierta en igual fecha la que correspondía a 2023, que se contempla en el siguiente instrumento:

Resolución de 29 de mayo de 2023, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda publicada BOC nº 115, de 15 de junio de 2023, por la que se establecen las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2023, de concesión de subvenciones, en concurrencia competitiva, para la promoción privada de construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento.

Al igual que en el caso anterior, a continuación señalamos los datos que consideramos más relevantes con relación a la misma.

Realización del gasto.

La indicada resolución contempla la realización del gasto por importe de 2.000.000 € (“Resuelvo” segundo).

Objeto de la convocatoria (Base primera):

“1. (...) regular la concesión de subvenciones dirigidas a fomentar la promoción privada de construcción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, con el fin de incentivar la incorporación al mercado inmobiliario de viviendas a precios de renta asequible, para que puedan ser habitadas por aquellas personas que no pueden afrontar los precios de una vivienda en el mercado libre. Los arrendatarios deberán ser personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias. 2. Las viviendas resultantes de estas actuaciones serán calificadas como viviendas protegidas en régimen de alquiler. 3. Únicamente se subvencionará la promoción de viviendas en régimen de arrendamiento”.

Actividad subvencionable (Base sexta):

*“La actividad subvencionable será la **promoción** de viviendas protegidas, ya sea de nueva construcción, así como procedentes de la rehabilitación de viviendas o edificios. También serán subvencionables las promociones de viviendas con obras en curso paralizadas y que reanuden las mismas hasta su completa finalización como viviendas protegidas. En todos los casos, las viviendas terminadas deberán destinarse al arrendamiento, para su uso como residencia habitual y permanente de sus ocupantes.*

*Tratándose de **rehabilitación**, será subvencionable la rehabilitación o reforma de edificios completos para su destino íntegro al arrendamiento de viviendas, siempre que la actuación se realice sobre la totalidad del edificio. El edificio en el que se lleve a cabo la rehabilitación no podrá encontrarse en situación de fuera de ordenación, salvo que tal situación desaparezca tras la realización de la correspondiente rehabilitación”.*

Destino de las viviendas resultantes (Base sexta):

*“(...) Las viviendas a construir deberán destinarse en **alquiler** a personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, ...”*

Importe de la subvención:

Para la promoción de vivienda, varía en función de la modalidad escogida para el arriendo (10 o 25 años), su régimen general o especial, y tipología de la edificación, desde los 280,30 hasta los 557,48 € por metro cuadrado de superficie útil, con un límite por vivienda de entre 26.515,80 y 50.173,20 €. Se introduce un coeficiente multiplicador que oscila entre el 1 de Gran Canaria y Tenerife y el 1,12 de Lanzarote.

A la fecha de recepción de informe administrativo el programa continuaba abierto, por lo que no se podían suministrar datos al respecto.

c) Programa Canarias Prohogar.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 contempla la captación de **343** viviendas para su inclusión en el Programa Canarias Prohogar, de las cuales, a fecha 30 de junio de 2023 VISOCAN había adquirido 85 viviendas en construcción.

Dicho programa ha sido objeto de análisis específico en el Capítulo III de este informe, por lo que nos remitimos al mismo para evitar mayores reiteraciones.

A los efectos del presente epígrafe, baste recordar que en 2020 el Gobierno de Canarias y la asociación Provienda suscribieron un convenio para vertebrar uno de los ejes en que se estructura dicho programa.

Con el presupuesto y grado de ejecución del mismo que se indica en el Capítulo III, epígrafe 3.2, a fecha 31/12/22 se habían presentado 1.132 solicitudes para su acceso al mismo, con el resultado que figura en el epígrafe 3.3. del mismo.

d) Programa Cohousing.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 contempla **50** viviendas en régimen de cooperativa de cesión de uso o *cohousing*.

A la fecha de recepción del informe administrativo (30/06/23) se habían comprometido 26 viviendas correspondientes al periodo 2021-2022.

Resolución 3884/2022 de 28 de octubre de 2022, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2022, de concesión de subvenciones mediante el procedimiento de concurrencia competitiva destinadas a la implantación y fomento de *cohousing* y viviendas colaborativas en Canarias.

Aprobación del gasto (“Resuelvo” primero):

Se aprueba la realización del gasto por importe de 400.000 €

Objeto de la convocatoria (Base primera):

“(…) regular la concesión de subvenciones destinadas a la Implantación y Fomento de Cohousing y Viviendas Colaborativas, en Canarias; para el fomento de viviendas dirigidas a determinados colectivos con especiales dificultades a la

hora de acceder a una vivienda (personas mayores, jóvenes, personas con discapacidad, etc.), junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas, en régimen de alquiler o cesión en uso

Actividades subvencionables (Base quinta):

“(...) Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa la redacción de los proyectos básicos y de ejecución, de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de alojamientos en modalidad residencial tipo Cohousing y Viviendas Colaborativas y que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento

(...) Las instalaciones proyectadas contarán con las instalaciones y servicios comunes mínimos establecidos en la Base reguladora décimosegunda 2.b. del presente, para su uso comunitario de los destinatarios o usuarios de estos

(...) constará, como mínimo, de uno o varios dormitorios, estar-comedor y baño. Las dimensiones mínimas de estas dependencias se establecen en función del número de dormitorios ...”

Personas destinatarias de las viviendas (Base séptima):

“(...) los alojamientos o viviendas cuyos proyectos hayan sido financiados con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate”.

Importe de las ayudas (Base octava):

Máximo: 100.000 € por solicitud

Resolución 5288/2022, de 30 de diciembre de 2022, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se resuelve definitivamente la convocatoria efectuada por resolución 28 de octubre de 2022, con cargo al programa de implantación y fomento de cohousing y vivienda colaborativas en Canarias.

Según dicha resolución, habrían presentado su solicitud para acogerse al programa dos sociedades limitadas, una sociedad cooperativa, y una persona particular.

Las solicitudes presentadas por las dos sociedades de capital y por la persona física quedaron excluidas de valoración, por no haber respondido adecuadamente a los requerimientos de subsanación practicados. A la Sociedad Cooperativa se le terminó concediendo la subvención por importe de 49.222 €.

Resolución nº 2030/2023 de 9 de junio de 2023, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda por la que se aprueban las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2023, de concesión de subvenciones mediante el procedimiento de concurrencia competitiva destinadas a la implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas en Canarias.

Aprobación del gasto (“Resuelvo” primero):

Se aprueba la realización del gasto por importe de 1.236.755 €

Objeto de la convocatoria (Base primera):

“(...) el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso [según define el artículo 135, apartado 3) de la Ley 4/2022, de 31 de octubre, de Sociedades Cooperativas de Canarias] y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales, de viviendas intergeneracionales u otras modalidades similares, en las que, en todo caso, se reduzca la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incremente la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada”.

Actividades subvencionables (Base quinta):

“(...) Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa la promoción de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de cuarenta años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.”

Personas destinatarias de las viviendas (Base séptima):

“(...) los alojamientos o viviendas cuyos proyectos hayan sido financiados con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate”.

Importe de las ayudas (Base octava):

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50% de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000 € por alojamiento o vivienda.

e) Autoconstrucción.

El Plan Canario de Vivienda 2020-2025 preveía ayudas para la autoconstrucción de **45** viviendas (pág. 192 PVC), aunque según informa la administración competente, ese cupo se amplió a **50** durante 2022.

A efectos de dicha planificación, “se entiende por autoconstrucción el proceso de edificación en el que, coincidiendo en una misma persona la condición de promotor y constructor, la vivienda viniera destinada a constituir el domicilio habitual y permanente del mismo. Ello, sin perjuicio de la posibilidad de intervención en el proceso constructivo de terceros para la realización de actuaciones de carácter económico, técnicas o profesionales en los que se requiriese una especial cualificación”.

Resolución de 20 de octubre de 2022, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda publicada BOC nº 216, de 02 de noviembre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2022, de concesión de subvenciones destinadas al fomento de la autoconstrucción de viviendas en Canarias.

Aprobación del gasto (“Resuelvo” primero):

Se aprueba la realización del gasto por importe de 250.000 €.

Objeto de la convocatoria (Base primera):

*“(…) está destinado a la financiación a los Ayuntamientos de **menos de 20.000 habitantes** de la Comunidad Autónoma de Canarias, con objeto de que estos subvención en la redacción de los proyectos básicos y de ejecución, la compra de materiales y la realización de actuaciones de carácter económico, técnico o profesional en los que se requiera una especial cualificación, destinados a la construcción de viviendas que tengan la calificación provisional de vivienda protegida de autoconstrucción y que se encuentren situadas en municipios de menos de 20.000 habitantes de la Comunidad Autónoma de Canarias.*

Corresponde a los Ayuntamientos beneficiarios de la presente subvención la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago a los promotores de la autoconstrucción, que son los beneficiarios últimos de la ayuda”.

Actividades subvencionables (Base primera):

“2 (...) Redacción de los proyectos básicos y de ejecución para calificar las viviendas en régimen de autoconstrucción.

La compra de materiales y la realización de actuaciones de carácter económico, técnico o profesional en los que se requiera una especial cualificación (fontanería, electricidad, dirección de obra, etc.), siempre que la vivienda a la que se destine dispongan de la calificación provisional de viviendas protegidas de autoconstrucción.

3. Solamente podrá ser presentado y subvencionado un proyecto por cada uno de los Ayuntamientos solicitantes.

Personas destinatarias de las viviendas (Base sexta):

Los destinatarios finales de las ayudas deberán ser personas físicas con una unidad de convivencia cuyos ingresos no superen 4 veces el IPREM (que se incrementa a 5 veces en supuestos especiales), que reúnan los requisitos del art. 66 del Decreto 135/2009, de 20 de octubre, y se encuentren inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Importe de las ayudas (Base octava):

Cada proyecto será subvencionado con una cantidad máxima de 75.000 euros.

Resolución n.º 5146/2022 de 21 de diciembre de 2022, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda por la que se resuelve definitivamente la convocatoria de subvenciones efectuada por resolución de 20 de octubre de 2022, para el fomento de la autoconstrucción de viviendas en Canarias

Según se indica en la mencionada resolución, con cargo a la convocatoria de 2022 se acordó la concesión de subvenciones por importe conjunto de 250.000€, distribuidos a 15 habitantes de cuatro municipios (La Matanza de Acentejo, El Sauzal, Antigua y La Aldea de San Nicolás), por diversos importes, que van desde los 25.200 € por municipio a los 75.000 €

Resolución nº 1077/2023 de 27 de marzo de 2023, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se procede a la convocatoria para el ejercicio 2023, de concesión de subvenciones mediante el procedimiento de concurrencia competitiva destinadas al fomento de la autoconstrucción de viviendas en Canarias

Aprobación del gasto (“Resuelvo” primero):

Se aprueba la realización del gasto por importe de 250.000 €.

Objeto de la convocatoria (Base primera):

“(…) financiación de la redacción de los proyectos básicos y de ejecución para calificar las viviendas en régimen de autoconstrucción, y/o la compra de materiales y la realización de actuaciones de carácter económico, técnico o profesional en los que se requiera una especial cualificación, destinados a la construcción de viviendas que tengan la calificación provisional de vivienda protegida de autoconstrucción y que se encuentren situadas en municipios de menos de 20.000 habitantes de la Comunidad Autónoma de Canarias”.

Actividades subvencionables (Base primera):

“2 (...) Proyectos: redacción de los proyectos básicos y de ejecución para calificar las viviendas en régimen de autoconstrucción.

Construcción/ Dirección: La compra de materiales y la realización de actuaciones de carácter económico, técnico o profesional en los que se requiera una especial cualificación (fontanería, electricidad, dirección de obra, etc.), siempre que la vivienda a la que se destine dispongan de la calificación provisional de viviendas protegidas de autoconstrucción.

3. Solamente podrá ser presentado y subvencionado un proyecto por cada uno de los Ayuntamientos solicitantes, en las que se podrá incluir una o ambas actuaciones incluidas en el punto anterior, siempre que se defina el número exacto de actuaciones de cada tipo a subvencionar.

Personas destinatarias de las viviendas (Base sexta):

Los destinatarios finales de las ayudas deberán ser personas físicas con una unidad de convivencia cuyos ingresos no superen 4 veces el IPREM (que se incrementa a 5 veces en supuestos especiales), y ser titular de un terreno con las características establecidas en el art. 13.1.b. u ostentar un derecho de superficie durante al menos 50 años.

Ninguno de los miembros de la unidad de convivencia podrá ser titular de pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda protegida libre, salvo que se trate de una vivienda en estado ruinoso. No podrá haber obtenido previamente financiación pública con el mismo objeto en los diez años anteriores a la solicitud de calificación provisional para la financiación de vivienda protegida.

Deberá encontrarse inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Importe de las ayudas (Base octava):

Cada proyecto será subvencionado con una cantidad máxima de 75.000 euros.

Al momento de la recepción del informe administrativo (30/06/23) la convocatoria continuaba abierta.

4. Investigación Q22/2113, sobre el censo de viviendas protegidas.

Una vez conocida la situación del Programa para el Incremento del Parque Público de Vivienda, se hacía necesario conocer el censo completo de vivienda pública en las islas. Para ello se articula la investigación con referencia Q22/2113.

Tabla 18. Ficha técnica Q22/2113. Censo de vivienda pública de Canarias

Ficha técnica	
Alta de la investigación	28/09/22
Administración y empresa pública afectadas	ICAVI y VISOCAN
Objeto de la queja	Censo de vivienda pública de Canarias
Petición inicial de informe	02/11/22
Recepción de informe	ICAVI: 11/05/23 VISOCAN: 18/08/2023
Resultado	Cerrada: 22/08/2023

Nuestra petición de informe fue la siguiente:

a) Al Instituto Canario de Vivienda:

“... informe sobre los siguientes extremos:

“1. Si en cumplimiento de las funciones contempladas en el art. 5 del Decreto 152/2008, de 7 de julio, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de Vivienda, ese organismo forma, gestiona y administra el parque público de viviendas propio y, en su caso, el insular, así como, en este último supuesto, indique el de qué islas.

2. En caso de que el servicio fuera prestado por una empresa externa, indique de qué empresa se trata, cuál es el instrumento por el que se formalizó la externalización, y el término inicial y final de su duración.

3. En cualquier caso, indique qué número de viviendas constituye el parque público de viviendas en Canarias, con desglose por islas y municipios, indicando cuáles son propias del Instituto Canario de Vivienda o del Gobierno de Canarias, y cuáles pertenecen a otras administraciones públicas.

5. Indique con qué frecuencia se actualiza el censo y, en cualquier caso, fecha de la última actualización”.

b) A VISOCAN:

“... informe qué número de viviendas constituye el parque público de viviendas gestionadas en Canarias por Visocan, con desglose por islas y municipios, indicando cuáles forman parte del patrimonio propio de Visocan y cuáles son titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

5. Censo de viviendas públicas de Canarias.

Según información facilitada por la Directora General del Instituto Canario de Vivienda, mediante escrito con Registro de salida 20230000425758, de 03/07/23, el censo de viviendas propiedad del ICAVI estaba compuesto por **14.645** viviendas. En la siguiente tabla aparecen desglosadas por islas y municipios.

Tabla 19. Censo de viviendas propiedad del ICAVI, desglosadas por islas y municipios

Isla	Municipio	Viviendas ICAVI
Gran Canaria	Agate	1
	Agüímes	374
	Artenara	26
	Aruacas	245
	Firgas	43
	Gáldar	122
	Ingenio	218
	La Aldea de San Nicolás	40
	Las Palmas de Gran Canaria	3838
	Mogán	269
	Moya	82
	San Bartolomé de Tirajana	444
	Santa Brígida	25
	Santa Lucía	349
	Santa María de Guía	145
	Telde	1719
	Valleseco	10
	Valsequillo	36
	Vega de San Mateo	35
SUBTOTAL GRAN CANARIA	8.021	
Lanzarote	Arrecife	404
	Tías	73
	Yaiza	2
SUBTOTAL LANZAROTE	479	
Fuerteventura	Antigua	10
	Betancuria	10
	La Oliva	43
	Pájara	80
	Puerto del Rosario	268
Tuineje	136	

	TOTAL FUERTEVENTURA	547
	Adeje	120
	Arafo	55
	Arico	20
	Arona	144
	Buenavista del Norte	3
	Candelaria	108
	El Rosario	39
	El Sauzal	64
	El Tanque	16
	Fasnia	2
	Garachico	4
	Granadilla de Abona	103
	Guía de Isora	41
Tenerife	Güímar	47
	Icod de los Vinos	15
	La Matanza de Acentejo	118
	La Orotava	309
	Los Realejos	162
	Los Silos	2
	Puerto de la Cruz	66
	San Cristóbal de La Laguna	618
	San Juan de la Rambla	58
	San Miguel de Abona	77
	Santa Cruz de Tenerife	2067
	Santa Úrsula	28
	Santiago del Teide	40
	Tacoronte	153
	TOTAL TENERIFE	4.479
	Barlovento	15
	Breña Alta	26
	Breña Baja	42
	El Paso	96
	Garafía	24
	Los Llanos de Aridane	295
La Palma	Puntagorda	27
	Puntallana	12
	San Andrés y Sauces	4
	Santa Cruz de La Palma	196
	Tazacorte	154
	Tijarafe	31
	Villa de Mazo	21
	TOTAL LA PALMA	943
	Frontera	11
El Hierro	Valverde	55
	TOTAL EL HIERRO	66
La Gomera	Alajeró	10

Hermigua	15
San Sebastián de La Gomera	55
Valle Gran Rey	1
Vallehermoso	29
TOTAL LA GOMERA	110
TOTAL COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS	14.645

Por su parte, en informe recibido el 18 de agosto de 2023, VISOCAN ofrece los siguientes datos:

CONCEPTO Gestión	Provincia		Total
	S/C de Tenerife	Las Palmas	
Promoción privada para alquiler y venta	231	166	
Promoción privada para alquiler	624	213	
Promoción privada programa Prohogar	52	32	
Promoción privada alquiler subvencionado	1.921	2.606	
SUBTOTAL alquiler y venta	2.828	3.017	
	Cesión		205
	SUBTOTAL cesión		205

Subtotal alquiler y venta en Santa Cruz de Tenerife	2.828
Subtotal alquiler y venta en Las Palmas	3.017
Subtotal cesión en ambas provincias	205
TOTAL viviendas gestionadas por Visocan	6.050

Capítulo V

Programa de ayuda a la juventud canaria

Índice

1. Previsión normativa
2. Investigación de oficio Q22/2110, sobre líneas de ayuda a la juventud
3. Programas de ayuda a la juventud canaria
 - 3.1. Ayuda a la Adquisición de Vivienda Joven (convocatorias 2020 a 2023)
 - 3.2. Ayuda al alquiler de vivienda, modalidad Joven 2020-2021
 - 3.3. Ayuda al Alquiler de Vivienda 2022-2023, modalidades Joven y General
 - 3.4. Bono de Alquiler Joven 2022

CAPÍTULO V

Programa de ayuda a la juventud canaria

1. Previsión normativa.

El Real Decreto 42/2002, de 18 de enero, contempla las ayudas a los jóvenes desde una doble vertiente. Por un lado, regula el llamado Bono de Alquiler Joven en sus arts. 1 a 16. Por otro lado, contempla un régimen de ayudas específico para la juventud dentro del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, esta vez en sus arts. 51 a 70.

Sin ánimo de profundizar en la naturaleza y régimen jurídico de ambos instrumentos, el primero de ellos, el Bono de Alquiler Joven, tiene por objeto facilitar la emancipación de los jóvenes de su unidad familiar. Para ello se articula una ayuda de 250 € mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos. Para ello, la unidad de convivencia no podrá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM. La prestación se concedería por un plazo de dos años, hasta un total de 6.000 € por persona, repartida por tanto en 24 mensualidades. El bono resulta expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a la juventud.

El segundo de los instrumentos señalados tiene por objeto, igualmente, el acceso al disfrute de una vivienda o habitación digna y adecuada en régimen de alquiler a las personas jóvenes con escasos medios económicos, siendo los requisitos de edad y económicos similares a la modalidad anterior. El acceso a la vivienda puede ser mediante arrendamiento o alquiler y, como norma general, el importe de la renta no podría superar los 600 € mensuales.

El Plan de Vivienda de Canarias 2022-2025 contempla el Programa de ayuda a la juventud canaria en el número 13 de su apartado 8, con dos modalidades:

- Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente
- Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente.

Fruto de todo ello, se incoa una investigación, a los efectos de conocer el grado de ejecución de estos programas.

2. Investigación de oficio Q22/2110 (ayudas a la juventud canaria).

Ficha técnica	
Alta de la investigación	28/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Ayudas a la Juventud Canaria
Petición inicial de informe	28/09/22
Recepción de informe	14/07/23
Resultado	Cierre (17/07/23)

Nuestra petición inicial de informe era del siguiente tenor:

(...) informe sobre los siguientes extremos:

Cuántas líneas de ayudas a la Juventud Canaria ha aprobado la Administración autonómica canaria desde el año 2020 hasta la actualidad, en desarrollo del Plan de Vivienda de Canarias y demás normativa de aplicación, indicando:

- 1. Denominación de cada uno de los programas aprobados*
- 2. Fechas de vigencia*
- 3. Presupuesto asignado anualmente a cada uno de ellos*
- 4. Grado de ejecución anual de cada uno de dichos presupuestos*
- 5. Bases para acogerse a cada uno de esos programas, o resumen de las mismas donde figure, cuando menos, su ámbito objetivo y subjetivo, requisitos para acogerse a las ayudas, las distintas ayudas aprobadas, indicación de su importe, y tiempo estimado para la tramitación de cada expediente.*
- 6. Número de personas que solicitaron su inclusión en cada uno de esos programas.*
- 7. Número de personas a quienes que se les concedió la ayuda.*
- 8. Número de personas que, habiendo solicitado la ayuda y reuniendo los requisitos necesarios para ello, vieron desestimada su solicitud por haberse agotado el presupuesto.*
- 9. Importe global de las ayudas concedidas.*
- 10. Tiempos de espera entre la presentación de solicitudes y las resoluciones favorables, y entre estas y el pago de las ayudas concedidas (...)."*

3. Programas de ayuda a la juventud canaria.

Según informe con Registro de Salida 20230000447992, de 13/07/23, emitido por la Directora del Instituto Canario de Vivienda, recibido por esta institución con fecha del siguiente día hábil, entre los años 2020 y 2022 se han ejecutado los siguientes programas, con los datos que se indican en cada uno de ellos.

3.1. Ayuda Adquisición Vivienda Joven (2020 a 2023)

Ejercicio 2020

- Presupuesto: 3.000.000,00 €
- Aplicación Presupuestaria: 2020 49 4901 261D 197G0006 "Fomento adquisición vivienda joven" 7800200
- Bases: Resolución de 18 de septiembre de 2020 de la Directora del ICAVI (BOC núm. 218, de 26 de octubre de 2020).
- Concesión: Resolución de 18 de septiembre de 2020 de la Directora del ICAVI BOC núm. 218, de 26 de octubre de 2020.
- Número de personas solicitantes: 428
- Número de personas beneficiarias: 234.
- Importe de las ayudas concedidas: 1.779.634,35 €
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: Ninguna.

Ejercicio 2021

- Presupuesto: 3.000.000,00 €
- Aplicación Presupuestaria: 2021 49 4901 261D 197G0006 “Fomento adquisición vivienda joven” 7800200
- Bases: Resolución de 14 de mayo de 2021 de la Directora del ICAVI BOC n.º 110, de 31 de mayo de 2021.
- Concesión: Resolución 201/2021, de 30 de noviembre de 2021, del Presidente del Instituto Canario de la Vivienda.
- Número de personas solicitantes: 608.
- Número de personas beneficiarias: 369.
- Importe ayudas concedidas: 2.928.500,00 €
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: 23.

Ejercicio 2022

- Presupuesto: 3.000.000,00 €
- Aplicación Presupuestaria: 2022 49 4901 261D 197G0006 “Fomento adquisición vivienda joven” 7800200
- Bases y convocatoria: Resolución de 03 de junio de 2022 de la Directora del ICAVI BOC n.º 116, de 13 de junio de 2022.
- Resolución concesión: Resolución n.º 201/2021 de 27 de octubre de 2021 del Presidente del Instituto Canario de la Vivienda
- Núm. de personas solicitantes: 527.
- Núm. de personas beneficiarias: 366.
- Importe ayudas concedidas: 3.000.000,00 €
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: 6.

Ejercicio 2023

- Presupuesto: 3.000.000,00 €
- Aplicación Presupuestaria: 2023 49 4901 261D 197G0006 “Fomento adquisición vivienda joven” 7800200
- Bases y convocatoria: ORDEN de 22 de abril de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras de subvenciones destinadas al fomento de la adquisición de vivienda por parte de las personas jóvenes canarias (BOC núm. 89, de 6 de mayo de 2022) y Resolución de 02 de marzo de 2023 de la Directora del ICAVI (BOC núm. 50, de 13 de marzo de 2023), por la que se convoca, para el ejercicio 2023 la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la adquisición de vivienda por parte de las personas jóvenes canarias.
- Concesión: El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento será de seis meses, a contar a partir del siguiente al de finalización del plazo de presentación de solicitudes, sin que se pueda superar el 31 de diciembre de 2023. En la fecha de emisión del informe administrativo remitido

por el ICAVI (13/07/23), no se había resuelto la concesión, al encontrarse la ayuda en trámite.

- Núm. de personas solicitantes: 528
- Núm. de personas beneficiarias: no se conocía al momento de emisión del informe del ICAVI (13/07/23), al encontrarse la ayuda en fase de tramitación.
- Importe ayudas concedidas: Por las razones expuestas en el apartado anterior, en fecha 13/07/23 no podía conocerse el dato.
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: Por las razones expuestas en los anteriores apartados, con fecha 13/07/23 no podía conocerse el dato.

3.2. Ayuda Alquiler vivienda, modalidad joven 2020-2021

- Presupuesto: 4.058.025,30 € - Sólo presupuesto de Modalidad Joven
- Aplicación Presupuestaria:
- Bases: Resolución de 14 de septiembre de 2020 de la Directora del ICAVI BOC nº 218, de 26 de octubre de 2020.
- Concesión: Resolución de 18 de septiembre de 2020 de la Directora del ICAVI BOC nº 218, de 26 de octubre de 2020.
- Núm. de personas solicitantes: 6.364 (Total convocatoria)
- Número de personas beneficiarias: 1.271.
- Importe ayudas concedidas: 4.058.025,30 €
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: 2.651.

3.3. Ayuda Alquiler vivienda 2022-2023, modalidades Joven y General.

A diferencia de las anteriores, en esta convocatoria se incluye tanto la modalidad Joven como General.

- Presupuesto: 34.460.699,00 €
- Aplicación Presupuestaria:
 - o 4901 261D 4800200 4049012 494G1405 Aplicación presupuestaria Estatal de actuaciones relacionadas con el PEAV 2022-2025, anualidad 2023 = 26.508.230 €
 - o 4901 261D 4800200 4049012 494G1405 Aplicación presupuestaria Estatal de actuaciones relacionadas con el PEAV 2022-2025, a anualidad 2023 = 2.526.969,00 € 4901
 - o 261D 4800200 4049012 494G1406 APORTACIÓN Aplicación presupuestaria Estatal de actuaciones relacionadas con el PEAV 2022-2025. Anualidad 2024 = 5.425.500,00 €
- Bases: Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Directora, por la que se aprueban las bases reguladoras y se efectúa convocatoria anticipada para la concesión de subvenciones, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, destinadas al programa de ayuda al alquiler de vivienda para el periodo 2022-2023.

- Concesión: Resolución de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda por la que se resuelve el procedimiento de concesión de las subvenciones del programa de ayuda al alquiler de vivienda para el periodo 2022-2023, convocado por resolución de 10 de octubre de 2022.
- Número de personas solicitantes: 8.743 (Total convocatoria).
- Número de personas beneficiarias: 8.449 (Total convocatoria). De los cuales, 1.389 expedientes aprobados se refieren a personas jóvenes.
- Subvención pagada (anualidad 2022): 2.371.677,33 € (jóvenes).
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: En trámite a la fecha de emisión del informe administrativo (13 de julio de 2023)

3. 4. Bono Alquiler Joven 2022

- Presupuesto: 21.129.420,57 €
- Aplicación Presupuestaria: Según informe emitido por el ICAVI, a fecha 13/07/23 estaba prevista la dotación presupuestaria adecuada y suficiente en las siguientes aplicaciones del Estado: Gastos del Presupuesto del Instituto Canario de la Vivienda para el año 2022 y 2023: 4901 261D 4800200 4049011 494G1383/ Bono Alquiler Joven RD-42/2022.
- Bases: Resolución de 22 de julio de 2022 de la Directora por la que se establece la convocatoria del Bono Alquiler Joven, mediante otorgamiento de ayudas directas.
- Concesión: Resolución de 10 de noviembre de 2022, del Presidente del Instituto Canario de Vivienda, por la que se acuerda la concesión de subvenciones directas del bono de alquiler joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a personas jóvenes con escasos medios económicos, publicada con igual fecha en el tablón electrónico del Gobierno de Canarias.
- Número de personas solicitantes: 12.154 solicitudes.
- Número de personas beneficiarias: 3.591.
- Importe ayudas concedidas: Según informe emitido por el ICAVI con fecha 13/07/23, se prevé agotar el presupuesto asignado. Las ayudas continuaban en trámite a la fecha indicada.
- Solicitudes no subvencionadas por agotamiento del crédito: A fecha 13/07/23, ninguna.

Según informe emitido por el ICAVI con fecha 13/07/23, además de las ayudas comprendidas en los anteriores sub-epígrafes 3.1. a 3.4 de este mismo documento (es decir: Ayuda a la Adquisición de Vivienda Joven 2020 a 2023, Ayudas al alquiler de vivienda, Modalidad Joven 2020-2021, Ayuda al Alquiler de Vivienda 2022-2023, y Bono de Alquiler Joven 2022), la juventud canaria ha podido acogerse durante este periodo a los programas sectoriales de ayuda desarrollados para la población en general de entre los incluidos en el Plan Estatal de acceso a la Vivienda 2022-2025. En síntesis, son los siguientes:

- Programa de ayuda a la adquisición de vivienda por las personas jóvenes siempre y cuando se localicen en municipios o núcleos de población de población igual o inferior a 10.000 habitantes.
- Programa de Vivienda Vacía de Canarias. Activo a fecha de emisión del informe administrativo del ICAVI, de 13/07/23. .
- Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida para el periodo 2022-2023. Activo a fecha de emisión del informe administrativo del ICAVI, de 13/07/23.

Capítulo VI

Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias

Índice

1. Consideraciones generales
2. Previsión normativa
3. Investigación de oficio Q22/2112, relativa a la supervisión del RPDVPC
4. Programas relativos al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias

CAPÍTULO VI

Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias

1. Introducción.

La tramitación por esta Institución de las quejas presentadas a instancia de parte con relación a este instrumento evidencia dos conclusiones: el escaso número de expedientes que concluyen con la adjudicación efectiva de vivienda, y el desmesurado tiempo de espera desde la solicitud hasta su adjudicación.

Como veremos en el siguiente epígrafe, el correcto funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, y la eficiencia en la gestión de los diversos programas dependientes del mismo, resulta indispensable para permitir el acceso efectivo a la vivienda de la ciudadanía residente en las islas.

Sin embargo, en la Diputación del Común resulta frecuente supervisar situaciones de como las siguientes:

Q19/1924

La reclamante se encontraba inscrita en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, en régimen de alquiler, en virtud de resolución de 5 de julio de 2016.

Con fecha 22/04/19 se recibe informe en esta Diputación del Común, donde se indica que no existen promociones de viviendas de nueva construcción en su término municipal, por lo que no puede tener acceso a la misma.

Tras realizar el resto de trámites que resultaron de rigor, que incluyó la recepción de un segundo informe administrativo, este remitido por el Ayuntamiento de su residencia, la queja fue cerrada finalmente el 03/04/20, sin que la interesada hubiera accedido a vivienda alguna.

El tiempo de espera desde su inscripción en el Registro (05/07/16) hasta el cierre de la queja (03/04/20) fue de **3 años, 8 meses, 4 semanas y 1 día**, sin que se hubiera obtenido su acceso a la vivienda.

Q22/2230

Alta de la queja: 10/10/22

Objeto de la queja: La reclamante expone que con fecha 29 de octubre de 2020 se inscribió en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, sin que se le haya ofrecido una solución habitacional. Durante el día vive con un familiar, y durante la noche pernocta en casa de otro. Tiene reconocido una discapacidad superior al 33%. Duerme en un colchón, en una habitación con humedad, todo lo cual va minando aún más su estado de salud.

El informe administrativo recibido refiere el momento de la inscripción al 15 de febrero de 2021, pero confirma que no cuenta con vivienda vacante en el municipio de su residencia, por lo que no se había elevado propuesta de adjudicación por parte del Ayuntamiento.

En definitiva, a la fecha de recepción del informe (24/03/23) habían transcurrido **más de dos años** desde su inscripción como demandante de vivienda protegida (no desde su solicitud), sin que hubiera accedido a la vivienda ni tuviera visos de hacerlo.

El siguiente ejemplo, más extremo que los anteriores, ilustra la situación que atraviesan diversas familias, que –muchas veces desconocedores del proceso de inscripción-, esperan respuesta a su solicitud mediante sucesivas inscripciones y faltas de renovación, durante lustros, e incluso décadas.

Q290/1999

Alta de la queja: 15/09/20

Objeto de la queja: La persona reclamante exponía que era demandante de vivienda protegida desde **1986**. Padece una incapacidad permanente total y una discapacidad reconocida del 70% y otros problemas coronarios que, por ejemplo, le impedían subir escaleras. Además, tiene reconocida su situación de Gran Dependencia, en grado III. Residía en régimen de alquiler en una vivienda ubicada en un tercer piso. Acreditaba su solicitud de renovación como demandante de vivienda protegida de 23/01/19, sin respuesta hasta la fecha de interposición de su queja.

El informe administrativo refiere su primera inscripción en el Registro a fecha **14/12/10**, que no es objeto de renovación. Se produce una segunda solicitud de inscripción en **2016**, de la que desiste en 2019. Finalmente, con fecha **31/01/20** presenta una tercera solicitud, nuevamente como demandante de vivienda protegida de promoción pública en régimen de alquiler en el municipio de su residencia, resolviéndose su inscripción mediante resolución de **16/11/20**.

Desde su primera inscripción hasta la última habían transcurrido **9 años, 11 meses y 2 días**.

Es cierto que la persona reclamante no renovó su solicitud en dos ocasiones. Pero también lo es: 1º) Que la vigencia de la inscripción, una vez resuelta, es de tres años, y que en esas dos ocasiones, durante tres años cada una, no se dio respuesta a su solicitud, y 2º) Que, según nos informan técnicos municipales en respuesta a las investigaciones de su territorio, se produce una importante brecha digital entre la fracción de la ciudadanía que tiene medios y conocimientos para el acceso digital a sus solicitudes, respecto a aquella otra que carece de los mismos, lo que muchas veces impide el acceso al sistema o, como puede haber ocurrido en casos similares a este, mantenerse en el mismo

2. Previsión normativa.

Al abordar la regulación de las viviendas protegidas de promoción pública, La Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, en su artículo 42, establece como nota definitoria de aquéllas la necesidad de que su adjudicación se lleve a cabo mediante un procedimiento reglado.

Asimismo, en orden a garantizar el acceso a las familias más necesitadas, la citada Ley 2/2003, de 30 de enero, recoge en su artículo 47 los principios que han de inspirar la adjudicación de las viviendas protegidas de titularidad pública y, con esta misma finalidad, las circunstancias que referidas a la unidad familiar han de valorarse en el proceso de adjudicación de este tipo de viviendas.

Por lo que se refiere al procedimiento y a los requisitos para la adjudicación, la Ley 2/2003, de 30 de enero, difiere su establecimiento a lo que disponga el Gobierno de Canarias a través de la adopción de la correspondiente norma reglamentaria, que deberá inspirarse en todo caso en los principios de objetividad, publicidad, concurrencia, transparencia e igualdad.

En consonancia con ello, el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Viviendas de Canarias, crea en su artículo 15 el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, con la finalidad de contar con los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones.

La inscripción en el citado registro se configura además, como requisito ineludible para acceder, en régimen de venta o alquiler, a una vivienda protegida calificada al amparo del vigente Plan de Vivienda.

De acuerdo con el marco normativo expuesto, este Decreto 27/2006, de 7 de marzo, aborda la regulación integral de la adjudicación de las viviendas protegidas titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, partiendo para ello del concepto novedoso de la figura del demandante de vivienda protegida, condición que viene dada por la efectiva inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

A los efectos que nos ocupan, su marco normativo se completa con la **Orden de 24 de septiembre de 2009**, del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Según dispone el art. 15.1 del Decreto 27/2006, de 7 de marzo, antes citado, el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias tiene por finalidad “facilitar los datos precisos para la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, tanto en la primera como ulteriores transmisiones, así como proporcionar a las diferentes Administraciones Públicas una información actualizada de la demanda de vivienda protegida existente en Canarias”.

Por su parte, y según dispone en su artículo 1, la citada Orden de 24 de septiembre de 2009, del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, tiene por objeto regular el proceso de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Canarias, así como su régimen de funcionamiento, contenido y estructura facilitando a las administraciones públicas canarias la adecuación de los programas de vivienda protegida a la demanda existente.

El correcto funcionamiento del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias resulta, por tanto, crucial para los fines que le son propios. Entre ellos, y

principalmente, la adjudicación de vivienda a las personas potencialmente beneficiarias del mismo.

A consecuencia de ello, y considerando además los desproporcionados tiempos de espera a los que hicimos mención en el epígrafe anterior, resultó necesario articular una investigación a fin de supervisar el funcionamiento de este instrumento, con el desarrollo y resultado que se indicarán en los dos siguientes epígrafes.

3. Investigación de oficio Q22/2112 (Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias).

Ficha técnica	
Alta de la investigación	28/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Supervisión del funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias
Petición inicial de informe	28/09/22
Recepción de informe	16/08/23
Resultado	Cerrada

Nuestra petición inicial de informe era del siguiente tenor:

“(...) informe sobre los siguientes extremos:

- 1. Cuántas personas han solicitado su inscripción en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias desde 2020 hasta la actualidad, desglosadas por año, islas y municipios.*
- 2. Número de personas a quienes se ha asignado vivienda desde 2020 hasta la actualidad, con igual desglose.*
- 3. Respecto a las anteriores, se indique igualmente la fecha de presentación de cada una de las solicitudes presentadas, fecha de cada resolución, y fecha de la efectiva entrega de su vivienda a cada una de ellas.*
- 4. En todos los casos, se indique el régimen de acceso a la vivienda (compraventa, arrendamiento, cesión de uso, o cualesquiera otros)*
- 5. Indique cuántas personas son actualmente demandantes de viviendas protegidas, desglosadas por año (de solicitud inicial), islas y municipios.*
- 6. Indique cuántas resoluciones, de entre las existentes en la actualidad, continúan pendiente de entrega de la vivienda objeto de adjudicación.*
- 7. Indique cuántos convenios municipales se encuentran en vigor, y con qué Ayuntamientos se han suscrito.*

En el siguiente epígrafe detallaremos el resultado de la citada investigación.

4. Programas relativos al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias

Según datos suministrados por el Instituto Canario de Vivienda, a fecha 31 de julio de 2023 había **25.159** personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

Uno de los motores que impulsaba la incoación de esta investigación era conocer el plazo de espera de cada una de esas personas desde su solicitud o, en su caso, inscripción, hasta la concesión efectiva de la prestación. No en vano, el dato que arroja la tramitación ordinaria de quejas en el área funcional de Vivienda de la Diputación del Común es que la adjudicación de vivienda se realiza en un escaso número de ocasiones y que, en la mayoría de ellas, la espera se demora más de un lustro, y a veces décadas.

A la fecha de redacción de este informe el Instituto Canario de Vivienda no había proporcionado aún el dato del tiempo de espera de los demandantes de inscripción en el Registro desde su solicitud hasta la satisfacción de su prestación. Sin embargo, los datos obtenidos del resto de respuestas ofrecidas por el ICAVI permite alcanzar algunas conclusiones.

Aquellos datos aparecen reflejados en las siguientes tablas y gráficos.

Tabla 20. Número de personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias (a fecha 31/07/23)

Territorio	Promoción pública		Promoción privada		Sutotales		TOTAL
	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad	
Lanzarote	1.364	1	207	530	1.571	531	2.102
Fuerteventura	388	1	361	121	749	122	871
Gran Canaria	4.505	158	1.325	2.198	5.830	2.356	8.186
Tenerife	4.519	89	4.434	4.333	8.953	4.422	13.375
La Palma	276	17	66	157	342	174	516
Gomera	21	22	5	38	26	60	86
Hierro	20	0	1	2	21	2	23
TOTAL	11.093	288	6.399	7.379	17.492	7.667	25.159

En suma, el número total de personas (unidades familiares) inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida a fecha 31/07/23 era de **25.159**. Frente a dicho dato, el número total de unidades familiares a las que se le ha asignado vivienda desde 2000 hasta el 31/12/22 fue de **112**, de acuerdo al siguiente desglose.

Tabla 21. Nº de unidades familiares a quienes se adjudicó vivienda (2020-2022)

Territorio	2020	2021	2022	TOTAL
Lanzarote	0	0	1	1
Fuerteventura	0	0	0	0
Gran Canaria	15	20	11	46
Tenerife	7	17	15	39
La Palma	3	0	0	3
Gomera	0	0	0	0
Hierro	0	0	23	23
TOTAL	25	37	50	112

Además de las reseñadas anteriormente, a la fecha de emisión del informe administrativo (09/08/23) quedaban pendientes de entrega 5 viviendas; 4 de ellas ubicadas en Gran Canaria, y 1 en Tenerife.

Aunque la fecha de cierre de datos de ambas tablas no guardan una equivalencia completa (los datos del número de personas inscritas se cierran a 31/07/23; y los de las viviendas adjudicadas, a 31/12/22) lo cierto es que se observa una destacada desproporción entre el número de personas o unidades familiares solicitantes (25.159) y el de adjudicaciones realizadas (112).

Por otro lado, el número total de convenios suscritos para la colaboración municipal con el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias –a 01/12/22-, es de 63, lo que supone un 71,59% del total de Ayuntamientos de nuestras islas.

Capítulo VII

Supervisión del resto de programas incluidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

Índice

1. Previsión normativa
2. Investigación de oficio 22/2111, respecto al resto de programas previstos en el Plan de vivienda de Canarias 2020-2025
3. Actuación administrativa respecto a cada uno de los programas supervisados

CAPÍTULO VII

Supervisión del resto de programas incluidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2020/25**1. Previsión normativa.**

Complementado en parte por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, que regula el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, el **Plan Canario de Vivienda 2020-2022**, en su apartado 8, prevé los siguientes catorce programas:

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
2. Programa de vivienda vacía de Canarias.
3. Programa Canarias Prohogar.
4. Programa para el incremento del parque público de viviendas.
5. Programa para el fomento de la promoción de VPO de promoción privada en régimen de arrendamiento.
6. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
7. Programa Plan 20.000.
8. Programa de fomento de la mejora y eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
9. Programa de fomento de la conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad en viviendas.
10. Programa para combatir la despoblación en el medio rural.
11. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
12. Programa de ayuda a la autoconstrucción.
13. Programa de ayuda a los jóvenes canarios.
14. Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas.

De entre todos los anteriores, los numerados como **1, 2, 3, 4 y 13** han sido objeto de investigación de oficio en los expedientes **Q22/2024, Q22/2101, Q22/2107, Q22/2108 y Q22/2110**. Todos ellos los considerábamos cruciales para el objeto de nuestro estudio: conocer con el mayor detalle posible el estado de la situación de la vivienda en nuestras islas y transmitirlo al Parlamento de Canarias a los efectos previstos en el art. 49 de la Ley 7/2001, de 31 de julio, así como realizar las propuestas que entendemos necesarias para su mejora, y que se contendrán en el Cap. XI de este informe.

A su vez, el resultado de nuestra supervisión al respecto se ha detallado en los anteriores **Capítulos I, II, III, IV y V** de este mismo documento.

Paralelamente a todo ello, a los mismos efectos señalados y para procurar información adicional a las investigaciones ya citadas, se incoaron los expedientes **Q22/2112** (Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias) y **Q22/2113** (censo de viviendas públicas de canarias), a las que se refieren el **Capítulo IV** (conjuntamente con

el programa de incremento del parque público de vivienda de Canarias) y el **Capítulo VI** de este informe.

Hacia falta una nueva investigación que aglutinara el resto de los programas incluidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2022-2025, para lo cual se incoó el expediente con referencia **Q22/2111**, a cuya tramitación y resultado se destina el presente capítulo.

2. Investigación de oficio Q22/2111.

Ficha técnica	
Alta de la investigación	28/09/22
Órgano administrativo afectado por la queja	ICAVI
Objeto de la queja	Supervisión del resto de programas incluidos en el Plan Canario de Vivienda 2020-2022
Petición inicial de informe	28/09/22
Recepción de informe	1/09/2023
Resultado	Cerrado

3. Actuación administrativa respecto a los distintos programas supervisados.

A continuación, reproducimos la información remitida por el Instituto Canario de Vivienda en respuesta a los requerimientos practicados al respecto por la Diputación del Común.

a) Programa de fomento de la mejora y eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

AÑO 2021	
Denominación	Subvención mediante concurrencia competitiva para la rehabilitación, mejora de la accesibilidad y modernización de las instalaciones interiores de las viviendas
Fecha de vigencia	Del 02/09/21 al 31/12/21
Presupuesto	300.000 €
Ejecución	100%
Bases	Resolución de 18/08/21, de la Directora del ICAVI (BOC Nº 179, de 01/09/21)
Solicitantes	212
Concesiones	68
Importe concedido	300.000 €
Espera	6 meses
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	5 solicitantes

AÑO 2022	
Denominación	Subvención mediante concurrencia competitiva para la rehabilitación, mejora de la accesibilidad y modernización de las instalaciones interiores de las viviendas
Fecha de vigencia	Del 13/05/22 al 31/12/22
Presupuesto	300.000 €
Ejecución	78,43%
Bases	Resolución de 04/05/22, de la Directora del ICAVI (BOC Nº 93, de 12/05/22)
Solicitantes	195
Concesiones	53
Importe concedido	235.293 €
Espera	6 meses
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	ninguna

AÑO 2023	
Denominación	Subvención mediante concurrencia competitiva para el programa de mejora de la accesibilidad y a las viviendas en la Comunidad Autónoma de Canarias
Fecha de vigencia	Plazo de presentación de solicitudes del 28/04/23 al 27/05/23
Presupuesto	3.710.265 €
Ejecución	En trámite
Bases	Resolución de 14/04/23, de la Directora del ICAVI (BOC Nº 82, de 27/04/23)
Solicitantes	167
Concesiones	En trámite
Importe concedido	En trámite
Espera	6 meses (máximo, hasta el 31/12/23)
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	En trámite

b) Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural

AÑO 2018 (Las Palmas)	
Denominación	Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
Fecha de vigencia	Hasta 31/10/23 (ampliado al 31/10/25, R. D. 42/2022, de 18 de enero)
Presupuesto	Total ficha financiera + Extra para la Comunidad Autónoma de Canarias: 12.000.000 €
Ejecución	100% sobre los ACB firmados que se han abonado
Bases	R. D. 106/2008, de 9 de marzo (PEV 2018-2021). Acuerdos de la Comisión Bilateral firmados el 31/10/18.
Solicitantes	2 Ayuntamientos (2 áreas de regeneración y renovación urbanas)
Concesiones	2 Ayuntamientos
Importe concedido	4.057.085,07 € (Estado), 2.743.877,25 € (Canarias)
Espera	3 meses de media sin perjuicio de presentar la documentación justificativa de haber iniciado las obras para el abono del importe correspondiente al Estado, y de la segunda anualidad que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias

AÑO 2019 (Las Palmas)	
Denominación	Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
Fecha de vigencia	Hasta 17/05/24 (ampliado al 17/05/26, R. D. 42/2022, de 18 de enero)
Presupuesto	Total ficha financiera + Extra para la Comunidad Autónoma de Canarias: 12.047.300 €
Ejecución	73% sobre los ACB firmados que se han abonado
Bases	R. D. 106/2008, de 9 de marzo (PEV 2018-2021). Acuerdos de la Comisión Bilateral firmados el 17/05/19.
Solicitantes	1 Ayuntamientos (1 área de regeneración y renovación urbanas)
Concesiones	1 Ayuntamientos
Importe concedido	4.881.368 € (Estado), 3.716.305,80 € (Canarias)
Espera	3 meses de media sin perjuicio de presentar la documentación justificativa de haber iniciado las obras para el abono del importe correspondiente al Estado, y de la segunda anualidad que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias

AÑO 2020 (Las Palmas)	
Denominación	Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
Fecha de vigencia	Hasta 18/11/25 (ampliado al 18/11/27, R. D. 42/2022, de 18 de enero)
Presupuesto	Total ficha financiera + Extra para la Comunidad Autónoma de Canarias: 12.245.971,80 €
Ejecución	1% sobre los ACB firmados que se han abonado
Bases	R.D.106/2008, de 9 de marzo (PEV 2018-2021). Acuerdos de la Comisión Bilateral firmados el 18/11/20.
Solicitantes	9 Ayuntamientos (9 áreas de regeneración y renovación urbanas)
Concesiones	9 Ayuntamientos
Importe concedido	1.830.437,60 € (Estado), 2.492.048,88 € (Canarias)
Espera	3 meses de media sin perjuicio de presentar la documentación justificativa de haber iniciado las obras para el abono del importe correspondiente al Estado, y de la segunda anualidad que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias

AÑO 2020 (Santa Cruz de Tenerife)	
Denominación	Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
Fecha de vigencia	Hasta 18/11/25
Presupuesto	Total ficha financiera + Extra para la Comunidad Autónoma de Canarias: 12.245.971,80 €
Ejecución	23,81%
Bases	R.D.106/2008, de 9 de marzo (PEV 2018-2021). Acuerdos de la Comisión Bilateral firmados el 18/11/20.
Solicitantes	3 Ayuntamientos (6 áreas de regeneración y renovación urbanas)
Concesiones	3 Ayuntamientos
Importe concedido	1.682.000 € (Estado), 1.234.950 € (Canarias)
Espera	Presentación de solicitudes: del 22/09/20 al 08/10/20 Resolución de concesión y abono Canarias: 31/12/20 Abono primera anualidad Canarias: 05/01/21 y 07/01/21

AÑO 2021 (Las Palmas)	
Denominación	Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
Fecha de vigencia	Hasta 15/05/26 (ampliado al 15/05/28, R.D.42/2022, de 18 de enero)
Presupuesto	Total ficha financiera + Extra para la Comunidad Autónoma de Canarias: 13.064.000 €
Ejecución	72,78% sobre los ACB firmados que se han abonado
Bases	R.D.106/2008, de 9 de marzo (PEV 2018-2021). Acuerdos de la Comisión Bilateral firmados el 15/12/21.
Solicitantes	10 Ayuntamientos (14 áreas de regeneración y renovación urbanas)
Concesiones	10 Ayuntamientos
Importe concedido	0 € (Estado), 8.664.290,61 € (Canarias)
Espera	3 meses de media sin perjuicio de presentar la documentación justificativa de haber iniciado las obras para el abono del importe correspondiente al Estado, y de la segunda anualidad que corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias

AÑO 2021 (Santa Cruz de Tenerife)	
Denominación	Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
Fecha de vigencia	Hasta 18/11/26
Presupuesto	Total ficha financiera + Extra para la Comunidad Autónoma de Canarias: 9.800.000 €
Ejecución	55,57%
Bases	R.D.106/2008, de 9 de marzo (PEV 2018-2021). Acuerdos de la Comisión Bilateral firmados el 15/12/21.
Solicitantes	3 Ayuntamientos (6 áreas de regeneración y renovación urbanas)
Concesiones	3 Ayuntamientos
Importe concedido	1.240.358,60 € (Estado), 4.206.164,44 € (Canarias)
Espera	Presentación de solicitudes: del 15/04/21 al 26/10/21 Resolución de concesión y abono Canarias: 30/12/21 Abono primera anualidad Canarias: 17/01/22 y 21/01/22

c) Programa de ayuda a la autoconstrucción

AÑO 2022	
Denominación	Destinado a la financiación de Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Canarias con menos de 20.000 habitantes, con objeto de que aquellos subvencionen la construcción de viviendas con la calificación provisional de vivienda protegida de autoconstrucción que se encuentren dentro de su término municipal
Fecha de vigencia	Plazo de ejecución de la actividad subvencionada: a) Hasta el 30/11/22 cuando la entidad beneficiaria no solicite el abono anticipado de la subvención o este no hubiera sido concedido. b) Hasta el 31/12/25, en los supuestos en que se hubiera concedido el abono anticipado
Presupuesto	250.000 €
Ejecución	100%
Bases	Resolución de 02/10/22, de la Directora del ICAVI (BOC N° 216, de 02/11/22)
Solicitantes	5 Ayuntamientos
Concesiones	4
Importe concedido	250.000 €
Espera	6 meses (máximo, hasta el 31/12/23)
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	Ninguna. Se declara desistida la solicitud presentada por uno de los Ayuntamientos, por no haber aportado en plazo la documentación requerida

AÑO 2023	
Denominación	Destinado a la financiación de Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma de Canarias con menos de 20.000 habitantes, con objeto de que aquellos subvencionen la construcción de viviendas con la calificación provisional de vivienda protegida de autoconstrucción que se encuentren dentro de su término municipal
Fecha de vigencia	Plazo de ejecución de la actividad subvencionada: del 06/04/23 al 08/05/23
Presupuesto	250.000 €
Ejecución	30%
Bases	Resolución de 27/03/23, de la Directora del ICAVI (BOC N° 68, de 05/04/23)
Solicitantes	6 Ayuntamientos
Concesiones	1
Importe concedido	75.000 €
Espera	4 meses
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	Ninguna. Mediante Resolución de 27/03/23, que se acuerda conceder una subvención, teniendo el resto por desistidas al no haberse aportado en plazo la documentación requerida

d) Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas

AÑO 2021	
Denominación	Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas
Fecha de vigencia	Fecha de inicio del Programa 14 del PVC 2020-2025: 09/08/21 Fecha límite de presentación de solicitudes por parte de los Ayuntamientos (circular de la FECAM): 08/09/21 Ejecución de la actividad: del 01/12/21 al 20/04/22 Término de la justificación: 19/06/22 A petición del único beneficiario se modificaron las fechas anteriores, resultando como fecha de finalización del plazo para justificación el 31/12/22.
Presupuesto	250.000 €
Ejecución	30,20%
Bases	Circular emitida por la FECAM
Solicitantes	3 Ayuntamientos
Concesiones	1
Importe concedido	75.500 €
Espera	Presentación de solicitud: 06/10/21 Resolución favorable: Nº 245/2021, de 29/12/21.
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	Ninguna. Se estimó la solicitud de un Ayuntamiento. El segundo desistió de continuar la tramitación, y se emitió informe técnico (y resolución) desfavorable para el tercero.

AÑO 2022	
Denominación	Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas
Fecha de vigencia	Resolución de 28/10/22 (BOC Nº 221, de 09/11/22). 10 días para presentar las solicitudes. Plazo para realizar la actividad: del 01/01/22 al 31/12/23
Presupuesto	400.000 € (hasta un máximo de 100.000 € por solicitud)
Ejecución	12,30%
Bases	Resolución de 28/10/22 (BOC Nº 221, de 09/11/22)
Solicitantes	4 personas (2 sociedades limitadas, 1 sociedad cooperativa, y 1 particular)
Concesiones	1
Importe concedido	49.222,20 €
Espera	Presentación de solicitud: 23/11/22 Resolución favorable y abono: 30/12/22
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	Ninguna.

AÑO 2023	
Denominación	Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas
Fecha de vigencia	Convocatoria publicada en el BOC el 28/06/23, a la fecha de presentación del informe administrativo ante la Diputación del Común se encontraba dentro del periodo de presentación de solicitudes
Presupuesto	1.236.755 €
Ejecución	En trámite de presentación de solicitudes
Bases	Resolución de 09/06/23, de la Directora del ICAVI (BOC de 28/06/23)
Solicitantes	En trámite
Concesiones	En trámite
Importe concedido	En trámite
Espera	En trámite
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	En trámite

e) Programa para combatir la despoblación en el medio rural

AÑO 2021	
Denominación	Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025
Fecha de vigencia	Del 15/07/21 al 31/12/21
Presupuesto	14.529.696 €
Ejecución	94%
Bases	Resolución de 02/07/21, del Secretario de la FECAM, por la que se ordena la publicación del Convenio de Cooperación suscrito por el ICAVI y por la FECAM para la gestión del Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025
Solicitantes	52 Ayuntamientos
Concesiones	49
Importe concedido	12.492.588,99 €
Espera	4 meses (máximo, hasta el 31/12/21)
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	Ninguna.

AÑO 2022	
Denominación	Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025
Fecha de vigencia	Solicitudes: del 17/07/22 al 16/08/22
Presupuesto	14.529.696 €
Ejecución	98,09%
Bases	Resolución de 02/07/21, del Secretario de la FECAM, por la que se ordena la publicación del Convenio de Cooperación suscrito por el ICAVI y por la FECAM para la gestión del Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025 Resolución de 08/07/22, del Secretario de la FECAM, por la que se ordena la publicación del Convenio de Cooperación suscrito por el ICAVI y por la FECAM para la gestión del Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025
Solicitantes	51 Ayuntamientos
Concesiones	49
Importe concedido	12.251.710,40 €
Espera	4 meses (máximo, hasta el 31/12/22)
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	1

AÑO 2023	
bmm	Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025
Fecha de vigencia	Solicitudes: del 17/06/23 al 16/07/22
Presupuesto	13.529.696 €
Ejecución	En trámite
Bases	<p>Resolución de 02/07/21, del Secretario de la FECAM, por la que se ordena la publicación del Convenio de Cooperación suscrito por el ICAVI y por la FECAM para la gestión del Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025</p> <p>Resolución de 08/07/22, del Secretario de la FECAM, por la que se ordena la publicación del Convenio de Cooperación suscrito por el ICAVI y por la FECAM para la gestión del Programa para combatir la despoblación en el medio rural del PVC 2020-2025</p>
Solicitantes	52 Ayuntamientos
Concesiones	En trámite
Importe concedido	En trámite
Espera	En trámite
Desestimación por falta de dotación presupuestaria	En trámite

Capítulo VIII

Seguimiento de la actividad administrativa de las corporaciones locales en materia de vivienda

Índice

1. Seguimiento de la actividad administrativa de los Cabildos Insulares

- 1.1. Breve referencia normativa
- 1.2. Petición de informe
- 1.3. Seguimiento de la actividad administrativa

2. Seguimiento de la actividad administrativa municipal

- 2.1. Breve referencia normativa
- 2.2. Petición de informe
- 2.3. Seguimiento de la actividad administrativa

CAPÍTULO VIII

Seguimiento de la actividad administrativa de las corporaciones locales en materia de vivienda

En el presente capítulo haremos referencia esquemática a la actividad administrativa desarrollada por los Cabildos Insulares y Ayuntamientos en materia de vivienda durante la vigencia del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

1. Seguimiento de la actividad administrativa de los Cabildos Insulares.

1.1. Breve referencia normativa.

El art. 22 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, establece con carácter general lo siguiente:

“Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación”.

El art. 70 de la misma Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, se refiere de manera específica a la competencia de los Cabildos Insulares en materia de vivienda:

“2. Los cabildos insulares, como instituciones de la Comunidad Autónoma, ejercerán funciones ejecutivas de carácter insular en el marco y dentro de los límites de la legislación aplicable, en las siguientes materias: (...) j) Policía de vivienda. Conservación y administración del parque público de viviendas”.

Por su parte, el art. 5 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, concreta la competencia insular en los siguientes aspectos:

“1. Los cabildos insulares, en los términos de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Policía de vivienda.

b) Conservación y administración del parque público de viviendas de ámbito insular.

c) Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.

2. Las competencias enunciadas en las letras a) y b) del apartado anterior serán ejercidas por el Instituto Canario de Vivienda cuando así se convenga entre el propio Instituto y el cabildo correspondiente.

3. Asimismo, previo convenio con el Instituto Canario de Vivienda, los cabildos insulares podrán asumir la ejecución del Plan de Vivienda en su isla respectiva, así como cuantos otros asuntos acuerden con el Instituto Canario de Vivienda, directamente o, en su caso, a través del Consorcio Insular de Vivienda al que se refiere el art. 3 e) de esta Ley”.

A la vista de las competencias que podría haber asumido cada uno de los Cabildos Insulares en materia de vivienda, se acuerda la apertura de sendas investigaciones de oficio, que tuvieron como contenido y resultado los que se detallan y esquematizan, respectivamente, en los siguientes apartados de este mismo documento.

1.2. Petición de informe

Nuestra petición de informe a cada uno de los siete Cabildos Insulares resultó del siguiente tenor literal:

“(…) Rogamos informe sobre los siguientes extremos:

1. *Cuáles son las **competencias** asumidas por ese Cabildo Insular en materia de vivienda de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.*

2. *Indique si con medios propios o en colaboración con el Gobierno de Canarias o con alguna otra administración han desarrollado algún **programa** en materia de vivienda desde 2020 hasta la actualidad y, si así fuera, informe sobre los siguientes extremos, si fueran de su competencia:*

a. *Parque público viviendas.*

Indique el número de viviendas con que cuenta el parque público insular en la actualidad, con desglose por municipios e indicando, en su caso, qué administración resulta titular de cada vivienda, y cuál es su situación administrativa (si se encuentra ocupada o vacía y, en el primer caso, título de ocupación).

Indique el suelo público apto para la construcción de vivienda pública (ya sea en promoción pública o privada, ya por iniciativa propia, ya en colaboración con otras administraciones), con igual desglose por municipios.

b. *Ayudas para el acceso a la vivienda.*

Objeto y finalidad de cada uno de ellas, las actuaciones desarrolladas, número de personas solicitantes, número de solicitudes aceptadas, contenido de cada programa, tiempos de espera entre la solicitud y su resolución, y entre esta y la adjudicación efectiva del recurso aprobado

c. *Otras actuaciones.*

Indique el resto de planes y programas que considere relevantes en materia de vivienda, que se hayan activado desde 2020 hasta la actualidad.

1.3. La actividad administrativa de los Cabildos Insulares

En la siguiente tabla incluimos un esquema de los principales hitos de la tramitación respecto a los Cabildos Insulares, de las investigaciones de oficio abiertas en 2022 en materia de vivienda.

Tabla 22. Estado de tramitación de las investigaciones de oficio relativas a los Cabildos Insulares

Queja	Cabildo Insular	Alta de la Queja	Petición de informe	Recepción definitiva	Estado de tramitación
Q22/2118	Gran Canaria	29/09/22	07/10/22	14/11/22	Cerrada
Q22/2128	Tenerife	29/09/22	07/10/22	03/11/22	Cerrada
Q22/2129	Fuerteventura	29/09/22	07/10/22	31/10/22	Cerrada
Q22/2130	Lanzarote	29/09/22	07/10/22	08/11/22	Cerrada
Q22/2131	La Gomera	29/09/22	07/10/22	31/10/22	Cerrada
Q22/2132	La Palma	29/09/22	07/10/22	10/11/22	Cerrada
Q22/2133	El Hierro	29/09/22	07/10/22	03/08/23	Cerrada

A continuación enunciamos cada una de las cuestiones objeto de informe, con indicación esquematizada de las respuestas ofrecidas a cada una de ellas por sendos Cabildos Insulares.

1. Cuáles son las competencias asumidas por ese Cabildo Insular en materia de vivienda de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

1.1. Cabildo Insular de Gran Canaria.

Se recibe informe emitido por la Consejera de Gobierno de Arquitectura y Vivienda del Cabildo Insular de Gran Canaria, y Vicepresidenta del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, suscrito el 09 de noviembre de 2022.

Previa remisión normativa, en particular al art. 25 de la Ley 2/2023, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, con relación al art. 3 del mismo texto legal, expone que constante el año 2008 se creó el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, actualmente integrado por el Cabildo Insular de Gran Canaria y por 18 Ayuntamientos de aquella isla.

Según dispone el art. 6 de los Estatutos del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, este ejercerá las competencias que les son atribuidas a los Cabildos Insulares, así como las que le sean delegadas de entre las propias de los Ayuntamientos que se han integrado en el mismo.

Añade, entre otros extremos, que el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria ejercerá las funciones que tiene atribuidas “tanto en su parque insular como a través de convenios; además, realiza actuaciones con otras administraciones, con delegación de competencias para actuaciones concretas”.

1.2. Cabildo Insular de Tenerife.

En informe fechado el 27 de octubre de 2022, el Consejero Insular de Cooperación Municipal y Vivienda expone lo siguiente:

“(…) esta Corporación Insular no ha asumido hasta la fecha competencias en dicha materia, toda vez que, si bien el artículo 5 de la Ley 2/2003 de Viviendas de Canarias,

establece que son competencias de los Cabildos Insulares en materia de Vivienda: a) Policía de vivienda. b) Conservación y administración del parque público de vivienda de ámbito insular y c) Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda.

No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Sexta del referido texto legal, en tanto no se asuman por los Cabildos Insulares las competencias que se enuncian en el artículo 5.1.a y b se ejercerán por el Instituto Canario de la Vivienda, al no haberse realizado el procedimiento para su efectiva asunción a través de los correspondientes acuerdos y Decretos de transferencias necesarios para el ejercicio de las funciones transferidas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares”.

No obstante, con fundamento en otras competencias (asistencia y cooperación con los Municipios, y cooperación en el fomento del desarrollo económico y social y en la planificación en el territorio provincial) el Cabildo Insular de Tenerife ha venido desarrollando y/o participando en diversos programas relativos a vivienda, como se detallará en el epígrafe 2.2. de este mismo capítulo.

1.3. Cabildo Insular de Fuerteventura

Mediante documento con referencia 2022/00019016A, de 27 de octubre de 2022, el Jefe de Servicios Especializados en Asuntos Sociales del Cabildo Insular de Fuerteventura informa que mediante acuerdo plenario de 29 de octubre de 2021 se acordó por unanimidad impulsar la creación del Consorcio Insular de la Vivienda en Fuerteventura, en coordinación con los municipios de la isla, así como coordinar entre el Cabildo Insular y los Ayuntamientos de Fuerteventura las actuaciones para la protección del derecho a la vivienda.

1.4. Cabildo Insular de Lanzarote

Según informe emitido en el Expediente 1784/2022, de 4 de noviembre de 2022, por la Coordinadora del Área de Vivienda del Cabildo Insular de Lanzarote y por el Consejero

Delegado del área, dicha Corporación tiene asumidas competencias en materia de Policía de vivienda, Conservación y Administración del parque público de viviendas de ámbito insular, así como la de Coordinar la intervención municipal en la gestión del parque público de vivienda, si bien -salvo la de Policía de vivienda- las demás competencias están delegadas en el Instituto Canario de la Vivienda.

1.5. Cabildo Insular de La Gomera

En informe emitido el 22 de octubre de 2022, la Consejera Insular del Área de Presidencia, Economía, Hacienda, Obras Públicas, Cooperación Municipal y Buen Gobierno del Cabildo Insular de La Gomera, indica:

“(…) el Cabildo Insular de La Gomera asume las competencias otorgadas no solo por la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que en su artículo 5, relativo a las Competencias de los Cabildos Insulares, atribuye a estos la capacidad de coordinación de la intervención municipal en la gestión del parque público de viviendas, sino también por la Ley 8/2015, de 1 de abril, de Cabildos Insulares, que en su Título 1, relativo a las competencias, se las asigna en materia de

servicios sociales (art. 6.i, sobre ámbitos materiales de competencia de los Cabildos Insulares y Asistencia y servicios sociales), y tareas de asistencia a los municipios (art. 10.3.b.- Competencias de asistencia a los municipios. "La asistencia de los Cabildos Insulares a los municipios podrá consistir en (...) b) La cooperación económica para la financiación de inversiones, actividades y servicios de competencia municipal"), prevé coadyuvar, mediante aportaciones económicas, la promoción y gestión de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento de aquellos municipios que así lo soliciten, con la finalidad anteriormente mencionada".

1.6. Cabildo Insular de La Palma

En informe emitido con fecha 7 de noviembre de 2022, remitido a esta Institución mediante documento recaído en el Expediente PAT 075/2022 Registro DSDS 2022 020614, de 10 de noviembre de 2022, la Jefa del Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de La Palma indica que el Servicio de Patrimonio gestiona el Inventario General de Bienes de la Corporación Insular, y los negocios jurídicos que el mismo puede llevar aparejados, no asumiendo competencias en otros aspectos relacionados con vivienda.

1.7. Cabildo Insular de El Hierro

En los informes administrativos remitidos por el Cabildo Insular de El Hierro, con fechas de entrada a esta Institución de 26 de enero y de 3 de agosto de 2023, no se expresa que hayan asumido competencias específicas en materia de vivienda.

2. a. Informe sobre los siguientes extremos, si fueran de su competencia: (...) indique el número de viviendas con que cuenta el parque público insular en la actualidad, con desglose por municipios e indicando, en su caso, qué administración resulta titular de cada vivienda, y cuál es su situación administrativa (si se encuentra ocupada o vacía y, en el primer caso, título de ocupación).

2a.1. Cabildo Insular de Gran Canaria

Informe de la Consejera de Gobierno de Arquitectura y Vivienda del Cabildo Insular de Gran Canaria, Vicepresidenta del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, de 09 de noviembre de 2022:

*(...) Hasta la fecha, el Consorcio ha efectuado dos **promociones** de viviendas protegidas, de iniciativa propia, en régimen de alquiler a diez años con opción a compra: una en Gáldar y otra en La Aldea de San Nicolás.*

- *En Gáldar, disponemos de dos edificios, uno en la c/ Bajada de las Guayarminas y otro en la c/ Marmolejos, con 15 y 29 viviendas respectivamente (total 44 viviendas).*
- *En La Aldea de San Nicolás, contamos con un edificio situado en la c/ Manuel Sacristán Araujo y Lomba, con un total de 20 viviendas.*

*(...) para hacer frente a la crisis sanitaria, social y económica derivada de la pandemia del COVID-19, ha **adquirido viviendas sin terminar**, para proceder a su finalización y*

posterior cesión a la bolsa de viviendas del ICAVI con el objeto de ampliar el nº de viviendas de alquiler.

*De esta manera, se ha adjudicado recientemente en Mesa de Contratación, la adquisición de un **edificio de 16 viviendas y garaje**, calle Antonio Yáñez s/n, término municipal de Valleseco, dentro del programa de adquisición de inmuebles provenientes de obras sin terminar y la finalización de los mismos, bajo la modalidad de llave en mano, con la intención de que sean cedidos y gestionados por el Instituto Canario de la Vivienda con destino a viviendas de protección pública, tras convenio suscrito con esta entidad cediendo la competencia para esta actuación”.*

2a.2. Cabildo Insular de Tenerife

Aunque ha participado en Programas de rehabilitación de viviendas y ha suscrito acuerdos relativos a Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada, el informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife no refiere el número de viviendas con que cuenta su parque público, se entiende que por no haber asumido competencias en materia de vivienda, según refiere en el anterior apartado 1.2. de este capítulo.

2a.3. Cabildo Insular de Fuerteventura

El informe emitido por el Cabildo Insular de Fuerteventura no refiere información sobre el parque público de vivienda protegida en su ámbito territorial.

2a.4. Cabildo Insular de Lanzarote

Consta en informe emitido en el 4 de noviembre de 2022, por la Coordinadora del Área de Vivienda del Cabildo Insular de Lanzarote y por el Consejero Delegado del área, lo siguiente:

“(…) no hay parque público insular de viviendas en Lanzarote, ya que las últimas viviendas construidas por el Instituto Canario de la Vivienda datan de hace más de 30 años, desconociendo su situación administrativa (si se encuentra ocupada o vacía y su título de ocupación), debiendo solicitarse dicha información al organismo que las gestiona.

Detectado el hecho expuesto en el párrafo anterior, es por lo que este Cabildo se está procediendo a la creación del Consorcio de Viviendas de Lanzarote”.

2a.5. Cabildo Insular de La Gomera

El informe emitido por el Cabildo Insular de La Gomera indica que a la fecha de su emisión (31/10/22) no se encontraba entre sus competencias la gestión del parque público de vivienda.

2a.6. Cabildo Insular de La Palma

Tal como se indicó en el anterior apartado 1.6. de este capítulo, en informe emitido con fecha 7 de noviembre de 2022, la Jefa del Servicio de Patrimonio del Cabildo Insular de La Palma indica que el Servicio de Patrimonio gestiona el Inventario General de Bienes de la Corporación Insular, y los negocios jurídicos que el mismo puede llevar aparejados, no asumiendo competencias en otros aspectos relacionados con vivienda.

2a.7. Cabildo Insular de El Hierro

Por parte de dicha administración pública no se refiere la existencia de un parque público insular gestionado por el Cabildo Insular de El Hierro.

2b (...) informe sobre los siguientes extremos, si fueran de su competencia: a) Indique el suelo público apto para la construcción de vivienda protegida (ya sea en promoción pública o privada, ya por iniciativa propia, ya en colaboración con otras administraciones), con igual desglose por municipios.

2b.1. Cabildo Insular de Gran Canaria

Informe de la Consejera de Gobierno de Arquitectura y Vivienda del Cabildo Insular de Gran Canaria, Vicepresidenta del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, de 09 de noviembre de 2022:

*Este Consorcio de viviendas cuenta además con una **parcela** en el barrio del Sequero cedida por el Cabildo de Gran Canaria, para la promoción de vivienda en alquiler asequible. En estos momentos estamos con la licitación de la demolición y acondicionamiento de la misma.*

Se prevé la construcción de 63 viviendas. Hemos suscrito Acuerdo bilateral con el Gobierno de España y el Gobierno de Canarias, dentro del acuerdo nº 8 (programa 6) de la comisión bilateral celebrada el 7 de julio de 2022 relativo a la construcción de 63 viviendas de protección pública, energéticamente eficientes, en la parcela VP-09 El Secadero en Las Palmas de Gran Canaria, de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea, Next Generation EU, en la comunidad autónoma de Canarias. Se está redactando el proyecto con medios propios y se gestionarán por parte del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria en régimen de alquiler.

*A la vez estamos con el trámite de **cesión de la parcela VP-11** en el barrio de la Feria, con una edificabilidad de 300 viviendas, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, por parte del Cabildo, para la construcción de viviendas de protección pública, incorporando la modalidad de viviendas colaborativas públicas. Para realizarlo por iniciativa propia.*

2b.2. Cabildo Insular de Tenerife

El informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife no refiere información sobre el suelo público apto para la construcción de vivienda protegida en aquella isla.

2b.3. Cabildo Insular de Fuerteventura

El informe emitido por el Cabildo Insular de Fuerteventura no refiere información sobre el suelo público apto para la construcción de vivienda protegida en su ámbito territorial.

2b.4. Cabildo Insular de Lanzarote

Informe de 4 de noviembre de 2022, emitido por la Coordinadora del Área de Vivienda del Cabildo Insular de Lanzarote y por el Consejero Delegado del área:

“(...) la superficie de suelo público para la construcción de vivienda pública en la isla de Lanzarote es de 48.632 m². Datos obtenidos de la encuesta realizada a todos los municipios de la Isla.

Los 48.632 m² se ubican en los municipios de Yaiza y de Arrecife, siendo propiedad del Ayuntamiento de Yaiza el suelo ubicado en dicho municipio y del Cabildo de Lanzarote el ubicado en el municipio de Arrecife”.

2b.5. Cabildo Insular de La Gomera

En informe emitido por el Cabildo Insular de La Gomera con fecha 31 de octubre de 2022 no se hace mención a la sesión de suelo para vivienda protegida durante el periodo 2020-2025.

2b.6. Cabildo Insular de La Palma

En informe emitido por el Cabildo Insular de La Palma con fecha 7 de noviembre de 2022 no se hace mención a la sesión de suelo para vivienda protegida durante el periodo 2020-2025.

2b.7. Cabildo Insular de El Hierro

En los informes emitidos por el Cabildo Insular de El Hierro no se refiere la cesión de suelo por aquella Corporación en favor del Gobierno de Canarias.

3. Informe sobre los siguientes extremos, si fueran de su competencia: ayudas para el acceso a la vivienda. Objeto y finalidad de cada una de ellas, las actuaciones desarrolladas, número de personas solicitantes, número de solicitudes aceptadas, contenido de cada programa, tiempos de espera entre la solicitud y su resolución, y entre esta y la adjudicación efectiva del recurso aprobado.

3.1. Cabildo Insular de Tenerife

El informe emitido por el Cabildo Insular de Tenerife refiere que no se han desarrollado programas de ayuda al acceso a la vivienda. Entendemos que por no haber asumido las competencias.

3.2. Cabildo Insular de Gran Canaria

El Cabildo Insular de Gran Canaria refiere que no se han desarrollado programas de ayuda al acceso a la vivienda, al no haber asumido competencias al respecto, siendo estas ejercidas por otras administraciones.

3.3. Cabildo Insular de Fuerteventura

El Cabildo Insular de Fuerteventura no refiere actuaciones específicas de ayudas al acceso a la vivienda, sin perjuicio de su participación en otros programas que se indicarán en el siguiente epígrafe 4.3.

3.4. Cabildo insular de Lanzarote

La primera institución insular de Lanzarote se remite a las políticas desarrolladas al efecto en su ámbito territorial por el Instituto Canario de Vivienda.

3.5. Cabildo Insular de La Gomera

No se refieren actuaciones específicas en materia de ayudas para el acceso a la vivienda.

3.6. Cabildo Insular de La Palma

No refiere políticas específicas para ayudas al acceso a la vivienda, más allá de las que se indicarán en el apartado 4.6. de este capítulo.

3.7. Cabildo Insular de El Hierro

En informe con entrada a esta Institución de 3 de agosto de 2023, el Consejero de Sanidad y Servicios Sociales del Cabildo Insular de El Hierro y la Trabajadora Social del área indican:

“Desde el Departamento de Sanidad y Servicios Sociales, por medio de Tarea en el Gestiona nº 2023/6526, de fecha 19/07/2023, se emite lo siguiente:

El departamento de Servicios Sociales del Cabildo Insular de la Isla de El Hierro cuenta con una subvención incorporada en el Plan Estratégico de Subvenciones de la Entidad 2022-2023, la cual contiene una línea de subvenciones denominada “Plan contra la Emergencia Social”, en la modalidad de “concesión directa: excepcionales”, para las cuales se consideran beneficiarios/as las personas que se encuentran en condiciones económicas, personales y sociales desfavorables.

El objetivo es dar cobertura a las personas que, por razones de urgencia, precisan la cobertura de determinadas necesidades básicas, en este caso, actuaciones de vivienda, dentro del Programa de Defensa del Derecha a la Vivienda. Consiste en pagar la mensualidad o mensualidades que tienen en deuda las personas que se encuentran en una vivienda cuya tenencia es en régimen de alquiler.

El tiempo de espera desde el registro de entrada de la solicitud, la realización de los trámites pertinentes, y su posterior resolución, puede estar determinada por una media de un mes.

Año 2022:

En el año 2022 solicitaron ayuda para el alquiler de vivienda un total de 13 personas.

En el año 2022 se desestimaron 2 solicitudes para alquiler de vivienda por falta de documentación y/o no acudir a la cita con la Trabajadora Social.

En el año 2022, se concedieron un total de 11 ayudas económicas para el pago del alquiler de vivienda.

Año 2023 hasta la fecha 24/07/2023:

Se han solicitado 11 ayudas económicas para el pago de alquiler de vivienda.

Se han desestimado 0 ayudas para el pago de alquiler de vivienda.

Se han concedido 11 ayudas para el pago de alquiler de vivienda”.

4.- Indique el resto de planes y programas que considere relevantes en materia de vivienda, que se hayan activado desde 2020 hasta la actualidad.

4.1. Cabildo Insular de Gran Canaria

En informe emitido por la Consejera de Gobierno de Arquitectura y Vivienda del Cabildo Insular de Gran Canaria, y Vicepresidenta del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria, de 09 de noviembre de 2022, se aporta un detallado resumen de las actuaciones emprendidas, desglosándolo en las siguientes:

- Urbanización de parcelas
- Actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUS)
- Actuaciones en Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP)
- Proyecto de *cohousing*
- Ayudas de primera necesidad
- Convenios con Ayuntamientos en materia de rehabilitación
- Subvenciones extraordinarias para emergencia habitacional
- Laboratorio y observatorio de viviendas
- Convenio con el Il. Colegio de Abogados de Las Palmas para la prestación del servicio de asesoramiento ante ejecuciones hipotecarias
- Accesibilidad a El Lasso,

4.2. Cabildo Insular de Tenerife

Mediante informe de 27 de octubre de 2022, suscrito por el Consejero Insular de Cooperación Municipal y Vivienda, se detallan las siguientes actuaciones:

Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas, que se ha venido desarrollando por el Cabildo Insular de Tenerife desde el año 2016 y tiene por objeto el otorgamiento de subvenciones directas a los Ayuntamientos de la isla, a los efectos de su distribución entre aquellos propietarios que no dispongan de recursos económicos suficientes y cuyas viviendas no estén en condiciones mínimas de habitabilidad, siendo las obras a financiar en este Programa, entre otras, aquellas que comprendan total o parcialmente la mejora de las condiciones de accesibilidad, las que garanticen la seguridad de la vivienda tales como el refuerzo o sustitución parcial de los elementos estructurales, las que permitan la adaptación a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, protección contra incendio, etc.

Ejercicio 2020: el Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas se aprobó de manera bianual, ascendiendo la aportación total del Cabildo Insular a la cantidad de DOS MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y

NUEVE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.949.999,97 €), distribuidos en las siguientes anualidades:

- 2019 2.082.285,37 €.

- 2020 867.714,60 €.

Adhesión al “Acuerdo de la Comisión Bilateral, relativo a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada de Barrio de Añaza”, en el t.m de Santa Cruz de Tenerife, en relación con la ejecución de los Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, acuerdo suscrito por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la Comunidad Autónoma de Canarias, por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y por este Cabildo Insular de Tenerife, ascendiendo la aportación del Cabildo Insular de Tenerife a la cantidad de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €), la cual se hará efectiva a través de la suscripción de un convenio administrativo de colaboración entre el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, para la cofinanciación de dicha actuación, el cual se encuentra en trámite.

Dicha aportación supone un 7,56 % de participación del Cabildo Insular en el coste total de dicho programa, que asciende a la cantidad de 13.219.338,00 €.

Adhesión al “Acuerdo de la Comisión Bilateral, relativo a los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) de El Cardonal”, en el término municipal de San Cristóbal de La Laguna, en relación con la ejecución de los Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, acuerdo suscrito por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por la Comunidad Autónoma de Canarias, por el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna y por este Cabildo Insular de Tenerife, ascendiendo la aportación del Cabildo Insular de Tenerife a la cantidad de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000,00 €), la cual se hará efectiva a través de la suscripción de un convenio administrativo de colaboración entre el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, para la cofinanciación de dicha actuación, el cual se encuentra en trámite.

Dicha aportación supone un 4,72 % de participación del Cabildo Insular en el coste total de dicho programa, que asciende a la cantidad de 21.179.440,42 €.

Adhesión a los Acuerdos de la Comisión Bilateral suscritos entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Canarias y los Ayuntamientos de Santa Cruz de Tenerife, Güímar y El Tanque, en ejecución del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2018-2021, relativos a las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana

4.3. Cabildo Insular de Fuerteventura

El informe emitido por la primera corporación insular de Fuerteventura refiere tres intervenciones, todas ellas entre los años 2020 y 2021: Convenio con el Ayuntamiento de Tuineje para regenerar el grupo de 80 viviendas en Gran Tarajal (ARRU, 2020), por importe de 22.950 €; Convenio con el mismo Ayuntamiento y objeto, por importe de 143.306 € (ARRU, 2021), y Convenio con el mismo Ayuntamiento y objeto, Fase II, por importe de 109.479,26 € (ARRU, 2021).

4.4. Cabildo Insular de Lanzarote

Informa que habiéndose anunciado por el ICAVI a finales de 2019 la concesión de 1.500.000 € para la adquisición de inmuebles destinados a viviendas sociales en ejecución del Plan Canario de Vivienda 2020-2025, en febrero de 2020 se inicia un estudio de mercado para comprobar la viabilidad de su adquisición, con los siguientes resultados:

Viviendas disponibles en la fecha del estudio, cuyo coste de adquisición no superara los 105.000 €, era de 22 unidades, atendiendo su coste global a 2.116.000 €

Viviendas disponibles en un periodo máximo de 10 meses, al encontrarse proyectadas, con suelo adquirido y en tramitación de la preceptiva Licencia municipal de obras, siempre con un coste de adquisición inferior a 105.000 €, era de 24 unidades, con un coste conjunto de 2.448.000 €

Suelo para la construcción de viviendas disponibles en un plazo máximo estimado de entre 20 y 22 meses, cuyo coste de adquisición no superara los 110.000 €, lo había en 114 unidades, por un coste conjunto de 12.318.000 €

4.5. Cabildo Insular de La Gomera

Según informe administrativo de 31 de octubre de 2022, “recientemente se ha firmado un convenio de cooperación con el Gobierno de Canarias a través de Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U. (VISOCAN), para el desarrollo ejecución y gestión del programa "Parque de viviendas protegidas en régimen de arrendamientos en la isla de La Gomera", destinado a facilitar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna a precios asequibles en los municipios de la isla de La Gomera, suponiendo la ejecución del mismo una inversión de 5.000.000,00 € ampliables”.

Durante la anterior legislatura, el Cabildo de Lanzarote creó, además, la Consejería de Vivienda, que impulsó un Proyecto para crear un parque inmobiliario de 160 viviendas sociales, en distintas localizaciones de la isla, en un periodo de 2 años y con un presupuesto de 16.882.000 €

4.6. Cabildo Insular de La Palma

El informe emitido refiere que desde el Plan de Emergencias Insular de La Palma se ha encargado al Servicio de Acción Social la redacción del Convenio de Cooperación entre el Excmo. Cabildo Insular de La Palma y Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S. A. U. (VISOCAN), para la gestión, promoción y explotación de viviendas protegidas de La Palma a favor de familias damnificadas por la crisis volcánica, el cual se estaba redactando a fecha de la emisión del informe.

4.7. Cabildo Insular de El Hierro

El Cabildo Insular de El Hierro no refiere otras actuaciones en materia de vivienda desde 2020 hasta la actualidad, más allá de las ayudas al acceso a la vivienda que detallamos en el anterior epígrafe 3.7.

2. Seguimiento de la actividad administrativa municipal

2.1. Breve referencia normativa.

Tal como adelantábamos en el anterior apartado 1.1 de este mismo capítulo, el art. 22 de la Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias, establece lo siguiente:

“Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación”.

El art. 75 de la misma Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, se refiere de forma específica a la competencia municipal en materia de vivienda cuando afirma:

“5. En todo caso, los municipios, de acuerdo con el apartado anterior, podrán ejercer competencias, entre otras, en las siguientes materias: (...) ñ) Vivienda”.

Refrenda lo anterior el art. 3 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias (LVC), refiere lo siguiente:

“Las competencias en materia de vivienda serán ejercidas por: (...) c) Los ayuntamientos”

Con base a ello, y para completar y hasta contrastar la información que pudiera remitirnos el resto de administraciones afectadas, la Diputación del Común acordó la incoación de 88 investigaciones de oficio, que fueron dirigidas a cada uno de los Ayuntamientos de nuestras islas, y cuyo contenido y resultado se detallarán en los siguientes epígrafes.

2.2. Petición de informe.

El contenido de nuestra petición a cada uno de los 88 Ayuntamientos de nuestras islas fue el siguiente:

“(...) Rogamos informe acerca de los siguientes extremos:

1. Suelo público destinado a vivienda.

- *Indique si ese Ayuntamiento tiene constituido el patrimonio público municipal del suelo.*

- *De cuánto suelo disponen en su término municipal para la promoción de viviendas públicas.*
- *Cuánto suelo han cedido al Gobierno de Canarias desde 2020 hasta la actualidad.*
- *En caso de cesión de suelo anterior a la indicada fecha, indique cuánto suelo cedido se encuentra aún sin edificar.*

2. Vivienda pública.

- *Identifique cuántos inmuebles, de entre los incluidos en el Inventario del Patrimonio*
- *Municipal, se encuentren destinados a vivienda, así como el estado actual de ocupación de cada uno de ellos, y el título por el que se encuentra ocupado.*

3. Ayudas al alquiler de vivienda.

- *Si se han publicado ayudas para el alquiler de viviendas desde el 2020 hasta la actualidad y, en tal caso, indicar el número de convocatorias efectuadas, requisitos de las personas beneficiarias para acogerse a tales ayudas, presupuesto inicialmente destinado a las mismas y porcentaje del presupuesto efectivamente ejecutado, número de personas solicitantes en cada convocatoria, número de resoluciones favorables y número de peticiones que fueron desestimadas por haberse agotado la partida presupuestaria.*

4. Políticas en materia de vivienda.

- *Qué otras líneas de actuación en materia de vivienda ha seguido el Ayuntamiento desde 2020 hasta la actualidad, con identificación de cada una de ellas, presupuesto inicial, porcentaje ejecutado y número de personas beneficiarias.*

5. Común a todos los apartados anteriores.

- *Indique si tales actuaciones se han realizado con fondos propios o de terceros, si en exclusiva o en colaboración con otras administraciones públicas y, en este último caso, qué participación ha tenido cada administración.*
- *Incluya cualquier otra información que considere relevante en materia de vivienda.*

2. 3. La actividad administrativa municipal

A continuación, se indica el número total de investigaciones incoadas, el subtotal de informes recibidos y el de administraciones pendientes de emisión definitiva de informe. En este último grupo pueden incluirse casos de Ayuntamientos que ofrecieron una respuesta que esta Institución consideró parcial, por lo que se les ha reiterado su petición y continúan en trámite.

Tabla 23. Investigaciones cerradas y en trámite [a fecha 14/08/23]

Investigaciones de oficio (estado de tramitación)	Total	%
Investigaciones dirigidas a Ayuntamientos	88	100,00%
Informes cerradas (informes definitivos recibidos)	71	80,68%
Investigaciones en trámite (pendientes de informe)	17	19,32%

En la siguiente tabla realizamos un desglose de los datos anteriores, indicando el número de cada expediente, la administración afectada, fecha de alta de la queja, fecha de petición de informe, fecha de la recepción del informe definitivo, y el estado actual de tramitación, resultando “cerradas” las que disponen de informe definitivo, y “en trámite” las que no disponen aún de dicho informe.

Tabla 24. Estado de tramitación de las investigaciones de oficio relativas a los Ayuntamientos [a 14/09/23]

Queja	Ayuntamiento	Alta de la Queja	Petición de informe	Recepción definitiva	Estado de tramitación
Q22/2267	Antigua	20/10/22	28/10/22	17/01/23	Cerrada
Q22/2268	Betancuria	20/10/22	28/10/22	x	En trámite
Q22/2269	La Oliva	20/10/22	28/10/22	16/08/23	Cerrada
Q22/2270	Pájara	20/10/22	28/10/22	22/12/22	Cerrada
Q22/2273	Puerto del Rosario	20/10/22	28/10/22	x	En trámite
Q22/2275	Tuineje	20/10/22	28/10/22	13/02/23	Cerrada
Q22/2288	Arrecife	20/10/22	28/10/22	30/11/22	Cerrada
Q22/2289	Haría	20/10/22	28/10/22	17/05/23	Cerrada
Q22/2290	San Bartolomé	20/10/22	28/10/22	26/01/22	Cerrada
Q22/2291	Teguise	20/10/22	28/10/22	11/09/2023	Cerrada
Q22/2292	Tías	20/10/22	28/10/22	17/08/23	Cerrada
Q22/2293	Tinajo	20/10/22	28/10/22	x	En trámite
Q22/2294	Yaiza	20/10/22	28/10/22	07/8/23	Cerrada
Q22/2295	Arucas	20/10/22	28/10/22	16/12/22	Cerrada
Q22/2312	Villa de Agaete	20/10/22	28/10/22	14/04/22	Cerrada
Q22/2313	Agüímes	20/10/22	28/10/22	10/07/23	Cerrada
Q22/2314	La Aldea de San Nicolás	20/10/22	28/10/22	17/11/22	Cerrada
Q22/2315	Artenara	20/10/22	28/10/22	13/03/23	Cerrada
Q22/2322	Santa Brígida	20/10/22	28/10/22	17/01/23	Cerrada
Q22/2323	Firgas	20/10/22	28/10/22	19/01/23	Cerrada
Q22/2324	Gáldar	20/10/22	28/10/22	17/02/23	Cerrada
Q22/2361	Villa de Ingenio	28/10/22	28/10/22	18/01/23	Cerrada
Q22/2362	Las Palmas de Gran Canaria	28/10/22	28/10/22	26/05/23	Cerrada
Q22/2363	Santa Lucía	28/10/22	28/10/22	7/9/2023	Cerrada
Q22/2364	Mogán	28/10/22	28/10/22	19/01/23	Cerrada
Q22/2365	Vega de San Mateo	28/10/22	28/10/22	08/07/23	Cerrada
Q22/2366	Villa de Moya	28/10/22	28/10/22	7/09/2023	Cerrada
Q22/2367	Tejeda	28/10/22	28/10/22	02/01/23	Cerrada

LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CANARIAS DESDE UNA PERSPECTIVA SOCIAL

Diputación del Común | Informe Extraordinario 2023

Q22/2368	San Bartolomé de Tirajana	28/10/22	28/10/22	X	En trámite
Q22/2369	Telde	28/10/22	28/10/22	05/05/23	Cerrada
Q22/2370	Teror	28/10/22	28/10/22	18/01/23	Cerrada
Q22/2371	Valleseco	28/10/22	28/10/22	21/11/22	Cerrada
Q22/2372	Valsequillo	28/10/22	28/10/22	07/03/23	Cerrada
Q22/2621	Santa María de Guía	22/11/22	25/11/22	31/01/23	Cerrada
Q22/2373	Valle Gran Rey	28/10/22	18/10/22	22/11/22	Cerrada
Q22/2374	Agulo	28/10/22	18/10/22	18/12/22	Cerrada
Q22/2375	Alajeró	28/10/22	18/10/22	x	En trámite
Q22/2376	Hermigua	28/10/22	18/10/22	x	En trámite
Q22/2377	Vallehermoso	28/10/22	18/10/22	x	En trámite
Q22/2378	San Sebastián de La Gomera	28/10/22	03/11/22	22/11/22	Cerrada
Q22/2379	La Frontera	28/10/22	03/11/22	21/03/23	Cerrada
Q22/2380	El Pinar	28/10/22	03/11/22	29/03/23	Cerrada
Q22/2381	Valverde	28/10/22	03/11/22	12/05/23	Cerrada
Q22/2382	Barlovento	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2383	Breña Baja	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2384	Breña Alta	08/10/22	27/12/22	20/12/22	Cerrada
Q22/2385	Fuencaliente	28/10/22	03/11/22	09/03/23	Cerrada
Q22/2386	Garafía	28/10/22	03/11/22	13/03/23	Cerrada
Q22/2387	Los Llanos de Aridane	28/10/22	03/11/22	02/12/22	Cerrada
Q22/2388	Mazo	28/10/22	03/11/22	28/12/22	Cerrada
Q22/2389	El Paso	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2390	Puntallana	28/10/22	03/11/22	15/02/23	Cerrada
Q22/2391	Puntagorda	28/10/22	03/11/22	18/11/22	Cerrada
Q22/2392	San Andrés y Sauces	28/10/22	03/11/22	03/02/23	Cerrada
Q22/2393	Tijarafe	28/10/22	03/11/22	05/01/23	Cerrada
Q22/2394	Tazacorte	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2395	Santa Cruz de La Palma	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2396	Adeje	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2397	Arafo	28/10/22	03/11/22	13/03/23	Cerrada
Q22/2398	Arona	28/10/22	03/11/22	18/01/23	Cerrada
Q22/2399	Buenavista del Norte	28/10/22	03/11/22	03/01/23	Cerrada
Q22/2400	Candelaria	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2401	El Tanque	28/10/22	03/11/22	31/03/23	Cerrada
Q22/2402	Fasnia	28/10/22	03/11/22	18/11/22	Cerrada
Q22/2403	Garachico	28/10/22	03/11/22	13/03/23	Cerrada
Q22/2404	Guía de Isora	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2405	Güímar	28/10/22	03/11/22	05/01/22	Cerrada
Q22/2406	Granadilla de Abona	28/10/22	03/11/22	30/01/23	Cerrada
Q22/2407	La Guancha	28/10/22	03/11/22	13/12/22	Cerrada
Q22/2408	Icod de los Vinos	28/10/22	03/11/22	22/11/22	Cerrada
Q22/2409	San Cristóbal de La Laguna	28/10/22	03/11/22	08/05/23	Cerrada

Q22/2410	Los Silos	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2411	La Victoria de Acentejo	28/10/22	03/11/22	29/11/22	Cerrada
Q22/2412	La Matanza de Acentejo	28/10/22	03/11/22	24/03/23	Cerrada
Q22/2413	La Orotava	28/10/22	03/11/22	16/12/22	Cerrada
Q22/2414	Puerto de la Cruz	28/10/22	03/11/22	03/04/23	Cerrada
Q22/2415	San Juan de la Rambla	28/10/22	03/11/22	21/03/23	Cerrada
Q22/2416	Los Realejos	28/10/22	03/11/22	03/04/23	Cerrada
Q22/2417	El Rosario	28/10/22	03/11/22	06/03/23	Cerrada
Q22/2418	El Sauzal	28/10/22	03/11/22	30/12/22	Cerrada
Q22/2419	San Miguel de Abona	28/10/22	03/11/22	23/01/23	Cerrada
Q22/2420	Santiago del Teide	28/10/22	03/11/22	x	En trámite
Q22/2421	Santa Úrsula	28/10/22	03/11/22	31/03/23	Cerrada
Q22/2422	Tacoronte	28/10/22	03/11/22	28/12/22	Cerrada
Q22/2423	Tegueste	28/10/22	03/11/22	17/07/23	Cerrada
Q22/2424	Arico	28/10/22	03/11/22	16/08/23	Cerrada
Q22/2425	Vilaflor	28/10/22	03/11/22	10/11/22	Cerrada
Q22/2426	Santa Cruz de Tenerife	28/10/22	03/11/22	17/03/23	Cerrada

Seguidamente detallamos las respuestas ofrecidas por los 88 Ayuntamientos de las islas a la petición de informe realizada por esta Diputación del Común:

1. Suelo público destinado a vivienda.

Indique si ese Ayuntamiento tiene constituido Patrimonio Municipal del Suelo.

Antes de detallar las respuestas ofrecidas por los Ayuntamientos, hagamos una breve introducción a esta figura.

El art. 276.1 del R. D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR 1992), en la actualidad derogado por el R. D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo (TRLR 2008), imponía la obligación de constituir el Patrimonio Municipal del Suelo a aquellos Ayuntamientos que dispusieran de planeamiento general.

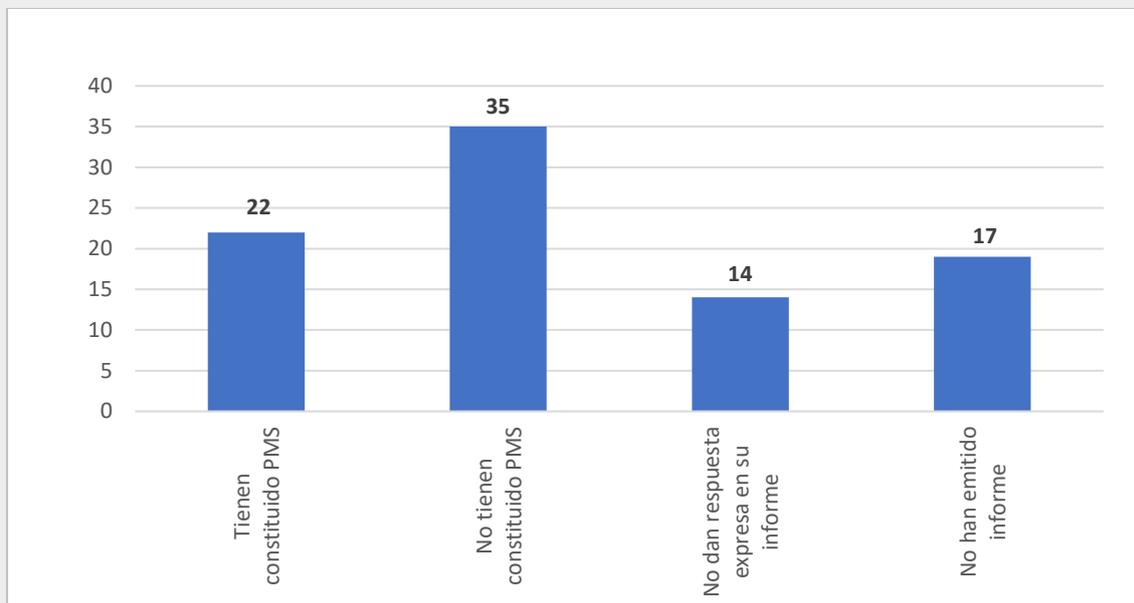
Por “planeamiento general”, a su vez, se entiende el conjunto del Plan General Municipal de Ordenación y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

No obstante, parece recomendable que todos los Ayuntamientos tengan constituido su propio Patrimonio Municipal del Suelo, dado que es el instrumento administrativo necesario para regular el mercado del suelo mediante la adquisición de terrenos, el cuidado de su urbanización u otros usos de interés social, ya sean estos usos destinados a la Administración, ya a la ciudadanía.

Para aquellos municipios que no tengan constituido el Patrimonio Municipal del Suelo, las cesiones de terreno y resto de adquisiciones tendrán como destino el propio patrimonio municipal general.

A continuación, detallamos los Ayuntamientos que disponen de PMS, aquellos que carecen de él, y los que no contestan de forma expresa a esta cuestión en concreto, o a la investigación en su conjunto.

Ilustración 2. Constitución del Patrimonio Municipal del Suelo [datos a 14/09/23]



Seguidamente detallaremos qué Ayuntamientos se integran en cada una de las categorías de la ilustración anterior. Es decir: cuáles tienen constituido el PMS, cuáles no, quiénes no informan sobre esta cuestión en concreto, y qué otros no han ofrecido respuesta alguna a nuestra investigación y, por tanto, continuaban en trámite a fecha 14/09/23.

Declaran que sí tienen constituido Patrimonio Municipal del Suelo **22** Ayuntamientos:

Pájara, Agüimes, La Aldea de San Nicolás, Gáldar, Ingenio, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Lucía, Valsequillo, Los Llanos de Aridane, Puntagorda, San Andrés y Sauces, Arona, El Tanque, Fasnia, Güímar, Granadilla de Abona, La Matanza de Acentejo, San Juan de la Rambla, Los Realejos, El Sauzal, Tacoronte y Santa Cruz de Tenerife.

Contestan en sentido negativo, o de su respuesta se deduce que no tienen constituido patrimonio público municipal del suelo, **35** Ayuntamientos:

Tuineje, Teguisse, Haría, Tías, Yaiza, Arucas, Agaete, Artenara, Gáldar, Mogán, Moya, Telde, Valleseco, Valle Gran Rey, Frontera, El Pinar, Valverde, Breña Alta, Fuencaliente, Puntallana, Tijarafe, Buenavista del Norte, Garachico, Icod de los Vinos, La Victoria de Acentejo, Puerto de la Cruz, Tegueste y Vilaflor.

Además de los anteriores: Vega de San Mateo, Villa de Teror, Agulo, La Guancha, aunque en estos casos, refieren tener formalizado el inventario municipal.

Santa María de Guía. No tiene constituido el patrimonio municipal del suelo, pero dispone de una contabilización independientes de los aprovechamientos

que el Ayuntamiento obtiene por razón del urbanismo en Unidades de Aprovechamiento.

Garafía. A fecha de remisión de su informe (13/03/23) no lo tenían constituido, aunque se habían iniciado los trámites.

San Miguel de Abona. Pese a no tenerlo constituido, se lleva un control contable, encontrándose identificadas las parcelas edificables con uso de vivienda protegida.

No contestan de forma expresa a esta cuestión **14** Ayuntamientos:

Antigua, La Oliva, Arrecife, San Bartolomé, Firgas, Tejeda, San Sebastián de La Gomera, Villa de Mazo, Arafo, San Cristóbal de La Laguna, Villa de la Orotava, El Rosario, Santa Úrsula y Villa de Arico.

No ofrecen respuesta definitiva a esta investigación (en trámite a 10/09/23) **17** Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

De cuánto suelo disponen en su término municipal para la promoción de vivienda protegida.

Antes de detallar las respuestas ofrecidas por los Ayuntamientos, conviene precisar que en lo tocante a este punto hemos encontrado limitaciones a nuestra actuación. En primer lugar: a pesar de que hemos solicitado la misma información a cada Consistorio, estos han emitido información heterogénea, por lo que no resultará posible realizar una comparativa exacta sobre cada parámetro solicitado.

Más complejidad supone que muchos Ayuntamientos ofrecen la información sobre el suelo disponible para la promoción de vivienda pública por remisión a sus respectivos planeamientos municipales. Esto, a su vez, ha supuesto dos limitaciones más.

La primera, que muchos listados de suelo recibidos se refieren a todo el suelo ubicado en el municipio, y no exclusivamente al de titularidad municipal. Por ello, no resulta posible saber qué fracción de suelo se encuentra realmente destinada a la construcción de vivienda protegida, al poder venir referido el mismo a la titularidad privada o, incluso pudiendo ser de titularidad pública, encontrarse destinado a otros usos distintos al de vivienda.

La segunda, que incluso en algunos casos en que nos remiten el listado de suelos de titularidad municipal para uso apto para vivienda protegida, sin embargo, los instrumentos urbanísticos adecuados para ello podrían no haberse desarrollado (como, de hecho, muchas veces nos confirman en el propio informe administrativo). En su mayor parte, incluso, tras una espera de lustros. Por lo tanto, incluso en estos casos en que el suelo relacionado podría ser apto para la construcción de vivienda protegida, solo lo sería “potencialmente”, no siendo esperable que sea edificable en un plazo inmediato, ni tan siquiera prudencial.

Para concretar algo más lo expuesto en el párrafo anterior, podríamos indicar por ejemplo que un suelo incluido en un listado municipal, que contenga la mención “no tiene la condición de solar”, no será directamente ejecutable. Tampoco lo serían los ARRUS en tanto no estén concluidos, ni ninguno de los suelos urbanos no consolidados (que requieren el desarrollo de la unidad de actuación, ya sea privada, ya concertada). Tampoco, ninguno de los suelos urbanizables, que en este sentido serían equiparables al rústico y precisarían el desarrollo de un Plan Parcial, el correspondiente convenio de gestión, y su posterior urbanización y recepción.

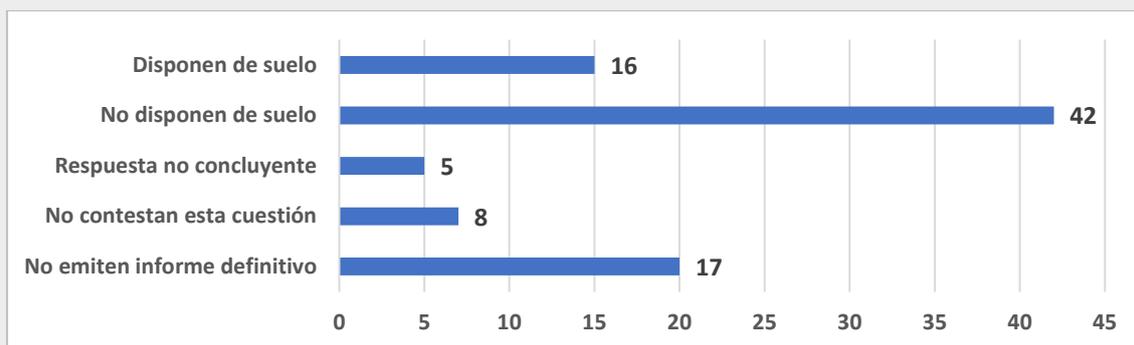
A pesar de esas limitaciones, y para poder ofrecer en este informe de la manera más coherente posible el resultado de estas 88 investigaciones, vamos a agrupar las respuestas en 5 grupos o categorías, cada uno de ellos excluyente de los restantes; de manera que cada Ayuntamiento pertenecerá a uno solo de esos 5 grupos.

A continuación exponemos cada categoría, y el criterio seguido por esta Institución para integrar en cada una de ellas a sendos Ayuntamientos.

- a) Disponen de suelo para la construcción de vivienda protegida:
 - Aquellos Ayuntamientos que manifiestan de forma expresa disponer de suelo apto para ello, siempre que indique que se trata de suelo urbano consolidado.
 - Aquellos Ayuntamientos que manifiestan disponer de suelo apto para ello, incluso aunque no indique que se trata de suelo urbano consolidado, siempre que el resto de la información ofrecida no contradiga a lo anterior.
- b) No disponen de suelo para la construcción de vivienda protegida.
 - Los Ayuntamientos que informan de forma expresa no disponer de él.
 - Los que, aun informando expresamente que disponen del mismo, aportan información que contradice lo anterior. Generalmente, porque expresan una categoría de suelo que precisa de un desarrollo o ejecución posterior, lo que lo invalida para ser inmediatamente edificable.
- c) Respuesta no concluyente. Aquellos Ayuntamientos con cuya respuesta ofrecen un grado de ambigüedad suficiente para no permitirnos acogernos a ninguno de los dos criterios anteriores.
- d) No contestan esta cuestión. Aquellos Ayuntamientos que, aún habiendo presentado su informe, no han dado respuesta expresa a la cuestión “De cuánto suelo disponen en su término municipal para la promoción de vivienda protegida”.
- e) No emiten informe definitivo. Aquellos Ayuntamientos que, pese a haber sido requeridos para informe durante los meses de septiembre a octubre de 2022, con los correspondientes reiteros posteriores y resto de trámites de rigor hasta agosto de 2023, a la fecha de redacción de este informe (23/08/23) no habían presentado aún su informe definitivo.

Dicho ello, en el siguiente gráfico podremos observar el número de Ayuntamientos que se integra en cada una de las anteriores categorías.

Ilustración 3. Ayuntamientos que disponen de suelo para la construcción de vivienda protegida (en suelo urbano consolidado o, cuando se trata de otro tipo de suelo, con el planeamiento totalmente ejecutado)



A continuación, indicamos qué Ayuntamientos queda integrado en cada una de las anteriores categorías.

Sí disponen de suelo para la promoción de viviendas públicas **15** Ayuntamientos:

Pájara. Dispone de 2 parcelas edificables, con superficie de **1.572** y **1.050 m²**, respectivamente.

Aunque manifiesta disponer de otras 8 fincas registrales, en la propia información aparece la cuota de participación en la financiación, lo que permite concluir que la urbanización no se encuentra ejecutada.

Artenara. Informe que existe un suelo sin ocupar, preparado urbanísticamente para la construcción de nueva vivienda pública, con superficie de **421,22 m²**.

Firgas. Cuenta con una finca de propiedad municipal (bien patrimonial) ubicada en el barrio de Casablanca, destinada a la construcción de viviendas sociales con una superficie aproximada de 5.202,00 m².

Gáldar. Expresa que a la fecha de emisión de su informe (16/02/23) el suelo municipal disponible para destinarse a promoción de vivienda pública está constituido por 3 parcelas, con una superficie conjunta de **2.316 m²**.

Ingenio. El Patrimonio Municipal del Suelo cuenta con 3 registros de suelo urbano consolidado y, por lo tanto, directamente edificable, además destinado a un uso residencial. Estos 3 registros suponen una superficie conjunta de **1.091,33 m²**.

Expresa contar con otros 2 registros que, en principio, también son directamente edificables, ya que aunque se trata de suelo urbano no consolidado, sin embargo sí que se ha recepcionado la urbanización, por lo que los terrenos –por lo demás, destinados a un uso residencial- son edificables. No obstante, informa que han sido cedidos al Instituto Canario de Vivienda, por lo que, en puridad, ya no podemos encuadrarlo como pertenecientes al municipio, por más que figuran aún en su patrimonio público del suelo, sino dentro del epígrafe destinado al suelo cedido al Gobierno de Canarias.

Además de ello, refiere otras 13 fichas, pero estas corresponden a suelo urbanizable en desarrollo, por lo que no resulta aún edificable.

Las Palmas de Gran Canaria. Refiere disponer de 20 unidades de suelo inventariadas como suelo urbano consolidado, por lo que resulta directamente edificable, con una superficie de **9.444,71 m²** (viviendas unifamiliares) más **8.815,73 m²** (vivienda colectiva).

Mogán. Informa de la titularidad de 6 parcelas en diferentes ubicaciones, sin que aporte información que lo contradiga. **No se expresa superficie.**

Refiere además la titularidad de otras parcelas, que no podemos incluir como inmediatamente aptas para la edificación, por cuanto refiere que corresponde a planeamiento aún pendiente de desarrollo, en diferentes fases.

Moya. Refiere disponer de 3 parcelas y/o solares, con superficies de 460, 453,76 y 97,13 m².

Telde. Manifiesta disponer de suelo destinado a vivienda pública. A efectos de este informe podemos calificar 12 ubicaciones como aptas para edificación inmediata, al referir que se trata de suelo urbano, sin que se aporte información que contradiga a la anterior. Ocupan una superficie conjunta de **58.103 m²**.

Por el contrario, quedan excluidas 2 ubicaciones adicionales. La primera, con una superficie de 10.000 m², por figurar en suelo rústico y, por tanto, no ser apta para edificación. Y la segunda, de 3.100 m², al figurar en parte de titularidad privada, por lo que no consta la disponibilidad de la edificación.

Puntagorda. Dispone de **5.000 m²** para la promoción de viviendas protegidas.

Buenavista del Norte. Manifiesta disponer de 3 parcelas de titularidad municipal destinadas a vivienda y ya urbanizadas, ya únicamente pendientes de recepción por parte del Ayuntamiento a la fecha de recepción de su informe, de 03/01/23. Las parcelas cuentan con una superficie de **420, 785 y 878 m²**, respectivamente.

Fasnía. Informa que dispone de la antigua escuela y vivienda de maestros, que se pretende demoler para su posterior edificación. Con una superficie de **752 m²**, se destinará a viviendas de promoción pública. Al encontrarse edificada, puede ser demolida y resultar inmediatamente edificable, estando ya aprobado su uso para vivienda protegida, por lo que se incluye entre los Ayuntamientos con suelo destinado a este fin.

No podemos incluir el resto de parcelas de las que refiere disponer, dado que en esos casos manifiesta expresamente que se encuentra en trámite para la urbanización de unos terrenos, por lo que, al contrario que en el caso anterior, se deduce que el planeamiento no se encuentra ejecutado.

Granadilla de Abona. Consta en el Patrimonio Público Municipal del Suelo un total de 27 parcelas y manzanas, todas ellas “edificables” para uso residencial, residencial mixto, y residencial y compatible, con una superficie total de **14.219,76 m²**, sin que conste información que contradiga lo anterior.

Icod de los Vinos. Dispone de 5.700 m² de suelo para la construcción de vivienda protegida.

San Cristóbal de La Laguna. La Sociedad Municipal de Viviendas y de Servicios de San Cristóbal de La Laguna (MUVISA), informa disponer de 8 ubicaciones destinadas a promoción de vivienda protegida con una superficie conjunta de **7.473 m²** y calificación de Suelo Urbano Consolidado (SUCO).

No incluimos otras 34 referencias por tener la calificación de Suelo Urbano No Consolidado (SUNCO) y, por tanto, no ser inmediatamente edificable, así como tampoco otros 3 suelos que refieren, al tener estos la consideración de rústicos.

San Miguel de Abona. Dispone de tres parcelas aptas para la edificación de vivienda protegida, encontrándose la primera de ellas totalmente urbanizada, con **4.183 m²**, edificación cerrada de 3 plantas. La segunda, también urbanizada, de **3.747 m²**, edificación cerrada 2 plantas. La tercera, parcela totalmente urbanizada, de **3.747 m²**, edificación cerrada 2 plantas.

Prevé aumentar el aprovechamiento de las dos últimas (actualmente en tramitación) subiendo las alturas a 3 plantas, lo que no obsta a que la ordenación actual permita la edificabilidad, por lo que lo incluimos entre los Ayuntamientos que disponen de suelo actualmente apto para edificación.

No disponen de suelo para la promoción de vivienda protegida, **42** Ayuntamientos:

Antigua, Tuineje, Haría, Teguise, Arucas, Agaete, Agüimes, La Aldea de San Nicolás, Vega de San Mateo, Valleseco, Valsequillo, Santa María de Guía, Valle Gran Rey, San Sebastián de La Gomera, Frontera, El Pinar, Valverde, Breña Alta, Fuencaliente, Garafía, Los Llanos de Aridane, Puntallana, Puntagorda, El Tanque, Garachico, La Guancha, La Victoria de Acentejo, La Matanza de Acentejo, Villa de La Orotava, Los Realejos, Puerto de la Cruz, Tacoronte, Tegueste, Vilaflor y Santa Cruz de Tenerife.

San Bartolomé. Aunque a la fecha de emisión de su informe se encontraba en periodo de aprobación un plan general supletorio, que contempla la reserva del porcentaje legalmente exigible destinado a vivienda pública.

Yaiza. Informa que no le corresponden competencias al respecto.

Tejeda. Aunque pretende aprobar un suelo con una superficie de 7.000 m², para la construcción de 16 viviendas sociales.

Agulo. Hemos emplazado dicho Municipio en esta categoría (“no disponen de suelo para la promoción de viviendas públicas”) dado que según manifiesta, el único suelo del que dispone, con 623 m², que albergaba la antigua Escuela unitaria, fue cedido en 2020 a Visocan, quien posteriormente comunicó la inviabilidad de acometer la edificación de viviendas debido al difícil acceso a la parcela y otros condicionantes técnicos.

San Juan de la Rambla. Aunque manifiesta disponer de una superficie total de 19.089,85 m², de suelo sin ordenar, equivalente a 5.224 m² de suelo edificable.

El Rosario. No obstante, se encuentra en trámite una modificación menor para cambiar el aprovechamiento y la calificación de una serie de parcelas en la calle de la Sardinera, en la Esperanza, adquirida con el fin de destinarla a la ejecución de una serie de dotaciones, así como, a la promoción pública de viviendas de protección. Se emite un cálculo estimado de unas 24 viviendas.

Santa Úrsula. Sin embargo, informa que tienen en proyecto abrir dos líneas de subvenciones, destinadas a rehabilitar inmuebles de titularidad municipal para destinarlo a viviendas sociales, con una estimación de 7 viviendas, así como a la adquisición de vivienda para ofrecer el servicio de vivienda social o de pisos tutelados.

En su mayoría, los Ayuntamientos que encuadramos en la anterior categoría o bien han informado carecer de suelo, sin aportar más datos, o bien han aportado datos de suelos que, si bien pudieran ser potencialmente edificables, no se espera que lo sean en un futuro próximo, por no ser urbanos consolidados y encontrarse en fases no finales de edificabilidad.

Según información ofrecida por varios medios de prensa, basada en datos ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cerca del 24% de los planeamientos del territorio estatal son anteriores a 1992, y apenas un 30% son posteriores a 2008.

Responden de forma no concluyente **5** Ayuntamientos:

Mazo, San Andrés y Sauces, Tijarafe, Tacoronte y Vega de San Mateo

No contestan de forma expresa a esta cuestión **08** Ayuntamientos:

La Oliva, Tuineje, Arrecife, Tías, Santa Brígida, Santa Lucía

Villa de Teror. Al no estar constituido el patrimonio municipal del suelo como tal, manifiesta no poder responder con exactitud la cantidad de suelo disponible para la promoción de vivienda pública.

Los Llanos de Aridane. Si bien en informe de 01/12/22 indica que “dentro del Patrimonio Público y bienes que lo integran se encuentra, para uso residencial, el siguiente: Código inventario 27, Denominación Avda. Enrique Mederos, 74, “Asociación Vecinos de las Camelias”.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 10 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa

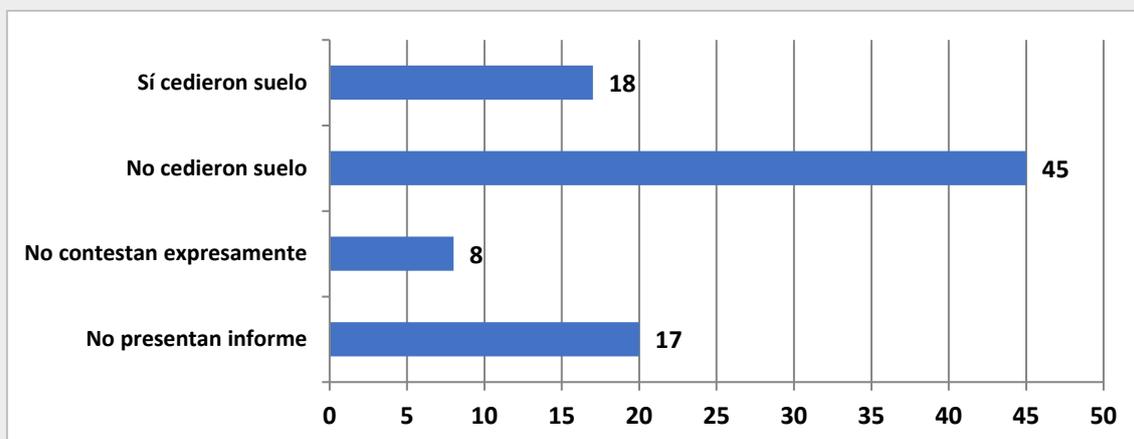
Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

Cuánto suelo han cedido al Gobierno de Canarias desde 2020 hasta la actualidad.

Los criterios empleados por esta Institución para agrupar las respuestas municipales a nuestra anterior pregunta son los siguientes:

- a) Sí han cedido suelo:
 - Los Ayuntamientos que han manifestado de forma expresa haber cedido suelo al Gobierno de Canarias desde 2020 hasta la fecha de emisión de su informe
- b) No han cedido suelo:
 - Los Ayuntamientos que manifiestan de forma expresa no haberlo cedido en el periodo indicado.
 - Aquellos otros cuyos informes, aún sin manifestar de forma expresa que no han cedido suelo, permiten llegar a la anterior conclusión por el resto de información aportada, o por la ausencia de constancia de su cesión o de otros datos significativos relativos a la misma.
- c) No contestan de forma expresa:
 - Los Ayuntamientos que presentan informe definitivo pero no ofrecen respuesta a esta pregunta (salvo que del resto de información facilitada se deduzca la ausencia de cesión de suelo, en cuyo caso se encuadraría en el apartado anterior).
- d) No presentan informe definitivo:
 - Los Ayuntamientos que, pese a la petición de informe, reiteros y posteriores recordatorios, no presentaron informe definitivo sobre las cuestiones planteadas por esta Institución.

Ilustración 4. Ayuntamientos que habían cedido suelo al Gobierno de Canarias desde el inicio del Plan General de Vivienda de Canarias hasta la fecha de emisión de su informe



Manifiestan de forma expresa haber cedido suelo al Gobierno de Canarias para la construcción de vivienda protegida desde 2020 hasta la fecha de remisión de su informe
18 Ayuntamientos:

Arrecife. Con fecha 19 de mayo de 2020 suscribe un convenio con el Instituto Canario de la Vivienda por el que se formalizó la cesión a título gratuito de tres parcelas, suelo urbanizable ordenado por el Plan Parcial Los Geranios, con destino a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.

Gáldar. Cesión de parcela M-1 de la UAS-3, en Sardina. Superficie de parcela 3.488 m². Edificabilidad máxima 6.278m². Acuerdo plenario de 09/08/2022. Cesión de parcelas M-18 y M-19 de la UA-1, en El Roque. Superficie total de parcelas 2,879 m². Edificabilidad máxima: 5.175 m². Acuerdo plenario de fecha 09/07/20.

Santa Lucía. Parcela de 277,68 m², mediante acuerdo de 30/06/22, que modifica el de 30/06/22.

Agulo. Con las limitaciones que se indicaron en el apartado anterior para este mismo Ayuntamiento, ya que según indicó en su momento Visocan, la única parcela cedida en su momento albergaba un edificio cuya difícil acceso y otros condicionantes técnicos impedían la edificación de viviendas.

San Sebastián de La Gomera. Manifiesta haber desarrollado cuatro programas de viviendas de protección oficial: El Molino, Virgen de Guadalupe, La Palmita y Las Galanas.

Santa María de Guía. Cesión al ICAVI de una parcela de 1.408,66 m², en acuerdo plenario de 11/02/21, sin que le conste la iniciativa para su desarrollo.

Los Llanos de Aridane. Sin indicar superficie, informa que puso suelo a disposición del Gobierno de Canarias para la edificación e instalación de viviendas modulares o definitivas con motivo de la erupción del Volcán Cumbre Vieja.

Villa de Mazo. Con fecha 1 de julio de 2020 se comunicó al Instituto Canario de la Vivienda la disposición municipal de ceder gratuitamente a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda del Gobierno de Canarias, para la promoción y construcción de viviendas protegidas, de un total de seis parcelas, con superficies de 5.344, 4.890, 4.139, 564, 4.086 y 1.667 m², respectivamente.

Puntallana. Ha cedido una parcela de 715,50 m² destinada a vivienda pública, habiéndose iniciado la redacción de un proyecto para la construcción de 8 viviendas.

Puntagorda. De los 5.000 m² disponibles en su término municipal para la promoción de vivienda protegida, ha cedido 2.000 m² al Gobierno de Canarias.

Tijarafe. Informa que con fecha 26 de abril de 2021 se materializa el proceso de cesión de 608,40 m² en acuerdo adoptado en sesión plenaria de 18/02/19.

Arona. Informa haber cedido 5.013 m² al Gobierno de Canarias desde 2020 hasta la fecha de emisión de su informe (17/01/23).

Güímar. Por acuerdo plenario de 29 de diciembre de 2020, se cedió gratuitamente la propiedad en favor del Instituto Canario de la Vivienda del terreno con la referencia catastral 1236723CS6313S0000FJ, sito en Chacona, para la construcción de parque público de viviendas. Al respecto el 14 de diciembre de 2021 se formalizó un convenio con el Instituto Canario de la Vivienda para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública en la parcela cedida, aceptándose dicha cesión por aquél organismo. A fecha de emisión de su informe (28/12/22), el ICAVI se encontraba redactando el correspondiente proyecto.

Granadilla de Abona. Se ha resuelto expediente de cesión y puesta a disposición del Instituto Canario de la Vivienda de dos parcelas para destinarlas a la construcción de viviendas de promoción pública, una de ellas es la Parcela G2 del ámbito del Plan Parcial Cuevas de *Cho Portada* en San Isidro, con una extensión superficial de 2.762,20m².- Uso residencial. Y la otra, es la Parcela SI.22.C.05 del ámbito de U.A. Poncela, en San Isidro, con una extensión superficial de 536 m².- Uso residencial.

La Matanza de Acentejo. Mediante Expediente 1901/2020, se cedieron dos parcelas al Instituto Canario de Vivienda, con superficies de 1.760,84 m² y 1.209,31 m², respectivamente.

La Victoria de Acentejo. Manifiesta haber cedido al Instituto Canario de la Vivienda una parcela de 824 m² durante el año 2021.

Los Realejos. Durante el año 2020 cedió una parcela de 487,88 m².

El Sauzal. Mediante Resolución de 20 de mayo de 2022, del Secretario del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se ordena la publicación del Convenio de Cooperación entre el Instituto Canario de la Vivienda y el Ayuntamiento por el que se formaliza la cesión a título gratuito de la parcela sita en la calle San Nicolás, s/n, término municipal de El Sauzal, con destino a la construcción de viviendas protegidas de promoción pública y una superficie de 2.000 m².

Manifiestan no haber cedido suelo al Gobierno de Canarias para la construcción de vivienda pública, o no consta cesión de suelo desde 2020 hasta la fecha de emisión de su informe, **45** Ayuntamientos:

Pájara, Tuineje, Haría, Teguise, Tías, Agüimes, La Aldea de San Nicolás, Artenara, Santa Brígida, Firgas, Mogán, Santa Lucía, Vega de San Mateo, Tejeda, Telde, Villa de Teror, Valleseco, Valsequillo, Valle Gran Rey, El Pinar, Valverde, Breña Alta, Fuencaliente, San Andrés y Sauces, Arafo, Buenavista del Norte, Fasnia, Garachico, Icod de los Vinos, La Guancha, Villa de la Orotava,

Puerto de la Cruz, San Juan de la Rambla, El Rosario, Tacoronte, Tegeste, Vilaflor y Santa Cruz de Tenerife.

Yaiza. En tramitación. A fecha 04/03/2021, con relación a la Parcela CJ3J del área urbana de Montaña Roja R1, se está llevando a cabo la tramitación de expediente cesión gratuita al Instituto Canario de la Vivienda de parcela municipal con el objetivo de formar parte del proyecto del Ministerio de Fomento denominado Plan 20.000)

Arucas. La anulación del PGO y la entrada en vigor de las NNSS impidió la suscripción de un convenio urbanístico para la cesión de suelo: una parcela de 1.571,49m², con posibilidad de 45 viviendas. Se está iniciando la tramitación para la cesión de otra parcela, con un máximo de 37 viviendas).

Ingenio. Aunque se encuentran en avanzado estado de tramitación la cesión de dos parcelas, con superficie de 240,19 m² y 221,11 m², respectivamente, en favor del Instituto Canario de Vivienda.

Las Palmas de Gran Canaria. En curso, cesión de solar de 594 m² con calificación de residencial, y edificabilidad principal de 2.400,05 m², perteneciente al patrimonio público del suelo En curso, cesión de un solar y dos parcelas no pertenecientes a dicho patrimonio, con superficie de 594, 2.499,25 y 3.727,62 m², respectivamente, siendo el primero residencial y las dos segundas para viviendas en régimen de protección.

Villa de Teror. Refiere que “el Instituto Canario de la Vivienda adquirió, antes del 2020, una parcela urbana en la Avenida Santiago de Cuba s/n, de aproximadamente 2.222 metros cuadrados de suelo salvo error u omisión. Actualmente, el Instituto Canario de la Vivienda ha presentado proyecto ante este Ayuntamiento para construir en parte de dicha parcela, concretamente en 1073 metros cuadrados de suelo, un edificio de 18 viviendas protegidas de promoción pública. Dicho proyecto fue informado favorablemente por el técnico municipal el 17 de octubre de 2022 y se tiene constancia de que están en las actuaciones preliminares sin haberse empezado la obra a fecha de hoy. El resto de la parcela se ha quedado pendiente para otra fase de ejecución en el tiempo conforme a las necesidades de vivienda de la población del municipio”.

Garafía. Aunque añaden que en 2021, tras la erupción volcánica, “se informó al Gobierno de Canarias de la puesta a disposición de terrenos para la edificación de vivienda”.

San Miguel de Abona. Aunque están en trámite de cesión de una de las tres parcelas disponibles, que sería apta para edificar todas las viviendas que corresponderían en función del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

No contestan expresamente a esta cuestión 08 Ayuntamientos:

La Oliva, Antigua, San Bartolomé, Agaete, Frontera, San Cristóbal de La Laguna, Santa Úrsula y Villa de Arico.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 14 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

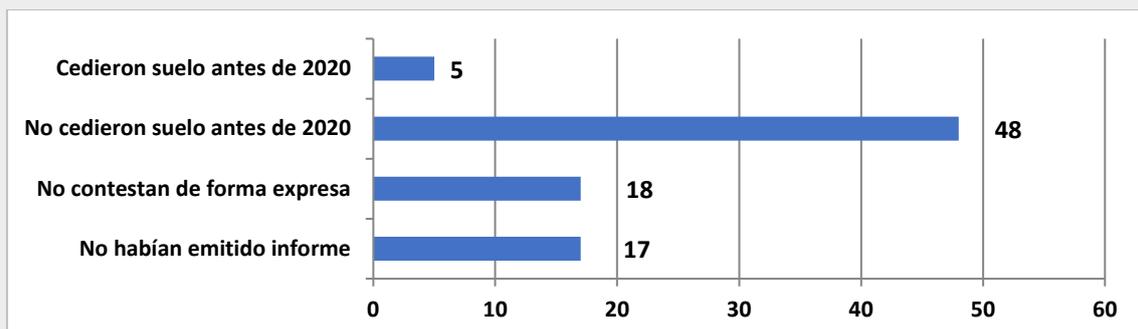
Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Santa Lucía, Villa de Moya, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

En caso de cesión de suelo anterior a la indicada fecha, indique cuánto suelo cedido se encuentra aún sin edificar.

Los criterios empleados para agrupar las respuestas ofrecidas por los 88 Ayuntamientos de Canarias han sido los siguientes:

- a) Sí han cedido suelo:
 - Los Ayuntamientos que han manifestado de forma expresa haber cedido suelo al Gobierno de Canarias antes de 2020, que continúa sin edificar.
- b) No han cedido suelo:
 - Los Ayuntamientos que manifiestan de forma expresa no haberlo cedido en el periodo indicado.
 - Aquellos otros cuyos informes, aún sin manifestar de forma expresa que no han cedido suelo que continúe, permiten llegar a la anterior conclusión por el resto de información aportada, o por la ausencia de constancia de su cesión y posterior edificación, o de otros datos significativos relativos a la misma.
- c) No contestan de forma expresa:
 - Los Ayuntamientos que presentan informe definitivo pero no ofrecen respuesta a esta pregunta (salvo que del resto de información facilitada se deduzca la ausencia de cesión de suelo en el periodo y circunstancias indicados, en cuyo caso se encuadraría en el apartado anterior).
- d) No presentan informe definitivo:
 - Los Ayuntamientos que, pese a la petición de informe, reiteros y posteriores recordatorios, no presentaron informe definitivo sobre las cuestiones planteadas por esta Institución.

Ilustración 5. Cesión municipal de suelo antes del inicio de vigencia del actual Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 que a la fecha de emisión de cada informe municipal continuaba sin edificarse



Sí cedieron suelo antes de 2020 que a la fecha de emisión de su informe seguía sin edificarse **05** Ayuntamientos:

Arucas. En 10 ubicaciones, con un total de 628 viviendas, ya construidas, entre 1965 y 2008.

Gáldar. El suelo anterior al año 2020 cedido al Gobierno de Canarias se ha ejecutado en su totalidad a excepción de: cesión de parcela sita en San José de Caideros. Superficie de parcela 1.260,34m². Edificabilidad máxima 2.016,54m². Acuerdo plenario de fecha 29/12/2011.

Las Palmas de Gran Canaria refiere que cuenta con dos parcelas cedidas antes de esa fecha, aún sin edificar, con superficies de 3.336 y 4.219 m², respectivamente.

Puntallana. Con anterioridad a 2020 había cedido una parcela de 1.035 m².

Los Realejos. Durante 2009 cedió 1.067 m², actualmente en fase de licitación de ejecución de obras, integrados en un ARRU, con financiación tripartita. Existe una segunda cesión, esta de igual año y referida a un suelo de 5.159 m², cedido a la empresa pública de vivienda (Vivire), que actualmente se encuentra en fase de disolución.

No consta que cedieran suelo antes de 2020 que a la fecha de emisión de su informe continuara sin edificarse, **48** Ayuntamientos:

Pájara, Haría, Tegui, Tías, Yaiza, Agaete, La Aldea de San Nicolás, Artenara, Mogán, Moya, Vega de San Mateo, Tejeda, Telde, Villa de Teror, Valleseco, Valle Gran Rey, Agulo, San Sebastián de La Gomera, Frontera, El Pinar, Valverde, Breña Alta, Santa María de Guía, Fuencaliente, Garafía, Los Llanos de Aridane, Puntagorda, Tijarafe, Arafo, Arona, Buenavista del Norte, Fasnia, Güímar, La Guancha, Icod de los Vinos, La Victoria de Acentejo, La Matanza de Acentejo, Villa de la Orotava, Puerto de la Cruz, San Juan de la Rambla, El Rosario, El Sauzal, San Miguel de Abona, Tacoronte, Tegueste, Villa de Arico, Vilaflor y Santa Cruz de Tenerife.

No contestan expresamente a esta cuestión **18** Ayuntamientos:

La Oliva, Antigua, Tuineje, Arrecife, San Bartolomé, Agüimes, Santa Brígida, Firgas, Ingenio, Santa Lucía, Valsequillo, Mazo, San Andrés y Sauces, El Tanque, Garachico, Granadilla de Abona, San Cristóbal de La Laguna y Santa Úrsula.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 10 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

2. Vivienda pública.

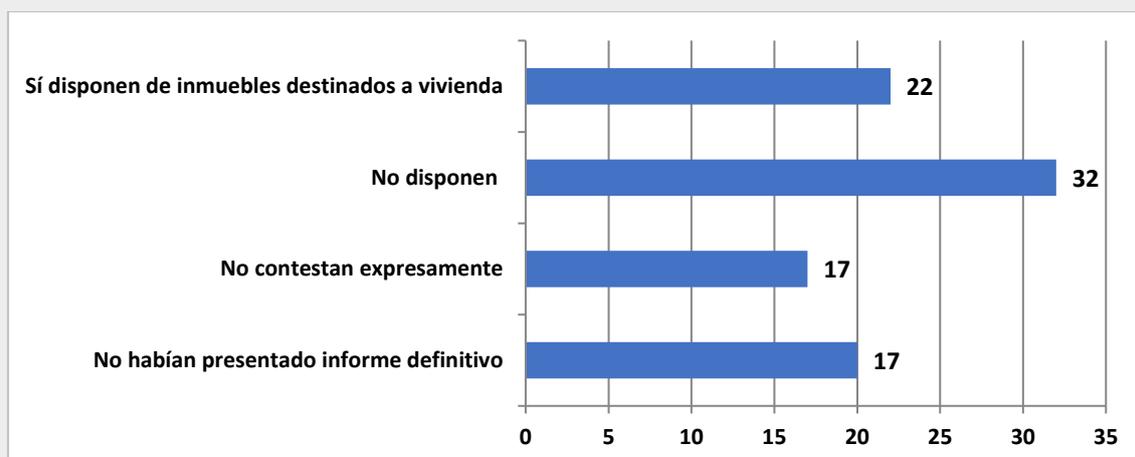
Identifique cuántos inmuebles, de entre los incluidos en el Inventario del Patrimonio Municipal, se encuentren destinados a vivienda, así como el estado actual de ocupación de cada uno de ellos, y el título por el que se encuentra ocupado.

El criterio empleado para agrupar las respuestas ofrecidas por los Ayuntamientos ha sido el siguiente:

- a) Sí disponen de inmuebles destinados a vivienda:
 - Los Ayuntamientos que identifican el número de inmuebles que se destinan a vivienda pública dentro del término municipal, de entre los incluidos en su Inventario del Patrimonio Municipal
- b) No disponen de vivienda pública incluida en el Inventario del Patrimonio Municipal:
 - Los Ayuntamientos que informan no disponer de ella.
 - Aquellos otros que manifiestan desconocer que disponen de vivienda pública protegida
- c) No contestan de forma expresa:
 - Los Ayuntamientos que presentan informe definitivo pero no ofrecen respuesta a esta pregunta.
- d) No presentan informe definitivo:

Los Ayuntamientos que, pese a la petición de informe, reiteros y posteriores recordatorios, no presentaron informe definitivo sobre las cuestiones planteadas por esta Institución.

Ilustración 6. Disposición de inmuebles destinados a vivienda protegida



Sí disponen de inmuebles destinados a vivienda pública dentro del término municipal, de entre los incluidos en su Inventario del Patrimonio Municipal, **22** Ayuntamientos:

Arrecife. Presenta una relación de 80 viviendas de titularidad municipal, en el barrio de Titerroy.

Haría. De los 7 inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Municipal como viviendas solo 5 de ellos están destinados a dicho uso. Actualmente se encuentran las 5 viviendas ocupadas.

Teguise. Indica que de los incluidos en el Inventario de Patrimonio Municipal, que se encuentren destinados a vivienda, se identifican cuatro viviendas, en la Graciosa, para uso del profesorado del Colegio de la Graciosa. No constando que haya Título de Cesión.

Agate. Cuenta con un total de 8 viviendas destinadas a uso público. Cuatro de ellas se encuentran en el casco del municipio y cuatro en el barrio del Valle de Agate. Se encuentran ocupadas sin autorización municipal por familias que en su momento se encontraban en situación de vulnerabilidad habitacional. En el caso de las viviendas del Valle, una de ellas está pendiente de desafectación. Por otro lado, se está ejecutando un proyecto en colaboración con el Consorcio de Vivienda de Gran Canaria para disponer de tres viviendas de tránsito.

Gáldar. Refiere contar con un total de 510 viviendas protegidas de titularidad propia, además de las viviendas pertenecientes a Visocan y a las que son gestionadas por la empresa municipal Galobra, SAU.

Las Palmas de Gran Canaria refiere disponer de 91 viviendas, de las cuales: 84 en régimen de alquiler, 1 en régimen de alquiler con opción a compra, 3 en usufructo, y 3 en trámite de arrendamiento.

Telde. Manifiesta disponer de 132 viviendas con fecha de entrega de 1973 en modalidad de acceso diferido a la propiedad.

San Sebastián de la Gomera. Parcialmente, al manifestar que se han desarrollado cuatro programas de vivienda de protección oficial, indicando sus ubicaciones, sin remitir más datos al respecto.

Santa María de Guía. Constan 8 viviendas, todas ellas dentro del perímetro del colegio Juan Arencibia Sosa, habiéndose cedido en su momento el suelo a la Comunidad Autónoma.

Villa de Mazo. Se trata de una edificación tradicional, de dos plantas de altura, del año 1930, con 177 m² construidos, destinados a vivienda. Si bien manifiesta que se trata de un único inmueble, “en muy mal estado de conservación”, que lleva abandonada más de 40 años.

Puntallana. El municipio cuenta con dos edificaciones destinadas a viviendas de protección oficial, ambos ocupados a la fecha de remisión de su informe. Las viviendas se adjudicaron en régimen de propiedad o de alquiler, en cuyo caso la gestión correspondería a Visocan.

Arona. Dispone de 35 viviendas, recientemente incorporadas a su inventario municipal. A fecha 13/01/23 se encontraban pendientes de decisión en cuanto a la fórmula de adjudicación.

Buenavista del Norte. A la fecha de emisión de su informe (03/01/23) mantenía un parque público de 16 viviendas.

El Tanque. Cuenta con 4 viviendas.

Garachico. Dispone de 3 viviendas, todas ellas ocupadas por cesión del Ayuntamiento.

Güímar. Cuenta con una vivienda, anteriormente cedida y hoy ocupada ilícitamente, aunque pendiente de lanzamiento.

La Matanza de Acentejo. Dispone de 3 inmuebles cedidos para vivienda de promoción pública, con un total de 53 viviendas que ocupan una superficie global de 3.397 m², todas ellas cedidas en régimen de alquiler.

Villa de la Orotava. Dispone de 69 viviendas, aunque refiere que una de ellas se encuentra demolida. Las restantes están cedidas en régimen de arrendamiento u otras modalidades de cesión de uso.

Puerto de la Cruz. Cuenta con varios edificios destinados a viviendas protegidas, de las que mantiene la propiedad de un total 105 viviendas, que en su mayoría están destinadas a su ocupación en régimen de alquiler o cedidas “en precario” por necesidades sociales. Sorprende el alto número de viviendas que en fecha no determinada en el informe fueron cedidas en régimen de acceso de propiedad diferida a empleados municipales.

San Miguel de Abona. Dispone de la antigua “Casa de los Maestros”, en Tamaide, dotada de 4 viviendas, edificada sobre una parcela de 303 m² con una superficie construida de 607 m² en dos alturas.

Además, cuenta con la Sociedad Municipal de Urbanización y Vivienda de San Miguel de Abona, que en su objeto, entre otros, tiene el de promover viviendas en el municipio. Indica que en su momento, en 2014, respecto a una promoción de vivienda pública (66 viviendas de protección oficial en régimen especial), 20 de ellas se conservaron para alquiler. A la fecha de emisión de su informe se encontraban ocupadas en régimen de alquiler social.

Tacoronte. Dispone de 4 viviendas gestionadas por los servicios sociales municipales para situaciones de emergencia social. En la fecha de emisión de su informe (27/12/22) se encontraban ocupados siguiendo las prescripciones del Reglamento de gestión de uso de piso de emergencia para familias en dificultad social (B.O.P. n.º 33 de 8 de marzo de 2006).

Santa Cruz de Tenerife. Manifiesta disponer de 1.607 viviendas de titularidad municipal, todas ellas gestionadas por la entidad Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S. A. A fecha 31 de diciembre de 2022 ninguna de las cuales se encuentra desocupada.

No disponen de vivienda pública incluida en el Inventario del Patrimonio Municipal, o desconocen disponer de ella, 32 Ayuntamientos:

San Bartolomé, Tías, Arucas, La Aldea de San Nicolás, Firgas, Mogán, Tejeda, Villa de Teror, Valleseco, Valle Gran Rey, Frontera, El Pinar, Breña Alta, Fuencaliente, Garafía, Puntagorda, San Andrés y Sauces, Tijarafe, Fasnia, La Guancha, Icod de los Vinos, La Victoria de Acentejo, San Juan de la Rambla, Santa Úrsula, Tegueste,

Yaiza. Manifiesta no disponer de competencias al efecto.

Artenara. Cuenta con 26 viviendas públicas en suelo municipal, con una ocupación de 1.508,60 m², aunque refiere que son propiedad del Gobierno de Canarias.

Vega de San Mateo. Refiere que cuenta con un solo inmueble con este destino pero, ahora cerrado, se destinará a la Escuela Municipal de Música.

Valsequillo. En el inventario aparece una vivienda que en la actualidad no reúne condiciones de seguridad ni salubridad, encontrándose deshabitada, por lo que a efectos de este informe la incluimos como indisponible.

Agulo. La única parcela incluida en el inventario no resulta viable para la edificación de viviendas, según comunicó en su momento al Consistorio la empresa pública Visocan, encontrándose desocupado al momento de la emisión del informe.

Valverde. Aunque acredita haber recibido la cesión en precario de un piso tutelado por parte del ICAVI.

Los Realejos. Aunque indica que la empresa pública Vivire cuenta con 4 viviendas, añade que estas se encontraban desocupadas a la fecha de emisión de su informe (31/03/23). En otro apartado del mismo se nos indica, además, que dicha empresa pública se encuentra en proceso de disolución.

No contestan expresamente a esta cuestión 17 Ayuntamientos:

Antigua, Pájara, Tuineje, La Oliva, Santa Brígida, Ingenio, Santa Lucía, Villa de Moya, Los Llanos de Aridane, Arafo, Granadilla de Abona -que aporta relación de parcelas destinadas a edificación residencial, sin aclarar qué fracción podría destinarse a vivienda protegida-, El Rosario, El Sauzal, La Orotava, San Cristóbal de La Laguna, Villa de Arico y Vilafior.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 14 de septiembre de 2023) 17 Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

3. Ayudas al alquiler de vivienda.

Si se han publicado ayudas para el alquiler de viviendas desde el 2020 hasta la actualidad y, en tal caso, indicar el número de convocatorias efectuadas, requisitos de las personas beneficiarias para acogerse a tales ayudas, presupuesto inicialmente destinado a las mismas y porcentaje del presupuesto efectivamente ejecutado, número de personas solicitantes en cada convocatoria, número de resoluciones favorables y número de peticiones que fueron desestimadas por haberse agotado la partida presupuestaria.

El criterio empleado para agrupar las respuestas ofrecidas por los Ayuntamientos respecto a la cuestión planteada ha sido el siguiente:

a) Sí han publicado ayudas para el alquiler a la vivienda:

- Los Ayuntamientos que así lo indican expresamente.
- Se han excluido aquellos Ayuntamientos cuyo informe, aunque indique que sí han ofrecido ayudas al alquiler, evidencian que no se tratan de ayudas al alquiler propiamente dichas, sino otro tipo de ayudas, que incluyen otros conceptos (por ejemplo, pagos de cuotas hipotecarias, alimentación y otros) que no se refieren de forma exclusiva al alquiler de vivienda propia. Estas otras ayudas encuentran más acomodo en posteriores apartados de este informe, referidos a otras políticas en materia de vivienda.

b) No han publicado ayudas al alquiler de vivienda:

- Los Ayuntamientos que informan no haberlas publicado.
- Aquellos otros que, aun habiendo informado en sentido positivo, sin embargo se refieren a las ayudas de otra naturaleza, a las que hacíamos referencia en el apartado anterior.

c) No contestan de forma expresa:

- Los Ayuntamientos que presentan informe definitivo pero no ofrecen respuesta a esta pregunta.

d) No presentan informe definitivo:

Los Ayuntamientos que, pese a la petición de informe, reiteros y posteriores recordatorios, no presentaron informe definitivo sobre las cuestiones planteadas por esta Institución.

Ilustración 7. Número de Ayuntamientos que convocaron ayudas al alquiler de vivienda desde 2020



Sí han publicado ayudas para el alquiler de vivienda desde el 2020 hasta la fecha de emisión de su informe **09** Ayuntamientos:

Antigua. Bases Regulatoras de Ayudas de Emergencia Social y de Integración Social para la Atención de Necesidades Sociales. Año 2020: 161 ayudas, por importe de 130.298,90 € Año 2021: 144 ayudas, por importe de 112.585,46 € Año 2022: 71 ayudas, por importe de 56.956,51 €

Arucas. No existe convocatoria anual. Se conceden con base a lo estipulado en la Ordenanza municipal general reguladora de la concesión de subvenciones. Durante 2020: 420 ayudas por un importe conjunto de 226.284,11 € Durante 2021: 373 ayuda, por importe de 248.674,90 €. Durante 2022: 264 ayudas, por importe de 218.957,88 €

Las Palmas de Gran Canaria. Durante 2020: 732 resoluciones favorables (59,16% del total) con una ejecución del 99% de ejecución del presupuesto sobre un total de 1.200.000 €. En 2021: el 46% de las 1.766 solicitudes presentadas contaron con resolución favorable, con un grado de ejecución del 92,27% del presupuesto global, fijado en 1.500.000 €. En 2022: con igual presupuesto que el anterior, se ejecutó un 95,25% del mismo, con 865 resoluciones favorables. En ningún caso se agotó la dotación presupuestaria, por lo que no se produjeron desestimaciones por dicho motivo.

San Sebastián de La Gomera, que manifiesta haber ofertado ayudas al alquiler de vivienda, sin especificar presupuesto, número de solicitudes, ni el resto de datos solicitados.

Breña Alta. Año 2020: 42 solicitantes con 33 resoluciones favorables, ejecutado el 66% del presupuesto inicial, de 20.000 €. Año 2021: 31 solicitantes con 28 resoluciones favorables, ejecutado el 62% del presupuesto inicial, de 20.000 €. Año 2022: 21 solicitantes con 19 resoluciones favorables, ejecutado el 35,15% del presupuesto inicial, de 20.000 € (el informe se recibió en diciembre de 2022).

Los Llanos de Aridane. Mantiene activo el programa “Apoyo a la Integración de la Vivienda”, impulsado por la asociación Provivienda, con financiación donde también participan la Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud del Gobierno de Canarias, y el propio Ayuntamiento, que incluye la aprobación de ayudas al alquiler. En los últimos seis años se derivaron 113 consultas a otros programas específicos de ayuda al alquiler, se atendió a 419 personas que solicitaban información relativa a los programas de Provivienda, se facilitó el acceso a su vivienda a 137 personas, gestionando el alquiler de 57 viviendas. A la fecha de emisión de su informe se estaba prestando servicios de seguimiento social a 22 familias. Durante el año 2020 se desarrollaron 4 proyectos, por importe total de 185.851,29 €. En 2021, 7 programas, por importe total de 338.454,25 €. Durante 2022, 6 proyectos, por importe de 293.941,36 €

Villa de la Orotava. Refiere haber concedido ayudas específicas para el alquiler de vivienda mediante la ejecución de 7 programas desde 2020 hasta la fecha de emisión de su informe (16/12/22), con un total de 857 ayudas concedidas, por importe global de 992.798,16 €

Los Realejos. Durante el año 2020 se presentaron 146 solicitudes, siendo estimadas 116, y denegadas 30, ejecutándose el 100% del presupuesto, cifrado en 80.000 €. En 2021, con 192 solicitudes, se estimaron 146 y se denegaron 46, ejecutándose igualmente el 100% del presupuesto, que era de 120.000 €. Durante 2022 se presentaron 167 solicitudes, siendo aprobadas 167 y rechazadas 45, habiéndose ejecutado el 100% del presupuesto, que ascendía a 120.000 €. Para el año 2023 se había aprobado un presupuesto de 150.000 €, encontrándose en trámite las ayudas correspondientes a esa convocatoria en la fecha de emisión de su informe (31/03/23).

Santa Cruz de Tenerife. Desarrolla varias líneas de trabajo para facilitar el acceso a la vivienda, o su mantenimiento, a las personas usuarias de los Servicios Sociales municipales, a través del Instituto Municipal de Atención Social (IAS). Son las siguientes:

Prestaciones Económicas de Atención Social.

Durante 2022 se gestionaron y abonaron 2.144 prestaciones relacionadas con el acceso a la vivienda (fianzas, cuotas de comunidad, pago de las rentas o de las cuotas del crédito hipotecario) por un importe conjunto de 3.247.505,62 €, con fondos propios municipales.

Durante el mismo periodo se gestionaron y otorgaron 3.150 prestaciones para suministros (agua, luz y gas), por importe de 245.099,18 €.

Además, 994 prestaciones para el mantenimiento de la vivienda (mantenimiento del inmueble o del equipamiento: electrodomésticos y mobiliario básico), por importe de 541.167,47 €.

Pisos de Emergencia para familias sin vivienda.

2 pisos de emergencia para familias sin vivienda, con una inversión de 185.000 € de fondos propios municipales.

1 piso para mujeres con hijos, sin vivienda, con 20.000 € de fondos propios.

2 pisos para familias monoparentales sin vivienda, con 197.840 € de fondos propios.

Apoyo a recursos sociales de acogida (piso de acogida, centro nocturno de acogida) para personas en situación de alta vulnerabilidad, por importe de 154.000 € de fondos propios.

Programa de vivienda *Housing First* para personas sin hogar.

10 viviendas individuales, con una inversión de 201.925 € con fondos propios.

Viviendas tuteladas de acogida para jóvenes sin hogar.

2 viviendas para jóvenes sin hogar, con una inversión de 184.000 € de fondos propios.

Implementación de Servicios Integrales para personas en situación de alta vulnerabilidad social y sin hogar.

Dotado con una inversión de 2.286.000 €, se destina al centro municipal de acogida (98 plazas alojativas), centro de mínima exigencia (20 plazas alojativas) y pisos de autonomía (2 pisos, de 4 plazas cada uno).

Informan que no han publicado ayudas específicas para el alquiler de vivienda, propiamente dichas, desde el 2020 hasta la fecha de emisión de su informe, o no consta que las hayan publicado, **53** Ayuntamientos:

Pájara, Arrecife, Haría, Teguiise, Tías, Yaiza, Agaete, Agüimes, La Aldea de San Nicolás, Artenara, Santa Brígida (manifiesta no disponer de competencias), Firgas, Gáldar, Ingenio, Mogán, Moya, Tejeda, Telde, Villa de Teror, Valleseco, Valsequillo, Valle Gran Rey, Agulo, Frontera, Valverde, Santa María de Guía, Fuencaliente, Garafía, Puntallana, Puntagorda, San Andrés y Sauces, Tijarafe, Arafo, Arona, Buenavista del Norte, El Tanque, Fasnía, Garachico, Güímar, Granadilla de Abona, La Guancha, Icod de los Vinos, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo, Puerto de la Cruz, San Juan de la Rambla, El Sauzal, San Miguel de Abona, Santa Úrsula, Tacoronte, Tegueste, Villa de Arico, Vilaflor.

No contestan expresamente a esta cuestión **09** Ayuntamientos:

Tuineje, La Oliva, San Bartolomé, Santa Lucía, Vega de San Mateo, El Pinar, Villa de Mazo, El Rosario y San Cristóbal de La Laguna.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 14 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Santa Lucía, Villa de Moya, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

4. Políticas en materia de vivienda.

Qué otras líneas de actuación en materia de vivienda ha seguido el Ayuntamiento desde 2020 hasta la actualidad, con identificación de cada una de ellas, presupuesto inicial, porcentaje ejecutado y número de personas beneficiarias

El criterio empleado para agrupar las respuestas relativas a esta cuestión es el siguiente:

a) Sí han seguido otras líneas de actuación:

- Los Ayuntamientos que así lo manifiestan, que en todos los casos ofrecen al menos una síntesis de las actuaciones ejecutadas.
- Aquellos que, aunque no lo manifiesten de forma expresa, presentan informes de los que se infiere que han realizado otras actuaciones en materia de vivienda que, dados los criterios empleados para la elaboración de este informe, no hemos incluido en las anteriores categorías.

b) No han seguido otras líneas de actuación:

- Los Ayuntamientos que así lo manifiestan.

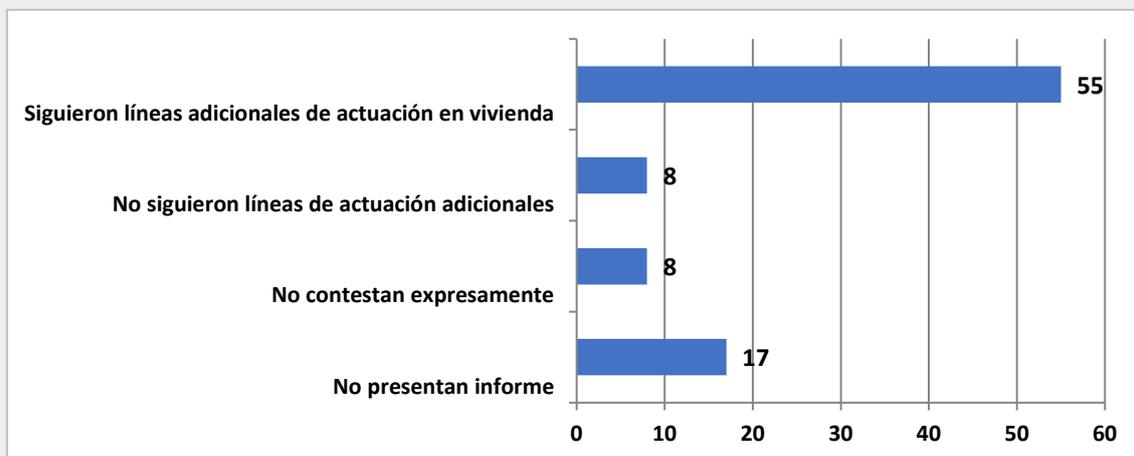
c) No contestan de forma expresa:

- Los Ayuntamientos que presentan informe definitivo pero no ofrecen respuesta a esta pregunta.

d) No presentan informe definitivo:

Los Ayuntamientos que, pese a la petición de informe, reiteros y posteriores recordatorios, no presentaron informe definitivo sobre las cuestiones planteadas por esta Institución.

Ilustración 8. Líneas adicionales de actuación en materia de vivienda



Han seguido otras líneas de actuación en materia de vivienda **54** Ayuntamientos:

Pájara. Ordenanza Reguladora de Ayudas de Integración y Emergencia Social para la atención de Necesidades Sociales en concepto de ayudas para alquiler de la vivienda habitual, ayudas no periódicas para afrontar gastos específicos de carácter básico.

Haría. Bases de datos particulares reguladores de las ayudas de emergencia social y de integración social para las necesidades sociales” en la que se recogen los requisitos y prestaciones para el pago de alquiler a través de ayudas económicas.

San Bartolomé. Concede subvenciones para necesidades sociales de carácter básico, entre las que podrían contarse los gastos de alojamiento. Durante el año 2020: 167 ayudas por importe de 130.217,48 €. Año 2021: 186 ayudas por 154.545,07 €. Año 2022: 105 ayudas, por importe de 90.427,01 €. Se encuentre en trámite la concesión de ayudas para rehabilitación de vivienda. Durante el periodo 2020-205 se han concedido dos ayudas para combatir la despoblación del medio rural.

Teguise. Dispensa informa a la población que lo requiere sobre las ayudas de emergencia social que se recogen a través de Ordenanza para cubrir gastos de

vivienda (alquiler y suministros), que se cubren con fondos propios de esa administración o través de subvenciones del Cabildo o Gobierno de Canarias o Gobierno Central (a través del Plan Concertado de Prestaciones Básicas). También se realizan derivaciones al Cabildo, así como a otras entidades (ONGS, como Cruz Roja), siempre que tengan partida para la cobertura del gasto de alquiler. Se informamos a lo usuarios de las convocatorias de ayudas en materia de vivienda del ICAVI (Instituto Canario de la Vivienda) y sobre el Programa Pro Hogar, apoyando también en los trámites necesarios tanto a los usuarios como a la propia Administración que lo gestiona.

Tías. Ayudas para la rehabilitación de vivienda con cargo a su propio presupuesto, en aplicación de la correspondiente Ordenanza municipal, que estuvo vigente hasta 2020. En esta anualidad se concedieron 9 ayudas, con una dotación económica de 30.000 €

Se encuentra adherido al Convenio de colaboración suscrito en fecha de 07 de julio de 2023 entre el Consejo General del Poder Judicial, el Gobierno de Canarias y la Federación Canaria de Municipios, sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda familiar y medidas de carácter social y sobre cesión de datos en los procedimientos de desahucios y ejecución hipotecaria.

A la fecha de emisión de su informe (17/08/23) se encontraba en tramitación el Plan Parcial de Mácher, que permitirá la construcción de viviendas protegidas.

Además de ello, ofrece ayudas de emergencia social.

Año 2020

Solicitudes: 233

Estimadas: 212

Desestimadas: 21

Importe concedido: 238.252 €

Año 2021

Solicitudes: 180

Estimadas: 171

Desestimadas: 09

Importe concedido: 168.055 €

Año 2022

Solicitudes: 152

Estimadas: 148

Desestimadas: 04

Importe concedido: 152.100 €

Año 2023

Solicitudes: 67

Estimadas: 64

Desestimadas: 03

Importe concedido: 78.530 €

Además, en 2021 se solicitaron ayudas al Cabildo de Lanzarote para que las familias residentes en el municipio hagan frente a situaciones de desahucio, ayudas que fueron ejecutadas en 2022, encontrándose pendiente de resolución la solicitud de ayudas presentadas en ese último año.

Arucas. Existe una oficina municipal de vivienda, que presta funciones de información, asesoramiento y asistencia, que gestiona y tramita las subvenciones propias y asiste en las que conceden otras administraciones. Tiene suscritos diversos convenios con el Instituto Canario de Vivienda y con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria. Además, gestiona ayudas de emergencia para rehabilitación de viviendas.

Agate. Dentro de las prestaciones económicas gestionadas por los Servicios Sociales municipales se contempla las Ayudas al alquiler de vivienda habitual, como gastos específicos de carácter básico y que van destinados a la población con escasos recursos económicos. Se trata de una prestación para el pago de alquiler y/o hipoteca de la vivienda hasta un máximo de 2 mensualidades al año y por un importe máximo mensual de 375,00 euros. Además de ello, se han suscrito convenios con otras administraciones públicas para conservar el parque público y paliar la situación de personas y familias en situación de emergencia habitacional.

Ayudas de emergencia social.

Convocatoria 2020/2021: 48 solicitantes, con 8 resoluciones favorables, sin que conste el importe de su dotación presupuestaria.

Convocatoria 2021/2022: 53 solicitantes, pendientes de resolución definitiva a la fecha de emisión de su informe (14/04/23), con igual limitación que la anterior respecto a la falta de constancia de su presupuesto.

Bono Alquiler Joven:

Convocatoria 2022.

11 solicitantes, con cero (0) resoluciones favorables. No se indica presupuesto.

Agüímes. Dentro de las ayudas y prestaciones de emergencia social se han concedido ayudas con las que se podía afrontar determinados gastos, incluida la deuda por alquiler de vivienda. No formaban parte de un programa de ayuda al alquiler, propiamente dicho.

La Aldea de San Nicolás. Ayudas para obras de reparación y adecuación de viviendas. Durante 2020: 11 personas beneficiarias, con un presupuesto (global de la convocatoria) de 22.500 €. Durante 2021: 7 personas beneficiarias, con un presupuesto global de 18.900 €. En 2022: no constan datos.

Artenara. En el 2020 el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria concedió ayudas para obras de reparación en viviendas de primera

necesidad. Se concedió a cinco vecinos del Municipio de Artenara por un valor total de 24.300,00€, estando todas ejecutadas actualmente.

Santa Brígida. Se han suscrito diferentes convenios con otras administraciones para cubrir diversas necesidades de la población, entre las que se incluye, aunque no exclusivamente, el pago del alquiler de su vivienda habitual.

Gáldar. Desde los servicios sociales, en la modalidad de ayudas de emergencia, se han tramitado ayudas puntuales para sufragar un mes o dos de alquiler cuando se disponen de partidas presupuestarias (una vez al año) provenientes de otras administraciones tales como Cabildo y Gobierno de Canarias. Asimismo, en aras de ayudar a la ciudadanía a acceder a las ayudas al inquilino del Gobierno de Canarias cuya temporalidad es bianual, se ofrece información y orientación a la persona y se le ayuda en el trámite de las mismas.

Ingenio. En colaboración con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria concedió ayudas para obras de mejora de la accesibilidad y supresión de barreras físicas o de comunicación en viviendas con vecinos en situación de vulnerabilidad.

Mogán. Han publicado las bases para la concesión de ayudas de emergencia social, de 2020 a 2022, con los siguientes datos. Ejercicio 2020: 632 solicitudes, de las cuales 520 resultaron favorables, habiéndose aprobado ayudas por importe de 507.000 €, costeadas con fondos propios. Año 2021: 522 solicitudes, de las cuales 374 resultaron favorables, con importe de 375.987 €, en su mayoría de fondos propios, aunque con 19.000 € procedentes del Cabildo Insular de Gran Canaria. En 2022: 127 solicitudes, con 95 resoluciones favorables y un importe conjunto de 102.389 € a fecha 14/12/22.

Tejeda. Colaboración en la tramitación de diversas ayudas (de emergencia, contra la pobreza, y otras) en colaboración con diversas administraciones y confederaciones. En el informe recibido se aclara que la falta de otras políticas explícitas en materia de vivienda no obedece a la inacción municipal, sino a que en territorios con signos de despoblamiento el problema no es la falta de vivienda, sino la falta de actividad, siendo prioridad del municipio retener a su población con una política de oferta de servicios y de empleo.

Telde. Desde el área de Servicios Sociales se han atendido diferentes ayudas en materia de emergencia social, que han incluido ayudas puntuales al pago del alquiler, hipotecas u otros conceptos relacionados con el derecho a la vivienda.

Además de ello, se realizan determinadas actuaciones por FOMENTAS, empresa pública municipal cuyo objeto es la promoción de viviendas de promoción pública, rehabilitación de vivienda a personas de baja renta económica, entre otras.

Villa de Teror. 1) Ha concedido ayudas directas, por motivos sociales, para que personas en riesgo de exclusión social puedan hacer frente al pago del alquiler. Igualmente, junto con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria está rehabilitando un inmueble en Mirafior para destinarlo a vivienda de tránsito,

además del piso tutelado que actualmente cuenta el Ayuntamiento a día de hoy. 2) Asimismo, colabora con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria gestionando las ayudas a la rehabilitación y mejora de la accesibilidad de viviendas de personas en situación de necesidad social. 3) En 2022 ha concedido subvenciones para rehabilitación de viviendas a 15 personas beneficiarias por importe total de 68.685,13 €. 4) Ha iniciado los trámites para la construcción de cuatro viviendas de promoción pública en un solar de titularidad municipal, financiadas entre el ICAVI, el Cabildo Insular y el propio Ayuntamiento. 5) En colaboración con el ICAVI, tiene previsto destinar otro fondo de 506.032,88 € a rehabilitación de viviendas.

Valleseco. Colabora en la tramitación de ayudas concedidas por el Gobierno de Canaria y, en su caso, por el Cabildo Insular de Gran Canaria.

Valsequillo. Manifiesta que no cuenta con una línea de subvención específica destinada al alquiler de vivienda. Al igual que ocurre con otras Corporaciones, este tipo de ayudas se integren en las ayudas de emergencia social que cubren pagos de alquiler, hipoteca, suministros, etc. Respecto a las ayudas de emergencia que se han concedido para el pago de estos conceptos a lo largo de estos últimos tres años, expone lo siguiente:

Año 2020. Presupuesto que se ha destinado a cubrir estas necesidades: 39.762 euros. Personas beneficiarias: 53. Todas las solicitudes fueron estimadas.

Año 2021. Presupuesto que se ha destinado a cubrir estas necesidades: 28.707 euros. Personas beneficiarias: 44. Todas las solicitudes fueron estimadas.

Año 2022. Presupuesto que se ha destinado a cubrir estas necesidades: 17.781 euros. Personas beneficiarias: 24. Todas las solicitudes fueron estimadas.

Por otro lado, el Servicio de Información y Orientación, orienta, deriva y gestiona la solicitud de otras ayudas tales como las ayudas de alquiler del Instituto Canario de la Vivienda, la solicitud de incorporación en las listas de Solicitantes de Vivienda Pública, etc.

Valle Gran Rey. Pese a la inexistencia de convocatorias de ayudas al alquiler desde 2020 hasta la actualidad, el Ayuntamiento ha tramitado ayudas para personas en situación de emergencia social, que en algunos casos incluyen el pago de cantidades en concepto de rentas y asimiladas. Asimismo, durante 2022 se convocaron ayudas para la rehabilitación de viviendas de propiedad privada dentro del programa para combatir la Despoblación en el Medio Rural del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, con una financiación de total de 286.157,50 €, con una previsión de resoluciones favorables a la fecha de presentación de su informe del 90%. Por último, participa en el programa “Parque de viviendas protegidas en régimen de arrendamientos en la isla de La Gomera”, que cuenta con una aportación inicial de 5.000.000 €, para la adquisición de patrimonio inmobiliario destinado a viviendas públicas en régimen de alquiler.

Agulo. El área de Servicios Sociales presta asesoramiento a familias residentes en situación de vulnerabilidad en la gestión y tramitación de

ayudas que en parte están relacionadas con el pago de rentas y cantidades asimiladas, dentro de las líneas de ayuda de emergencia social. Durante 2020 se tramitaron 10 solicitudes, por un importe conjunto de 6.770 €. Durante 2021, 4 solicitudes, por 4.700 €. No se ofrecen datos de 2022.

Frontera. Según refiere, ha venido prestando ayuda a personas necesitadas, a través del área de Servicios Sociales. Durante el año 2021 se tramitaron 20 expedientes, y en el año 2022, ya cerrados (a la fecha de recepción de su informe) “unos 10”, por un importe total de 30.455 €. Asimismo, ha concedido ayudas para la rehabilitación de vivienda, con un presupuesto de 186.185,99 € para 2021, y de 238.125,54 €, cofinanciado con el Instituto Canario de la Vivienda.

El Pinar. Durante el año 2023 ha recibido una subvención al Instituto Canario de la Vivienda para la compra de suelo con el fin de construir viviendas en el municipio de El Pinar de El Hierro, en el marco del Plan de Vivienda de Canarias con cargo al Programa 261D Fomento de Viviendas Protegidas, Capítulo 7, subconcepto 75004 Subvenciones a Ayuntamientos y sus OO AA por un importe de 200.000 €, todo esto con la proyección de solucionar la problemática de las viviendas en el municipio.

Breña Alta. Se encuentra ejecutando instrumentos de gestión urbanística (reparcelación) con la finalidad de adquirir suelo para poner a disposición de las autoridades competentes en materia de vivienda protegida.

Santa María de Guía. El planeamiento prevé la construcción de 906 viviendas, propuestas en suelo urbano no consolidado o urbanizable, para vivienda protegida que podría ser de promoción pública o privada. Pendiente de calificación. En materia de ayudas, se tramitaron las de emergencia social, en número de 25 para el año 2022. Inversiones en materia de rehabilitación de viviendas en el casco histórico. Está en proyecto un programa de 600.000 €. Participa en el ARRU la Atalaya y Becerril, con una inversión final cercana a los 5.000.000 €.

Fuencaliente. Informa haber recibido en el ejercicio 2022 una subvención del Instituto Canario de la Vivienda, a través de la FECAM, con cargo al programa para combatir de despoblación en el medio rural, Plan de Vivienda de Canarias 2022-2025, de 88.141,69 €, a los que dicha Corporación añadió la cantidad de 8.141,69 €, lo que da un total de 96.283,38 €. De la citada cantidad se destinaron 4.408,30 € a subvencionar la rehabilitación de una vivienda, y 91.875,08 € a la adquisición de una vivienda para, una vez adaptada, destinarla a alquiler social, encontrándose en la actualidad, este último expediente en tramitación.

Garafía. Dentro de las ayudas por emergencia social, algunas partidas incluían el pago de gastos relacionados con el alquiler de la vivienda habitual.

Durante 2022 se convocaron ayudas para la rehabilitación de vivienda de titularidad privada, por cuantía de 35.967,28 €, para 16 solicitudes, de las que 11 fueron atendidas y, las restantes 5, desestimadas. Se ejecutó el 100% de la subvención.

Mediante Resolución de Alcaldía nº 2022-0606, de fecha 17 de junio de 2022, se aprobó el expediente de obras de rehabilitación de las viviendas del antiguo colegio de Cueva de Agua y del antiguo colegio de Roque del Faro, para destinarlas a vivienda social, las cuales, una vez finalizadas las obras, se realizará la correspondiente modificación en el inventario de bienes municipales.

Con fecha 14 de septiembre de 2022, mediante Resolución de Alcaldía nº 2022-0921, se adjudicó definitivamente esta obra, por un total de 73.577,64 €. A fecha de emisión de su informe (13/03/23) continuaba en ejecución de obra.

En igual fecha se trabajaba para convocar una nueva línea de subvención para rehabilitación de vivienda privada, por una cantidad de 86.267,17 €, y rehabilitar las viviendas de los antiguos colegios de Hoya Grande y Don Pedro, lo cual supondría una inversión de 59.395,78 €.

Villa de Mazo. Planteó al ICAVI resolver la accesibilidad de las 20 viviendas de Promoción pública, “Villa de Mazo”, situadas en la Calle Caridad Salazar.

Durante 2022 inició el proyecto “Obra de rehabilitación de las dos viviendas del Colegio Público de Tiguerorte” con un presupuesto total de 102.750,00 € a financiar con fondos propios municipales.

Puntallana. Dentro de las convocatorias de ayudas por necesidades sociales, algunas permiten el pago de rentas o de cuotas hipotecarias. Además, el Ayuntamiento colabora con la gestión y tramitación de ayudas para alquiler convocadas por el Gobierno de Canarias.

Puntagorda. Subvenciones en materia de rehabilitación de vivienda de titularidad privada, con el fin de combatir la despoblación en el medio rural.

San Andrés y Sauces. Ha tramitado ayudas de emergencia social, que incluyen el pago de gastos relacionados con la vivienda. Asimismo, convocó ayudas al fomento de la rehabilitación de viviendas de titularidad privada dentro del programa para combatir la despoblación en el medio rural del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, por un importe de 134.530,02 €. La convocatoria de 2021 no había finalizado a la fecha de emisión de su informe, de 03/02/23.

Tijarafe. Ha desarrollado diversos programas de rehabilitación de viviendas en el medio rural, que continuaba en 2022.

Arafo. Desde el Área de Bienestar Social del Ayuntamiento de Arafo se realiza un diagnóstico de las necesidades y se interviene para paliarlas, en algunos casos, a través de Ayudas Económicas de Emergencia Social. Dichas ayudas pueden estar destinadas a la cobertura de las necesidades de vivienda, teniendo en cuenta las posibilidades de la unidad de convivencia. Dichas ayudas pueden ser utilizadas para gastos de renta, ya sea en régimen de alquiler o hipotecario. Entre los años 2020 a 2022 se concedieron 100 ayudas económicas de emergencia para gastos de vivienda, en número de 53 en 2020, por importe de

31.709,82 € 29 en 2021, por importe de 19.955 € y 18 en 2022, por importe de 21.416 €

Arona. El organismo autónomo de Servicios Sociales municipal ofrece Ayudas Económicas de Emergencia Social, entre las que se cuentan ayudas para sufragar el coste de la vivienda habitual, ya sea en propiedad o en régimen de arrendamiento, y suministros de hogar, que incluye agua, luz y gas, incluido su restablecimiento en los casos en que se hubieran suspendido.

Además de ello, suscribió un convenio con el Cabildo Insular de Tenerife para actuaciones del área de regeneración y renovación urbana de determinadas urbanizaciones, que se concreta en la rehabilitación de 70 viviendas, con un coste conjunto de 2.552.000 €, financiados entre el Ministerio de Fomento (995.600 €), la Comunidad Autónoma de Canarias (746.700 €), el Cabildo Insular de Tenerife (535.800 €), y el Ayuntamiento de Arona (273.900 €).

Asimismo, convocó ayudas para la rehabilitación de vivienda, con 98 solicitudes en 2020, con un importe final concedido de 150.113,65 €

Buenavista del Norte. Convoca Ayudas de Emergencia Social, habiéndose dictado 48 resoluciones favorables en 2020; 44 en 2021, y 38 en 2022.

Además de ello, realiza otras actuaciones en materia de vivienda, que se detallan a continuación:

Rehabilitación de uno de los tres módulos del grupo de Los Cabildos, que permitirá la adecuación y rehabilitación total de **4 viviendas** públicas. Obras financiadas por el Instituto Canario de la Vivienda, a través del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025. Además, se solicitó financiación para la rehabilitación de otro módulo, también con 4 viviendas.

Rehabilitación de una vivienda del grupo de Los Cabildos para adaptarla a personas con diversidad funcional, financiada dentro del Programa de tutela para personas con discapacidad, del Cabildo Insular de Tenerife.

Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas 2019-2020, promovido por el Área de Cooperación Municipal del Cabildo de Tenerife. Inversión total municipal de 102.703,41 euros, de los cuales el Ayuntamiento de Buenavista aporta la cantidad de 6.924,62 euros.

Para el ejercicio 2020 este Programa se dotó con una cantidad global de 867.714,83 euros, a repartir entre los Ayuntamientos de Tenerife.

Ayudas a la adquisición de vivienda habitual y permanente para 2021, promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda. Inversión 2.928.500,00 euros, dirigidas a jóvenes hasta 35 años. La subvención no podrá ser superior al 20% de la adquisición, con un máximo de 11.000,00 euros, que el precio de adquisición de la viviendas sea igual o inferior a 120.000,00 euros, entro otros requisitos.

Ayudas a la vivienda habitual y permanente para 2022, promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda. Con una inversión de 3.000.000,00 euros, dirigidas a jóvenes hasta 35 años y mismos requisitos que la convocatoria para 2021.

Cesión de uso y disfrute de viviendas de propiedad municipal para familias de primera necesidad social. Estando recogidos el procedimiento, requisitos y demás datos de interés en los Estatutos Reguladores de las viviendas de propiedad municipal (BOP Santa Cruz de Tenerife, número 111, miércoles 22 de agosto de 2012)

El Tanque. Convoca Ayudas de Emergencia Social.

Participa en el Programa Insular de Rehabilitación de Vivienda, con 49 solicitudes en 2021, 22 resoluciones favorables y un presupuesto total de 32.544,76 €. A la fecha de emisión de su informe (31/03/23) se encontraba en trámite la publicación de las bases para la siguiente convocatoria, con un presupuesto de 37.107,42 €

Participa en el Programa para combatir la despoblación en el medio rural, dentro del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

Programa para la adquisición de vivienda por la juventud canaria, del ICAVI.

Programa para contribuir a minimizar el impacto del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, por el ICAVI.

Programa de ayuda al alquiler de la vivienda, del ICAVI.

Bono de Alquiler Joven, del ICAVI.

ARRUS, para rehabilitación de municipios rurales.

Programa de situación social derivada de la pandemia por Covid-19, del Cabildo Insular de Tenerife.

Programa de Lucha contra la pobreza y la inclusión social, del Gobierno de Canarias.

Plan concertado, de la Dirección General de Derechos Sociales e Inmigración del Gobierno de Canarias

Fasnía. Informe que ofrece Ayudas de Emergencia Social, sin aportar datos concretos.

Garachico. Se encuentra en desarrollo el Plan Parcial “El Lamero” que, una vez culminado, permitirá contar con un nuevo suelo para la promoción de vivienda protegida. Además, se encuentra en fase de construcción 3 promociones de 28,

9 y 15 viviendas cada una. Colabora con el procedimiento de adjudicación de vivienda protegida, y en la tramitación de solicitudes de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias en favor de las personas residentes en su término municipal.

Güímar. Convoca ayudas de emergencia social, que contempla ayudas puntuales para el pago del alquiler y, en su caso, de la fianza para el acceso a la vivienda habitual.

Granadilla de Abona. A través de la empresa municipal Grasur, S.L. hoy Sermugrán, S.L., promovió un proyecto de 72 viviendas, calificadas en régimen de alquiler con opción de compra.

Por otro lado, publicó las Bases Generales para la concesión de ayudas para la rehabilitación de viviendas, con destino a personas en situación de vulnerabilidad social. Con un importe con cargo al presupuesto del ejercicio 2022, por un importe de 60.000,00€, del que se dispuso en su totalidad. De las 33 solicitudes recibidas, se estimaron 18 y fueron denegadas 15.

La Guancha. Convoca ayudas de emergencia social. Desde 2020 hasta la fecha de emisión de su informe (12/12/22) habían desarrollado en su totalidad o se encontraban en ejecución las siguientes actuaciones:

Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas 2019-2020

Área de Cooperación Municipal y Vivienda del Cabildo de Tenerife

Importe total: 92.488,85 euros

Aportación Cabildo de Tenerife: 86.231,26 euros

Aportación municipal: 6.257,59 euros

Número de personas beneficiarias: 82

Porcentaje ejecutado: 100%

Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas 2022

Área de Cooperación Municipal y Vivienda del Cabildo de Tenerife

Importe total: 37.183,53 euros

Aportación Cabildo de Tenerife: 35.687,72 euros

Aportación municipal (4%): 1.495,81 euros.

Rehabilitación de viviendas privadas (2022).

Convenio FECAM-Instituto Canario de La Vivienda (Programa 10. Actuación D)

Importe total: 14.758,04 euros

Aportación comunidad autónoma: 7.379,02 euros

Aportación municipal: 7.379,02 euros

Adquisición de viviendas sin rehabilitación para alquiler social (2022)

Convenio FECAM-Instituto Canario de La Vivienda (Programa 10. Actuación A)

Importe total: 167.476,22 euros

Aportación comunidad autónoma: 167.476,22 euros

Aportación municipal: 0,00 euros

La Matanza de Acentejo. Convoca ayudas de emergencia social para personas en riesgo de exclusión social.

Además, promueve los siguientes programas o colabora en ellos:

Programa insular de rehabilitación de vivienda 2019-2020.

Programa para combatir la despoblación del medio rural, incluidos en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

Enajenación de terrenos para autoconstrucción en Codezales y Guía.

Subvenciones destinadas a fomentar la autoconstrucción de vivienda 2022.

Programa insular para la rehabilitación de viviendas 2022.

Programa para combatir la despoblación del medio rural del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 (anualidad 2022).

La Victoria de Acentejo. A la fecha de emisión de su informe (25/11/22) se estaban redactando las bases para la concesión de ayudas destinadas a la mejora de viviendas existentes, denominada “despoblación del medio rural 2020-2025”.

Villa de La Orotava. Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas en la que los fondos son del Cabildo Insular y el Ayuntamiento de la Orotava, de los que se ha realizado convocatoria por importe de 143.816,29 €

Puerto de la Cruz. Las ayudas al alquiler que se gestionan son las que establece la Ordenanza Municipal de Prestación Social de Emergencia y que incluye la fianza y el primer mes de alquiler.

Asimismo, se gestiona la tramitación y traslado de las Ayudas que otorga el Instituto Canario de la Vivienda.

Por otro lado, desde el Área de Derecho Social, Voluntariado y Políticas Inclusivas y en cooperación con el Cabildo Insular de Tenerife, se ha ido ejecutando los “Programas Insulares de Rehabilitación de viviendas”. En la fecha de emisión de su informe (03/04/23) se encontraban en ejecución los programas correspondientes a 2019-2020, con un presupuesto de 129.188,58 €, y a 2022, con un presupuesto de 35.887,78 €

San Cristóbal de La Laguna. Muvisa refiere estar desarrollando diversas líneas de actuación, que permitirían contar con un parque público de 300 viviendas en un plazo de 3 años. Se ha iniciado un procedimiento de adquisición de un edificio de 9 viviendas, el Ayuntamiento ha incluido en su presupuesto de 2023 una partida adecuada para la adquisición de 40 viviendas. Existen proyectos en fase de redacción que permitirán 191 viviendas, y se ha aprobado un presupuesto de 3 millones de euros, co-financiados con el Estado, para su aplicación a otras 29 viviendas. La ejecución de las promociones finalizaría durante 2026, y se destinarían en su totalidad al alquiler asequible, con precios que no superen el 30% de los ingresos de la unidad familiar.

San Juan de la Rambla. Ayudas de Emergencia Social, que pueden destinarse al pago del alquiler. Además de ello, se han concedido ayudas para la rehabilitación de vivienda.

El Rosario. Participa en varias actuaciones, que se concretan en las siguientes:

Ayudas económicas de emergencia social.

Año 2020:

Alquiler de vivienda, 11.132 €

Reparaciones en el hogar, 4.258,35 €

Solicitantes: 15

Resoluciones favorables: 15

Año 2021:

Alquiler de vivienda, 33.105 €

Reparaciones en el hogar, 1.880,11 €

Solicitantes: 41

Resoluciones favorables: 41

Año 2022:

Alquiler de vivienda, 20.844,55 €

Reparaciones en el hogar, 2.996,60 €

Solicitantes: 32

Resoluciones favorables: 32

Año 2023 (en tramitación a 15/02/23):

Alquiler de vivienda, 4.105 €

Reparaciones en el hogar, 0 €

Solicitantes: 6

Resoluciones favorables: 6

Programa insular de rehabilitación de viviendas del Cabildo Insular de Tenerife.

Año 2020:

Presupuesto: 39.636,92 €

Ejecución presupuestaria: 100%

Solicitantes: 11

Resoluciones favorables: 11

Año 2021:

Presupuesto: 65.696,45 €

Ejecución presupuestaria: 100%

Solicitantes: 20

Resoluciones favorables: 7

Resoluciones desestimatorias: 13

Año 2022:

Presupuesto: 35.251,87 €

Ejecución presupuestaria: 100%

Solicitantes: 13

Resoluciones favorables: 9

Resoluciones desestimatorias: 4

Programa para combatir la despoblación del medio rural. En el municipio de El Rosario, mediante subvención directa del “Convenio de cooperación entre el Instituto Canario de la Vivienda y la Federación Canaria de Municipios para la gestión del Programa para combatir la despoblación del medio rural del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025”.

Periodo 2020-2023:

Presupuesto: 581.270,34 €

Ejecución presupuestaria: en tramitación

Solicitantes: 55

Resoluciones favorables: 40

Resoluciones desestimatorias: 15

El Sauzal. Convoca Ayudas de Emergencia Social, con 71 solicitudes durante 2020; 56 en 2021 y otras 28 hasta octubre de 2022 (en tramitación a la fecha de emisión de su informe, de 14/12/22).

Además de ello, a la fecha de emisión de su informe, desde las áreas de urbanismo y servicios sociales se están llevando a cabo en estos momentos dos campañas relacionadas con la rehabilitación de vivienda, con 69 solicitudes presentadas en la campaña 2019-2020 (con un presupuesto de 104.177,67 €) y 87 solicitudes en 2021 (presupuesto de 381.450,74 €).

San Miguel de Abona. Ayudas de Emergencia Social. Durante el año 2020 se concedieron 238 ayudas al alquiler, con un importe medio equivalente al de 4 meses de renta por persona solicitante, y un presupuesto de 360.000 € en cómputo anual.

Además de ello, destina fondos a través de emergencia social para la Rehabilitación de vivienda a familias de bajos recursos, y gestiona los fondos de rehabilitación provenientes del Cabildo de Tenerife.

Mediante la sociedad municipal se tramitan las inscripciones en el Registro Público de Vivienda Protegida del Gobierno de Canarias, actuando como oficina descentralizada, asesorando y tramitando las solicitudes.

Se presta asesoramiento a las familias para las solicitudes de ayuda de alquiler de las convocatorias realizadas por el Instituto Canario de La Vivienda, (Ayudas Covid, Ayudas Alquiler Joven y General).

La Sociedad Municipal ha puesto en marcha una licitación para la compra de viviendas por importe de 1.000.000 de euros de recursos propios para destinar dichas viviendas a alquiler social.

Santa Úrsula. A través del área de Servicios Sociales tramita Ayudas de Emergencia Social. Desde el año 2019 hasta la fecha de emisión de su informe (30/03/23) habían atendido 1.299 solicitudes, por un importe de 519.528,01 €.

Ha convocado ayudas para la rehabilitación de vivienda privada para los años 2022 (46.131,95 €) y para 2023 (72.009,24 €), para atender un total de 51 solicitudes.

A fecha 30/03/23 tenían previsto ofrecer una nueva línea de subvención, con una dotación presupuestaria de 250.000 € conjunta para los próximos cuatro años.

Tacoronte. Refiere la convocatoria para la rehabilitación de vivienda, que para la convocatoria de 2021 supuso la aprobación de 36 ayudas, por importe conjunto de 84.259,43 €.

Villa de Arico. Ayudas de Emergencia Social, sin especificar más datos al respecto en su informe.

Asimismo, el personal municipal ha asistido a la población residente en su término para la tramitación de las ayudas convocadas por el Instituto Canario de la Vivienda: Ayuda al alquiler de la Juventud Canaria, Ayudas al alquiler general, Ayudas de renta básica de emancipación de la juventud, o Ayudas a las personas propietarias para que destinaran sus viviendas vacías al arrendamiento, entre otras.

Para la rehabilitación de viviendas se destinaron 30.601,07 € en 2022, encontrándose en trámite la convocatoria de 2023 a la fecha de emisión de su informe (16/08/23).

Por último, el Ayuntamiento ha escogido diversas líneas de actuación dentro del Convenio de cooperación entre el Instituto Canario de la vivienda (ICV) y la Federación Canaria de Municipios (FECAM) para la gestión del Programa para Combatir la Despoblación del Medio Rural del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

Para la anualidad 2021 recibió una subvención de 247.934,21 € destinada a la rehabilitación de viviendas privadas, habiéndose devuelto su importe íntegro.

Durante el año 2022 opta por la adquisición de viviendas, con un presupuesto de 332.193,31 €, en trámite a 16/08/23, línea que tendrá continuidad en 2023, en que se estima un presupuesto inicial de 226.538,97 €.

Vilafior. Se adhiere al Programa Insular de Rehabilitación de Viviendas 2019-2020, mediante acuerdo plenario que se eleva a definitivo el 14/06/21. En su mérito, se concedieron ayudas a 26 personas, por un importe conjunto de 98.561,42 €, distribuidas entre las solicitudes relativas a 2019 y 2020.

A la fecha de emisión de su informe (10/11/22) se encontraba en trámite la convocatoria de 2022, con un presupuesto de 30.827,59 €.

Santa Cruz de Tenerife. Dentro de los programas contenidos en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, el Ayuntamiento Participa en las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRUS), en el marco de los acuerdos alcanzados entre el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (aportación estimada del 41%), la Comunidad Autónoma de Canarias (30%), el Cabildo Insular de Tenerife

(10%) y el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (10%) y que, junto a la aportación estimada para los particulares (10%) tienen por objeto la ejecución de obras de rehabilitación en edificios y viviendas en los ámbitos de actuación previamente delimitados por la Administración, y que consisten en 4 ARRUS para la anualidad 2020, por importe de 2.113.500 €, 4 ARRUS para 2021, por importe de 8.305.250 €

Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

En el barrio de Añaza, actuando en 381 viviendas, con un coste total estimado de 13.219.338 €, con financiación tripartita (Estado, Cabildo Insular y Ayuntamiento), además de la aportación estimada del 4% por parte de los particulares beneficiarios de la actuación administrativa.

No han seguido otras líneas de actuación en materia de vivienda durante el periodo de vigencia del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, o no informan de haberlas seguido, **08** Ayuntamientos:

Tuineje, Firgas, San Sebastián de La Gomera, Valverde, Los Llanos de Aridane, Icod de los Vinos, Los Realejos y Tegueste.

No contestan expresamente a esta cuestión **08** Ayuntamientos:

Antigua, La Oliva, Arrecife, Yaiza, Las Palmas de Gran Canaria, Moya, Santa Lucía y Vega de San Mateo.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 14 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

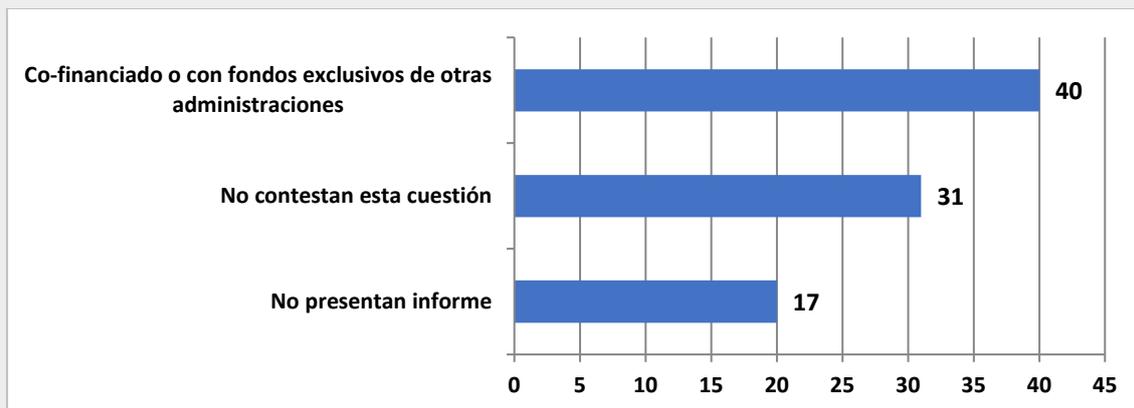
Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

5. Común a todos los apartados anteriores.

Indique si tales actuaciones se han realizado con fondos propios o de terceros, si en exclusiva o en colaboración con otras administraciones públicas y, en este último caso, qué participación ha tenido cada administración.

A este respecto, la situación es dispar. La solución más frecuente en Ayuntamientos de poblaciones más numerosas es financiar algunas actuaciones en exclusiva, compartiendo la financiación en el resto de programas. En municipios más modestos, la actividad administrativa consiste casi exclusivamente en destinar parte de su personal a tramitar las ayudas gestionadas con fondos externos, generalmente del ICAVI. Ocurre especialmente, de manera generalizada, con las ayudas de emergencia social y para la rehabilitación de vivienda.

Ilustración 9. Financiación de la actividad municipal



Han informado haber financiado las anteriores actuaciones exclusivamente con fondos de otras administraciones públicas, o mediante co-financiación o, sin haberlo expresado, se evidencia que al menos en parte ha existido financiación compartida con otras administraciones, **40** Ayuntamientos:

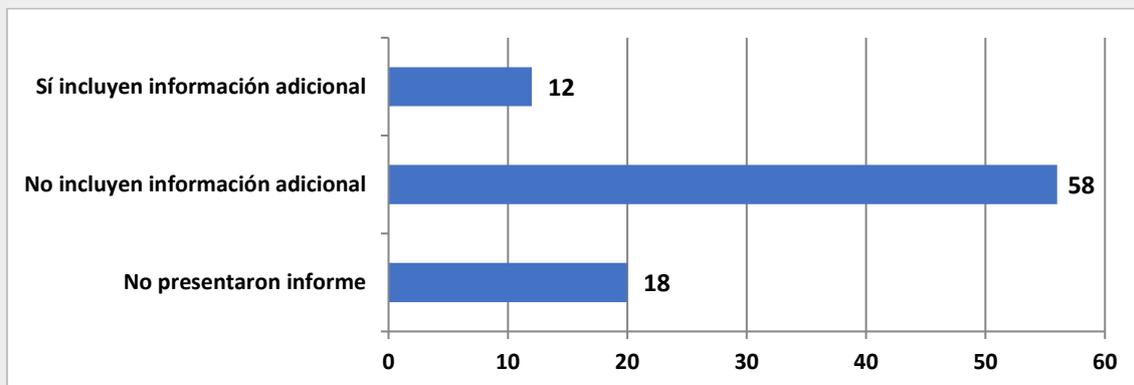
Tuineje, Haría, San Bartolomé, Teguiise, Tías, Arucas, Artenara, La Aldea de San Nicolás, Santa Brígida, Ingenio, Telde, Villa de Teror, Valle Gran Rey, Agulo, San Sebastián de La Gomera, Frontera, El Pinar, Santa María de Guía, Tejeda, Fuencaliente, Garafía, Los Llanos de Aridane, Puntallana, San Andrés y Sauces, Tijarafe, Arona, El Tanque, La Guancha, La Matanza de Acentejo, Villa de La Orotava, Puerto de la Cruz, San Cristóbal de La Laguna, San Juan de la Rambla, El Rosario, El Sauzal, San Miguel de Abona, Santa Úrsula, Villa de Arico, Vilaflor y Santa Cruz de Tenerife.

No contestan expresamente a esta cuestión **29** Ayuntamientos:

Antigua, La Oliva, Pájara, Arrecife, Yaiza, Agaete, Agüímes, Firgas, Gáldar, Las Palmas de Gran Canaria, Mogán, Moya, Santa Lucía, Vega de San Mateo, Valleseco, Valsequillo, Valverde, Breña Alta, Puntagorda, Arafo, Buenavista del Norte, Fasnía, Garachico, Güímar, Granadilla de Abona, Icod de los Vinos, La Victoria de Acentejo, Los Realejos, Tacoronte y Tegueste.

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 14 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

Incluya cualquier otra información que considere relevante en materia de vivienda.**Ilustración 10. Información adicional a la solicitada**

Sí incluyen información adicional **12** Ayuntamientos:

Agate. Refiere encontrarse en proceso de ejecución del Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural del Valle de Agaete, Fase I (ARRUR), con un presupuesto de 647.560 €, destinados a la rehabilitación de 59 viviendas y reurbanización de espacios públicos.

Asimismo, se encuentra pendiente de inicio el Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural del Valle de Agaete, Fase II (ARRUR), con un presupuesto de 1.283.000 €, afectos a la rehabilitación de 83 y a la rehabilitación de espacios públicos.

Programa Fomento de la Rehabilitación de Vivienda de titularidad privada.

Convocatoria 2022.

Presupuesto: 212.010,75 €

Solicitudes presentadas: 42

Solicitudes estimadas: pendiente de resolución a la fecha de emisión de su informe (14/04/23)

Viviendas de tránsito.

Ejecución de obras de rehabilitación de dos inmuebles de titularidad municipal, para destinarlos a vivienda de tránsito.

Presupuesto de 131.487 y 132.000 €, respectivamente. A la fecha de emisión de su informe, ambas en fase de ejecución.

Arucas. Plantea sus propias propuestas en materia de vivienda.

Artenara. Actualmente existe un solar acondicionado por el Ayuntamiento para la construcción de cuatro viviendas públicas. También está en trámite las ayudas

de viviendas de primera necesidad, subvencionadas por el Cabildo de Gran Canaria, a la cuales se han presentado dos solicitudes de vecinos de Artenara

Gáldar. El Ayuntamiento tiene previsto construir dentro de su término 54 viviendas de promoción privada y aproximadamente 62 viviendas de promoción pública.

Mogán. En el Plan General de Ordenación Supletorio de Mogán, actualmente en trámite, y con aprobación inicial (B.O.C. Nº 116, lunes 7 de junio de 2021, Resolución de 21 de mayo de 2021) se propone en “Conclusiones generales”, que el 100 % del suelo residencial que se implante en el SUNOR-RVP Ampliación Loma de Pino Seco a residencial de vivienda protegida (RVP), y que el 30 % del suelo residencial que se implante en el SUNOR-R Mogán Norte se destine a residencial de vivienda protegida (RVP).

Por otro lado, actualmente se encuentra en trámite la “Modificación menor de las Norma Subsidiarias, Polígono 18, Loma de Pino Seco, Expediente nº: 360178/202, y se modifican siete parcelas, para destinarlas a viviendas de protección oficial.

Valsequillo. Según informa dicho Ayuntamiento, el diagnóstico realizado por el mismo con relación a la situación de la vivienda, tras la pandemia, arrojaba los datos que se dirán a continuación:

Inexistencia de un parque de vivienda social, destinado al alquiler.

Incremento de demanda de viviendas accesibles para colectivos de mayores y con problemas de movilidad próximos a las zonas céntricas con mayores servicios.

Encarecimiento de la vivienda de alquiler en el municipio.

Alquileres asequibles en condiciones de infravivienda.

Aumento de la precariedad económica de las familias como consecuencia de la crisis, sobre todo colectivos vulnerables (mujeres, mayores, personas con diversidad funcional, inmigrantes).

Familias con ingresos económicos, pero con imposibilidad de acceder a un alquiler ajustado a sus ingresos.

Aumento de desahucios y situaciones de ocupación de viviendas.

Por ese motivo, propone la adopción de determinadas medidas, que incluimos en el Anexo de este mismo informe.

Telde. Dos proyectos tutelados para albergar en sendas viviendas a un máximo conjunto de cinco familias monomarentales en situación de vulnerabilidad extrema.

Centro Estable para personas sin hogar, recurso alojativo con capacidad para 24 personas con los servicios esenciales.

Aporta relación de cuatro edificios inacabados, que en su día fue remitida a la Dirección General de Vivienda con la propuesta de su adquisición “ante la carencia, e imperiosa necesidad habitacional” que sufre Telde.

Valle Gran Rey. Destaca la singular situación urbanística que vive el municipio, con un planeamiento territorial que califica de obsoleto, y que provoca la existencia de “una palpable disparidad entre la escasa viabilidad urbanística de iniciativas públicas de vivienda y la incuestionable necesidad que, día a día, experimentan muchas personas en nuestro municipio para poder acceder a una vivienda en condiciones económicas aceptables”.

Villa de Mazo. Presenta información adicional, relativa a las dificultades que encuentran las personas residentes en su término municipal para acceder a la vivienda. Se incluye en el Anexo.

Puntallana. Colabora en la tramitación de solicitudes de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Fasnia. Indica que dada la grave situación provocada por la pandemia del Covid 19, y efectos posteriores, la actuación municipal ha supuesto principalmente destinar esfuerzos y recursos a otras áreas, como ha sido el caso de bienestar social. No obstante, manifiestan encontrarse en la línea de trabajo para solventar las posibles carencias de vivienda que pudieran demandar las familias residentes en dicho municipio.

Santa Cruz de Tenerife. El Ayuntamiento tiene concertado con el Instituto Canario de la Vivienda la ejecución de las promociones programas por el Gobierno de Canarias en su término municipal en el marco del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, en solares de titularidad municipal, en un número de parcelas suficiente para alcanzar las previsiones del programa para el incremento del parque público de vivienda en dicho término municipal.

No incluyen información adicional relevante, que no se encuentre referida ya en los anteriores apartados, **59** Ayuntamientos:

Antigua, La Oliva, Pájara, Tuineje, Arrecife, Haría, San Bartolomé, Tegui, Tías, Yaiza, Agüimes, Santa Brígida, Firgas, Ingenio, La Aldea de San Nicolás, Las Palmas de Gran Canaria, Moya, Santa Brígida, Santa Lucía, Tejeda, Vega de San Mateo, Villa de Teror, Valleseco, Agulo, San Sebastián de La Gomera, Frontera, El Pinar, Valverde, Breña Alta, Santa María de Guía, Fuencaliente, Garafía, Los Llanos de Aridane, Puntallana, Puntagorda, Tijarafe, Arafo, Arona, Buenavista del Norte, El Tanque, Garachico, Güímar, La Guancha, Icod de los Vinos, La Matanza de Acentejo, La Victoria de Acentejo, Villa de La Orotava, Puerto de la Cruz, San Cristóbal de La Laguna, San Juan de la Rambla, Los Realejos, El Rosario, El Sauzal, San Miguel de Abona, Santa Úrsula, Tacoronte, Tegueste, Villa de Arico y Vilaflor,

No habían presentado su informe definitivo a la fecha de redacción de este documento (es decir, su investigación continuaba en trámite a 14 de septiembre de 2023) **17** Ayuntamientos:

Betancuria, Puerto del Rosario, Tinajo, San Bartolomé de Tirajana, a, Alajeró, Hermigua, Vallehermoso, Barlovento, Breña Baja, El Paso, Tazacorte, Santa Cruz de La Palma, Adeje, Candelaria, Guía de Isora, Los Silos y Santiago del Teide.

Capítulo IX

Las personas y los colectivos

Índice

1. Consideraciones generales.
2. Ejecuciones hipotecarias.
 - 2.1. Breve referencia a los antecedentes
 - 2.2. *Consecuencias y movimiento asociativo. El ejemplo de las hipotecas REDAL*
3. Personas en situación de especial vulnerabilidad.
4. Particularidades de la situación de la vivienda en La Palma tras la erupción del volcán de Cumbre Vieja o volcán de Tajogaite.

CAPÍTULO IX

Las personas y los colectivos

1. Consideraciones generales.

Resulta evidente que cada queja presentada ante la Diputación del Común esconde una historia personal, y a menudo familiar, de sufrimiento por una espera estéril ante la administración, la cual no es capaz de ofrecer una respuesta efectiva a la demanda ciudadana.

Si ello es así en la generalidad de los casos, con más intensidad lo será en el área de vivienda. El acceso a la misma se produce, necesariamente, tras la inscripción de la persona solicitante en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias, y nuestra experiencia nos dice que el tiempo de espera entre la inscripción de la persona solicitante en dicho Registro y el acceso efectivo a la vivienda, cuando se produce, lo es tras una espera efectiva de años, a menudo lustros y, en ocasiones, incluso décadas.

Aun así, existen determinados colectivos que encuentran mayores dificultades al acceso a la vivienda, por estar inmersos en situaciones de mayor complejidad.

Es el caso, por ejemplo, de las personas que se encuentran incursas en procesos de ejecución hipotecaria, una situación que describiremos especialmente en el apartado 2 de este mismo Capítulo IX; o de las mujeres víctimas de violencia de género (Capítulo X) u otros colectivos especialmente vulnerables (apartado 3 del Capítulo IX).

Los apartados ya citados se completan con una referencia a la labor realizada por la Diputación del Común respecto a una situación que nos afecta muy especialmente: la supervisión de la actividad administrativa respecto a la erupción del Volcán de Cumbre Vieja, en La Palma.

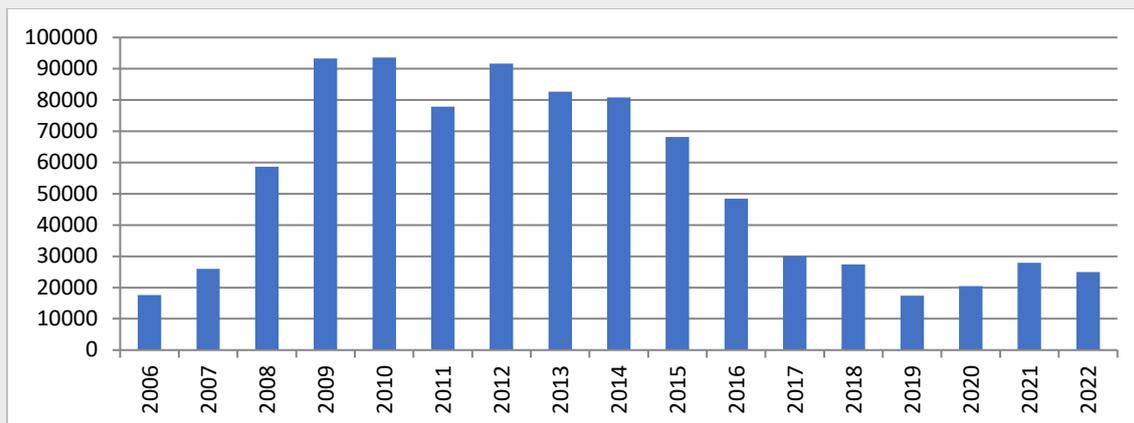
2. Ejecuciones hipotecarias.

2.1. Breve referencia a los antecedentes.

La recesión económica de 2008, que en España se consideró existente hasta 2014, trajo consigo un vuelco en las relaciones entre las entidades bancarias y sus personas usuarias, cuyas consecuencias subsisten.

En el siguiente gráfico⁷, podemos comprobar cuál era el número de ejecuciones hipotecarias iniciado en los dos años inmediatamente anteriores al inicio de la recesión económica de 2008, y cómo esa cifra fue creciendo drásticamente en los años sucesivos.

⁷ Elaboración propia. Fuente: Consejo General del Poder Judicial, Base de Datos de la Estadística Judicial en PC-AXIS. Los datos reflejan el número de procedimientos de ejecuciones hipotecarias iniciados durante cada uno de los años señalados.

Ilustración 11. Procedimientos de Ejecución hipotecaria iniciados en España de 2006 a 2022

La cifra pasó de las 17.622 ejecuciones hipotecarias de 2006 a 58.686 de 2008 (año de inicio de la crisis) y las 93.319 de 2009, manteniéndose por encima de las 80.000 ejecuciones durante seis años (con la excepción de 2011, en que se alcanzaron 77.864).

Obsérvese que aunque la recesión se da por finalizada en España en 2014, continúa un altísimo número de ejecuciones en 2015 (68.165) y 2016 (48.410), probablemente debido a los impagos ocasionados durante la recesión.

El número de procedimientos hipotecarios no regresa a guarismos similares a los de 2006 hasta 2019, en que se inician 17.411 ejecuciones, ocasionándose un posterior repunte, probablemente consecuencia de las sucesivas crisis económicas producidas a partir de la declaración del estado de alarma como consecuencia de la crisis sanitaria producida por el Covid-19 y, posteriormente, por la situación ocasionada por la Guerra entre Rusia y Ucrania.

2.2. Consecuencias y movimiento asociativo. El ejemplo actual de las hipotecas REDAL

En el escenario producido durante la recesión económica de 2008 - 2014, y aún en los años posteriores, adquirieron especial importancia las asociaciones de personas afectadas por las ejecuciones hipotecarias, que desde un primer momento buscaron organizarse en colectivos y recabar asistencia jurídica especializada para enfrentarse a este tipo de ejecuciones.

En gran parte fruto de su esfuerzo, se han producido múltiples cambios legislativos e introducido importantes novedades jurisprudenciales en materia de ejecución hipotecaria, a medida que nuestros Juzgados y Tribunales iban declarando nulas determinadas condiciones tradicionalmente impuestas por las entidades bancarias y financieras. Baste como ejemplo enunciar las cláusulas de limitación del tipo de interés (cláusulas suelo), las hipotecas multidivisa, las cláusulas IRPH, las cláusulas del redondeo al alza, los intereses de demora cuando se introducen de forma abusiva, la cláusula del vencimiento anticipado, entre otras.

En este contexto, y en rueda de prensa ofrecida conjuntamente con esta Institución el 1 de agosto de 2023, la Asociación de Afectados por la Hipoteca Norte de Gran Canaria (AHINOR) solicitaba la intervención de la Diputación del Común para, entre otras actuaciones, divulgar la existencia de posibles causas de nulidad en las que se han venido en llamar “Hipotecas REDAL”⁸.

Abrimos un paréntesis para explicar que la naturaleza pretendidamente abusiva de este tipo de contratos radicaría en la existencia de una indeterminación en la fórmula de cálculo de la cuota principal y/o en la de intereses. Dicha indeterminación podría haber sido producida por diversas variables, y que en suma, vienen a significar que existe un error en la redacción de gran parte de los créditos hipotecarios suscritos entre 1990 y 2011.

Dicho error invalidaría gran parte de los créditos hipotecarios, asemejándolos a una póliza de crédito. En tal caso, la persona usuaria está obligada a abonar el interés mensual, pero satisfará el importe del principal en los plazos y cuantías que considere, cumpliendo con su obligación si llegado el día de término final del contrato abona o ha abonado el 100% de lo pactado.

Siempre según información facilitada por dicha asociación, recogida además en los diferentes dictámenes periciales aportados por aquella, la ejecución de una hipoteca que sea considerada REDAL por el Juzgado de instancia podría dar lugar a su nulidad y, por tanto, la persona usuaria conservaría sus derechos sobre la vivienda objeto de ejecución hasta la finalización del contrato, siempre que continúe abonando los intereses pactados.

Los factores que podrían dar lugar a la citada indeterminación serían los siguientes (Informe financiero sobre el sistema *Redito ad Libitum* en los contratos hipotecarios, pág. 37):

- Que la fórmula [o pacto financiero, que permita calcular el importe de las cuotas de amortización y de las cuotas de intereses] aparezca pero sea errónea, en el sentido que no resulte de ella un importe correcto de las cuotas.
- Que aparezca una expresión matemática pero que dicha expresión no sea una fórmula
- Que la fórmula de las cuotas contradiga la fórmula de los intereses
- Que en vez de fórmula se remita a un método matemático, pero dicho método tenga un significado diferente según quien lea el contrato
- Que en vez de fórmula se describa un sistema, pero la descripción no tenga ningún significado para el prestatario que firma el contrato

⁸ “Informe financiero sobre el sistema *Redito ad Libitum* en los contratos hipotecarios”, Gobierno de las Islas Baleares, Consejería de Sanidad y Consumo, Dirección General de Consumo, Palma de Mallorca, abril de 2023. Publicado en https://www.caib.es/sites/consumidor/ca/informe_financer_sobre_el_sistema_reddit_ad_libitum_en_els_contractes_hipotecaris/archivopub.do?ctrl=MCRST19ZI420880&id=420880 Última visualización: 13/07/23.

- Que todo el contrato sea correcto, pero sólo si los conceptos que aparecen en él se entiendan en el marco de un lenguaje técnico, diferente al lenguaje común que usan las dos partes que firman el contrato

La actividad desarrollada por la Asociación de Afectados por la Hipoteca Norte de Gran Canaria en la defensa de sus asociados es un ejemplo más de la notable importancia que el movimiento asociativo presenta para la sociedad en su conjunto y, particularmente, para las personas más desfavorecidas, a las que con frecuencia dotan de medios de información, asistencia y defensa adicionales y, a menudo, con mayor profundidad de campo y especialización del que podrían ofrecerle los recursos administrativos.

3. Personas en situación de especial vulnerabilidad.

La vulnerabilidad es un concepto abierto, que hace referencia a múltiples factores de riesgo que, de concretarse, podrían evitar que una persona o unidad familiar mantenga su bienestar social.

Varios textos normativos contemplan la situación de especial vulnerabilidad como un factor determinante para tratar de dotar de recursos básicos (alimentos, higiene, educación, ...) a la persona o familia vulnerable y evitar esa pérdida de bienestar y, en último extremo, su exclusión social.

Algunas de estas normas vienen referidas, de manera específica, al acceso a la vivienda o a su mantenimiento (pago de rentas o de cuotas hipotecarias, fianzas, suministros básicos, y otros conceptos similares).

En este sentido, a lo largo de este informe ya hemos hecho referencia a distintas políticas encaminadas a mejorar la situación de especial vulnerabilidad de estas personas con relación a la vivienda.

El art. 22 del Estatuto de Autonomía de Canarias dispone lo siguiente:

Artículo 22.- Derecho de acceso a la vivienda. *Los poderes públicos canarios deberán garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, mediante un sistema de promoción pública, en condiciones de igualdad y en los términos que establezcan las leyes, poniendo especial atención sobre aquellos colectivos sociales más vulnerables. Se regulará el uso del suelo de acuerdo con el interés general para evitar la especulación.*

Por su parte, el **Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025** (PEAV) contempla dos programas específicos relacionados con personas en especial situación de vulnerabilidad. Son los siguientes:

“Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables” (arts. 26 a 34 PEAV)

Tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a distintos colectivos, que tienen la particularidad de estar integrado por personas especialmente vulnerables.

Según datos remitidos por el Instituto Canario de Vivienda el 19 de mayo de 2023:

- Durante el año 2022 se presentaron 52 solicitudes de personas físicas, y 1 solicitud de persona jurídica (asociación Provivienda).
- Con la ayuda prestada a la asociación se cubrió la renta del alquiler y los suministros de 17 familias desde el 1 de enero de 2022 hasta 31 de octubre de 2023 (unidades familiares que estaban incluidas en el programa Canarias Prohogar y cuya alternativa habitacional ofrecida fue el alquiler durante un año).
- Su dotación presupuestaria para el año 2022 fue de 260.000,00 €
- La dotación para el año 2023 es de 585.000,00 €, con la que se prevé dotar de recursos a 56 familias.

“Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida” (arts. 43 a 50 PEAV)

En aplicación del mismo, y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 21.1 del R. D. 42/2022, de 18 de enero, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno de España y la Comunidad Autónoma de Canarias suscribieron con fecha 7 de julio de 2022 el oportuno Convenio de colaboración entre ambas administraciones públicas.

Bases y convocatoria: Resolución de 3 de abril de 2023, de la Directora del Instituto Canario de Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras y se efectúa la convocatoria abierta para la concesión de subvenciones, mediante procedimiento de concurrencia no competitiva, destinadas al programa de ayuda a personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida, para el periodo 2022-2023.

El plazo de presentación de las ayudas abarcaba del 14/04/23 al 05/05/23. La administración tiene un plazo de seis meses para su resolución, de manera que a la fecha de remisión de su informe no se habían resuelto las solicitudes presentadas.

La dotación presupuestaria fue de 585.000 €, y las ayudas podrían alcanzar hasta el 100% del importe de la renta mensual del arriendo.

4. Particularidades de la situación de la vivienda en La Palma tras la erupción del volcán de Cumbre Vieja o volcán de Tajogaite.

La erupción del volcán Cumbre Vieja o volcán de Tajogaite, que se inició el 19 de septiembre de 2021 y se mantuvo activa hasta el 25 de diciembre de igual año, continúa desplegando efectos en la población insular de La Palma.

Como indicábamos en el Informe Anual de la Diputación del Común, presentado ante el Parlamento de Canarias en 2022, por lo que respecta al cumplimiento de las normas de ámbito estatal nuestra actuación se concretó en una estrecha colaboración con el Defensor del Pueblo, a quien dimos traslado de varias quejas, tanto por la actuación del Consorcio de Compensación de Seguros como de la Administración General del Estado en la tramitación de las ayudas e indemnizaciones aprobadas y destinadas a los afectados del volcán.

En tanto la Ley 7/2001, de 31 de julio, del Diputado del Común, otorga competencias a esta Institución para la supervisión de la actividad de las administraciones públicas canarias, esta función se ha desarrollado directamente por esta.

Ya desde su inicio, la Diputación del Común creó un **área específica** que tenía por objeto el tratamiento integral de las quejas presentadas por nuestros paisanos palmeros, y que además de la carga emocional añadida, afectaban a diversos aspectos de la organización social como pueden ser la agricultura, ganadería, política territorial, servicios sociales y, por supuesto, vivienda.

Por lo que se refiere de manera específica a la **pérdida de vivienda**, se tramitaron quejas relativas a ayudas para las personas afectadas por la erupción volcánica. Principalmente, las de carácter económico, que por lo que respecta a las administraciones canarias ascendían a 30.000 € por parte del Gobierno de Canarias, y 10.000 €, del Cabildo Insular de La Palma.

Las quejas relativas a la demora en la entrega de las ayudas estatales, por importe de 60.000 €, se derivaron necesariamente al Defensor del Pueblo, única defensoría competente para la supervisión de los órganos pertenecientes a la Administración General del Estado.

También con relación a esa materia, se tramitaron quejas con relación a la **rehabilitación** de viviendas, a la **declaración de ruina** de las edificaciones destruidas o dañadas, o la aplicación del Decreto-Ley 4/2022, de 24 de marzo, referido a la disponibilidad de terrenos para la **reconstrucción** de vivienda.

Capítulo X

El problema habitacional y la necesidad de vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género

Índice

1. Consideraciones generales. El derecho a la vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género.
2. Quejas tramitadas desde la Adjuntía Especial de Igualdad entre Hombres y Hombres y Violencia de Género de la Diputación del Común.
 - 2.1. Quejas a instancia de parte
 - 2.2. Investigaciones de oficio
3. Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025
4. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025
 - 4.1. Programa de ayuda al alquiler de la vivienda
 - 4.2. Programa Canarias Prohogar
 - 4.3. Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias
5. Actividad administrativa de las Corporaciones locales en materia de vivienda
6. Propuestas de mejora

CAPÍTULO X

El problema habitacional y la necesidad de vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género

1. Consideraciones generales. El derecho a la vivienda de las mujeres víctimas de violencia de género.

El crecimiento demográfico en Canarias impulsa la demanda de vivienda, circunstancia que es más visible en las zonas que han tenido una mayor expansión económica durante las últimas décadas, como son las islas de Lanzarote y Fuerteventura o el sur de Tenerife y Gran Canaria, que se caracterizan por ser zonas de gran afluencia turística.

Si nos centramos en el ámbito privado, en términos totales, no hay escasez de vivienda. La problemática reside en que la oferta de vivienda se concentra en zonas rurales alejadas de los núcleos metropolitanos y de los núcleos turísticos, además de presentarse muchas dificultades para el acceso a la misma, como son los elevados precios, las condiciones hipotecarias -que en muchos casos conllevan ejecuciones hipotecarias-, los desahucios, etc.

Esta problemática afecta especialmente a las capas sociales menos favorecidas, y de manera particular, a las mujeres víctimas de violencia de género, quienes constituyen un colectivo con derecho a protección preferente en el acceso a la vivienda.

a) Normativa estatal

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda, recoge en su artículo 31 recoge lo siguiente:

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.

Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Por su parte, la Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, al amparo de lo contenido en su artículo 28, considera a las mujeres víctimas de violencia de género como colectivos prioritarios en el acceso a viviendas protegidas y residencias públicas para mayores, en los términos que determine la legislación aplicable.

El derecho a la vivienda, además, aparece regulado en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, y en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

La Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género, regula en su Título II los Derechos de las mujeres víctimas de violencia de género y aglutina en los Capítulos II, III y IV del mismo todos los derechos sociolaborales a los que pueden acceder, regulándose mediante el artículo 23 las formas de acreditar la condición de víctima de violencia de género para poder acceder a esos derechos, de la siguiente manera:

«Las situaciones de violencia de género que dan lugar al reconocimiento de los derechos regulados en este capítulo se acreditarán mediante una sentencia condenatoria por un delito de violencia de género, una orden de protección o cualquier otra resolución judicial que acuerde una medida cautelar a favor de la víctima, o bien por el informe del Ministerio Fiscal que indique la existencia de indicios de que la demandante es víctima de violencia de género. También podrán acreditarse las situaciones de violencia de género mediante informe de los servicios sociales, de los servicios especializados, o de los servicios de acogida destinados a víctimas de violencia de género de la Administración Pública competente; o por cualquier otro título, siempre que ello esté previsto en las disposiciones normativas de carácter sectorial que regulen el acceso a cada uno de los derechos y recursos.

El Gobierno y las Comunidades Autónomas, en el marco de la Conferencia Sectorial de Igualdad, diseñaran, de común acuerdo, los procedimientos básicos que permitan poner en marcha los sistemas de acreditación de las situaciones de violencia de género.»

La Conferencia Sectorial de Igualdad junto a la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), en fecha de 3 de abril de 2019, aprobó el título habilitante, que amplía los mecanismos de acreditación de la condición de víctima para acceder a prestaciones existentes sin la necesidad de interponer denuncia, y se diseñó un modelo común y consensuado para unificar dicha acreditación administrativa en todo el territorio. En referencia al título habilitante, las comunidades autónomas serían las encargadas de establecer los organismos y servicios de certificación a los que podrán acudir las víctimas que quieran acogerse a estas medidas.

Así, se diseñó un modelo común y consensuado para unificar dicha acreditación administrativa en todo el territorio. En referencia al título habilitante, las comunidades autónomas serían las encargadas de establecer los organismos y servicios de certificación a los que podrán acudir las víctimas que quieran acogerse a estas medidas.

b) Normativa autonómica

De la misma manera que la ley de igualdad nacional promueve el acceso a la vivienda de las mujeres que hayan sido víctimas de la violencia de género, a nivel regional lo hace la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre mujeres y hombres, a través de su artículo 57, el cual dispone lo siguiente:

1. Los poderes públicos de Canarias integrarán la perspectiva de género en el diseño de las políticas y los planes en materia de vivienda, desarrollando programas y actuaciones específicas para distintos grupos sociales y modelos de familia.

2. Asimismo, los poderes públicos de Canarias, en coordinación y colaboración con las entidades locales de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.

3. Asimismo, facilitarán el acceso a las viviendas protegidas de las mujeres víctimas de violencia de género, y de aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social, en función de las condiciones especialmente gravosas que pudieran concurrir.

También la Ley 16/2003, de 8 de abril, de Prevención y Protección Integral de las Mujeres contra la Violencia de Género, en lo referido al acceso a la vivienda, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las mujeres víctimas de violencia de género tendrán acceso prioritario a una vivienda social, en virtud de los informes sociales que así lo acrediten y aconsejen; así mismo tendrán acceso prioritario aquellas mujeres víctimas de violencia que abandonen las Casas de Acogida o los Pisos Tutelados una vez transcurrido el período de estancia en los mismos. Tendrán derecho asimismo a las ayudas económicas necesarias para garantizar un alojamiento provisional gratuito, cuando así lo requieran en virtud de su situación sociolaboral y por un período máximo de doce meses (art. 37).

La legislación autonómica, a través de la mencionada ley, regula la existencia de los recursos de acogida. Se trata de una prestación esencial para responder con inmediatez y urgencia a la necesidad de protección y alojamiento temporal de la mujeres víctimas de la violencia de género que se ven obligadas a abandonar su domicilio habitual y no disponen de otro lugar seguro donde alojarse. Se ofrecen como una respuesta idónea para favorecer la normalización e integración social de las mujeres y sus procesos de autonomía personal en un marco de intimidad y privacidad.

Por otra parte, el Instituto Canario de Igualdad ha dictado una resolución por la que se acuerda la aprobación de un documento de pautas y criterios comunes para la acreditación de la condición de víctima de violencia de género en la Comunidad Autónoma de Canarias.

Trata de dar respuesta al derecho de las víctimas de violencia de género a obtener la acreditación administrativa de su condición de víctimas cuando no cuentan con sentencia, medida de protección en vigor o informe del Ministerio Fiscal. Asimismo, se

pretende brindar seguridad a las técnicas que intervienen con dichas mujeres en los Servicios Sociales, Servicios Especializados y Servicios de Acogida para víctima de violencia de género, estableciendo unos criterios a seguir en estos casos y salvaguardando sus identidades.

Partiendo de la base de que no puede establecerse un catálogo cerrado y taxativo de pautas, ya que cada caso ha de tratarse de forma individualizada y requerirá una valoración por parte del equipo técnico de intervención que atienda a la mujer, sí se entiende necesario elaborar un itinerario base que sirva como orientación a los diferentes Servicios de los Cabildos Insulares, a la hora de emitir estas acreditaciones.

La emisión de acreditación administrativa de la condición de víctima de violencia de género supondrá, en todo caso, la existencia de un registro de la atención a esa mujer, por parte del Servicio Social Especializado o Servicio de Acogida para víctimas de violencia de género, dependiente de la Administración competente. Por ello se dará apertura al correspondiente expediente a la mujer, según el sistema de registro de usuarias que se siga en el Servicio en cuestión.

Se requerirá, asimismo, que la solicitante no conviva, ni mantenga relación sentimental con el agresor o presunto agresor.

2. Quejas tramitadas desde la Adjuntía Especial de Igualdad entre Mujeres y Hombres y Violencia de Género de la Diputación del Común.

La Ley 7/2001, de 31 de julio, del Diputado del Común, contempla en su artículo 11 bis la existencia de una Adjuntía especial de igualdad entre mujeres y hombres y violencia, al indicar lo siguiente:

Sin perjuicio de lo previsto en el apartado primero del artículo anterior, el Diputado del Común estará igualmente auxiliado por la persona que ostente la Adjuntía especial de igualdad entre mujeres y hombres y violencia de género. En ejercicio de su función auxiliar, y para el mejor desempeño de las funciones propias del Diputado del Común, corresponde a dicha Adjuntía:

a) Proteger y promover los derechos fundamentales y las libertades individuales de las mujeres frente a cualquier tipo de actuación de las administraciones públicas canarias, empresas, entidades u organismos públicos vinculados o dependientes de las mismas, proponiendo al Diputado del Común las actuaciones que considere más eficaces a tal fin.

b) Poner de manifiesto ante el Diputado del Común las discriminaciones por razón de género provocadas por actos o disposiciones administrativas y llevar a cabo las actuaciones previstas en la presente ley en relación a las mismas.

c) Realizar investigaciones, documentar las quejas y emitir informes, propuestas de actuación y recomendaciones al Diputado del Común en materia de derechos de las mujeres, igualdad y violencia de género, para su tramitación ante las administraciones públicas canarias.

Debemos señalar que, en consonancia con lo recogido en el mencionado precepto, esta Adjuntía de igualdad y violencia de género es transversal, lo que ha conllevado la

canalización de asuntos de diversa índole, tomando como nexo la acreditación de la condición de víctima de violencia de género o la existencia de una situación de desigualdad de género.

Entre esos asuntos destaca la vivienda, pues a lo largo de estos últimos cinco años se han tramitado quejas incoadas a raíz de problemas habitacionales o la necesidad de vivienda de mujeres víctimas de violencia de género, así como situaciones de desamparo donde, ante la posibilidad de un desahucio inminente, no se da una solución habitacional.

A la condición de víctima se unen otros muchos factores de vulnerabilidad que agravan su situación y que las colocan en un contexto de exclusión social. En la mayoría de los casos se trata de titulares de familias monomarentales con menores a cargo; algunas de ellas tienen algún tipo de discapacidad reconocida, y en otros casos, alguno de los hijos/as ellas son los cuentan con alguna discapacidad. Lo más frecuente es que no cuenten con ingresos ni empleo, y en el caso de que lo tengan se trata de empleos precarios. Se presentan situaciones de ocupación de viviendas, públicas o privadas de entidades financieras, sin título legal para ello; o de desahucio por falta de pago de la renta de la vivienda que tienen alquilada.

Debemos señalar que el Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) continúa siendo una de las entidades que más tardan en atender nuestros requerimientos de información.

2.1. Quejas a instancia de parte.

Son diversos los motivos por los que las mujeres víctimas de violencia de género, a causa de la necesidad de vivienda, se dirigen a esta Institución, pero si hemos de destacar las principales causas serían las siguientes: solicitudes de ayudas al alquiler, inclusión en el Programa Canarias Pro-Hogar; e inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

En el siguiente gráfico se refleja el número total de quejas admitidas en el área entre los años 2018 a 2022, que ascienden a 42:

Tabla 25. Quejas tramitadas ante la Diputación del Común a instancia de mujeres víctimas de violencia de género, desde 2018 a 2022, con relación a Vivienda

Queja	Datos relevantes
Q18/1925	Víctima de Violencia que van a desahuciar.
Q19/2	Desahucio vivienda tras liquidación de sociedad de gananciales y subasta de su vivienda
Q19/99	Silencio ante solicitud de ayuda al alquiler
Q19/482	Solicitud de vivienda pública
Q19/1037	Necesidad de vivienda víctima de violencia de género.
Q19/1038	Solicitud de traslado de vivienda adjudicada
Q19/1057	Falta de cobro de ayuda a víctima de violencia
Q19/1083	Necesidad de vivienda. Desahucio de vivienda por ocupación ilegal
Q19/1200	Desahucio vivienda alquiler bancario.
Q19/1334	Desalojo de vivienda por ocupación en precario. Víctima de violencia
Q19/1503	Víctima de violencia que tiene que dejar el piso en agosto por no poder pagar el alquiler

Q19/1938	Víctima de violencia. Diversas cuestiones: custodia menor, queja abogada, necesidad de vivienda
Q19/1950	Desahucio por ejecución hipotecaria. Víctima de violencia
Q19/2263	Víctima de violencia. Necesidad de vivienda. Situación de desamparo.
Q20/164	Necesidad de vivienda. Finalización de contrato por expiración del plazo.
Q20/455	Necesidad de vivienda.
Q20/1490	Necesidad de vivienda y asistencia social víctima de violencia de género
Q20/1637	Víctima de violencia de género. Hipoteca indivisa con su ex pareja
Q20/1951	Vivienda precaria. 24 años. Dos hijos menores
Q20/2884	No tiene agua ni luz en la vivienda.
Q21/127	Solicitud de renovación de inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida. Necesidad de vivienda
Q21/491	Situación de vulnerabilidad. Necesidad de vivienda. Solicitud de ayudas.
Q21/634	Desahucio víctima de violencia. Necesidad de vivienda
Q21/648	Denuncia por la financiación pública de cursos
Q21/763	Desahucio víctima de violencia. Necesidad de vivienda
Q21/832	Víctima de maltrato doméstico en situación vulnerable si continúa residiendo en el domicilio familiar
Q21/880	Desahucio víctima de violencia de género con cuatro hijos a cargo
Q21/1397	Necesidad de vivienda. Actualmente en una pensión que le paga el área de mujer del Cabildo de Lanzarote
Q21/2720	Necesidad de vivienda.
Q21/2742	Disconformidad con incremento del alquiler por Visocan.
Q21/2830	Ejecución hipotecaria sobre vivienda cuyo uso y disfrute lo tiene la víctima de violencia
Q21/2831	Ejecución hipotecaria sobre vivienda cuyo uso y disfrute lo tiene la víctima de violencia
Q21/3116	Necesidad de vivienda.
Q22/245	Víctima de violencia que se encuentra inmersa en procedimiento de desahucio judicial
Q22/401	Necesidad de vivienda por imposibilidad de convivencia con el padre de su hija.
Q22/1082	Solicitud de audiencia con Presidenta del Cabildo de Lanzarote
Q22/1174	Solicitud de audiencia con Presidenta del Cabildo de Lanzarote
Q22/1343	Necesidad de vivienda
Q22/1418	Necesidad de vivienda
Q22/1794	Solicitud de vivienda en régimen de alquiler en promoción privada. 22 años. Madre de familia monomarental, con 2 hijas menores, víctima de violencia de género, único ingreso la prestación canaria de inserción
Q22/1872	Desahucio en el plazo de un mes. Vulnerabilidad, familia monomarental con tres hijos a cargo, víctima de violencia, con cuadro psiquiátrico. Sin alternativa habitacional. Desamparo. 40 años
Q22/2164	Ayuda al alquiler de vivienda para víctimas de violencia de género

Sin embargo, de todas ellas, cabría destacar, por los resultados favorables que obtuvo su tramitación, las siguientes:

En el expediente Q19/99, la ciudadana promotora de la queja, manifiesta que con fecha 14 de agosto de 2018, presentó solicitud de ayuda de alquiler para el ejercicio 2018, sin haber obtenido respuesta alguna en la fecha de presentación de su queja en nuestras oficinas.

Se emitió Resolución del Diputado del Común por la que se recomendaba al Instituto Canario de la Vivienda que habilitara medios personales y materiales para cumplir con el despacho de los expedientes, se procediera a dictar Resolución y se reconociera el

derecho a protección preferente en el acceso a la vivienda de las víctimas de violencia de género. Este expediente se resolvió a pesar de que la Recomendación emitida no pudo ser aceptada pues el expediente a nombre de la solicitante fue resuelto mediante la no concesión de la subvención al entender desistida a la solicitante por no subsanar la documentación requerida que acreditara la no disponibilidad de las viviendas en propiedad.

En otra de las quejas (Q19/1037), la ciudadana expone que es solicitante de vivienda protegida, constando inscrita en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias. Asimismo, indica que es víctima de violencia de género y que tiene una discapacidad de un 65%; su hijo (de 15 años) también tiene una discapacidad de un 38% y se encuentran viviendo en régimen de alquiler pero ha recibido notificación del propietario de la vivienda para que desaloje el inmueble. Es por ello que presentó un escrito ante el Instituto Canario de la Vivienda para que agilice la adjudicación de vivienda de promoción pública.

Se emite Informe de vulnerabilidad social por parte de los Servicios Sociales municipales al Órgano Judicial competente, lográndose la suspensión del procedimiento de desahucio. Se resuelve, además, la ayuda de pago único para mujeres víctimas de violencia de género solicitada, recibiendo la reclamante la cantidad de diez mil euros (10.000€) por ese concepto por parte del Instituto Canario de Igualdad. Asimismo, por parte del Área de Urbanismo Vivienda del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, de la ayuda de alquiler a recibir por periodo máximo de dos años, haciéndose efectiva ésta con la entrega y presentación de contrato de arrendamiento en el mes de diciembre de 2019, vigente hasta el mes de noviembre de 2021, cantidad que asciende a un total de cuatrocientos cinco euros (405€) mensuales.

Y en otro expediente (Q19/1083) se plantea la situación de una vecina de San Andrés, Santa Cruz de Tenerife, a quien le fue notificada fecha de desalojo y lanzamiento judicial de la vivienda, propiedad de una entidad bancaria. Era víctima de violencia de género, a cargo de un hijo de 4 años y en situación de desempleo. Sus únicos ingresos provenían de una ayuda económica para víctimas de violencia de género de 430€, de modo que su situación económica le impedía encontrar una alternativa habitacional por los elevados precios del alquiler del actual mercado.

En el informe remitido por el Instituto Canario de la Vivienda se nos comunica que, atendiendo a la situación de vulnerabilidad y riesgo de exclusión social que padecía la reclamante, se solicita a la entidad bancaria la paralización del desalojo por el tiempo necesario para continuar con el trabajo de estudio y valoración de la familia para la búsqueda de alternativa habitacional a esa unidad familiar, tanto en la misma vivienda como en otra adecuada para la familia.

El Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI) es un ejemplo claro de ejemplo de falta de colaboración de las Administraciones Públicas frente a la cual se interpone queja, tras el requerimiento de información por parte de este Comisionado Parlamentario y la consiguiente dilación en la atención a dichos requerimientos.

2.2. Investigaciones de oficio.

En muchas ocasiones son los distintos medios de comunicación los que sacan a la luz pública muchos de estos casos en los que nos encontramos con una posible vulneración de derechos por acciones u omisiones de las administraciones públicas canarias. Haciéndonos eco de esa llamada, de forma autónoma se han iniciado investigaciones a fin de conocer si las administraciones locales correspondientes han tenido conocimiento de la situación que vienen atravesando las mujeres víctimas de violencia de género que se encuentran sin alternativa habitacional o en situación de especial vulnerabilidad; y para conocer las intervenciones, ayudas y/o asesoramiento que se hayan llevado a cabo con las afectadas y sus familias.

Tabla 26. Investigaciones de oficio impulsadas de 2018 a 2022 con relación a la situación de vivienda de mujeres víctimas de violencia de género

Investigación	Datos relevantes
Q18/1311	Desahucio vivienda presunta ocupación sin título
Q18/1562	No inclusión de las víctimas de violencia de género, como beneficiarias preferentes ayuda alquiler
Q19/58	Desahucio sin alternativa habitacional
Q19/99	Silencio ante solicitud de ayuda al alquiler
Q19/157	Corte de agua a víctima de violencia de género en vivienda ocupada
Q19/601	Desahucio por precario de mujer víctima de violencia de género
Q19/612	Situación de precariedad. Madre víctima de violencia de género. Necesidad de alimentos
Q19/2523	Necesidad de vivienda para mujer víctima de violencia de género

De las ocho (8) actuaciones iniciadas de oficio, vamos a señalar algunas que pueden ilustrar las diferentes situaciones que se pueden plantear ante la Diputación del Común, a través de su Adjuntía Especial de Igualdad y Violencia de Género, así como las actuaciones adoptadas por las administraciones públicas afectadas en la resolución de las diversas problemáticas planteadas en las mismas:

Q18/1311.- Consejería de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda (Instituto Canario de la Vivienda) / Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane.

Investigación respecto a la situación de desamparo y el desahucio inminente de la vivienda que hasta ahora venía ocupando en Los Llanos de Aridane una mujer víctima de violencia de género, con tres hijos a cargo, y con escasos recursos económicos. La Adjunta Especial de Igualdad entre Mujeres y Hombres y Violencia de Género tiene un papel fundamental en la gestión de esta queja, ello a través de diversos encuentros con las partes afectadas como con las administraciones competentes, a fin de encontrar una solución a la situación de desamparo descrita.

El Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane informa que estaban al tanto de la situación planteada en relación con la vivienda y que desde los servicios sociales municipales han venido trabajando tanto con ella como con su unidad familiar.

Se procede al archivo de la queja tras la suspensión del lanzamiento por parte del Juzgado, a instancia del Instituto Canario de la Vivienda, hasta que se adopten las medidas necesarias. El Instituto Canario de la Vivienda, además, informa que ha

articulado un mecanismo, bajo la denominación “Canarias + Viviendas X Familias” para atender a las familias vulnerables con un lanzamiento próximo. Actualmente tienen firmado convenios con la Caixa y Sareb para la cesión de viviendas y se está negociando con otros bancos para seguir incorporando viviendas a este Programa. Por último nos informan que se ha solicitado a las citadas entidades viviendas en la Isla de La Palma para poder atender el caso de la solicitante, estando a la espera de que dicha búsqueda se materialice, siempre teniendo en cuenta el espíritu de este Programa. Se trata de una solución habitacional temporal.

Q18/1562.- Consejería de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda (Instituto Canario de la Vivienda).

Investigación tras la publicación de la Resolución de 30 de julio de 2018, de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se establecen las bases y se aprueba la convocatoria para la concesión de subvenciones del programa de ayuda al alquiler de vivienda, publicada en el BOC 2018/15, de 6 de agosto, que, a pesar de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 7 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, no contempla a las víctimas de violencia de género como sector preferente.

Con fecha 30 de enero de 2019, se recibe informe de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Políticas Sociales y Vivienda del Gobierno de Canarias, en el que se indica que en futuras convocatorias podría estudiarse la posibilidad de incluir a las mujeres acreditadas como víctimas de violencia de género como sector preferente en los programas de ayuda al alquiler de vivienda.

Q19/58 – Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda (Instituto Canario de la Vivienda) / Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Investigación ante la problemática padecida por una víctima de violencia de género, residente en Las Palmas de Gran Canaria, ante la situación de desahucio inminente impuesta por resolución judicial y sin alternativa habitacional, conocida a través de los medios de comunicación, y que evidencia la situación de exclusión residencial a la que se enfrenta.

En el informe del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se indica que desde el mes de enero de 2019 la ciudadana reside en un hostel, cubriendo el gasto el propio Ayuntamiento, siendo tenida en cuenta para vivienda en alquiler o en un recurso de alojamiento institucional.

Q19/601 – Consejería de Obras Públicas, Transportes y Vivienda (Instituto Canario de la Vivienda) / Ayuntamiento de Arrecife.

Investigación de oficio ante la situación padecida por una víctima de violencia de género y madre de tres hijas, con escasos recursos económicos, y vecina de Lanzarote, quien se enfrentaba al desalojo de la casa que ocupaba. Tras solicitar información, el Ayuntamiento de Arrecife indica que la reclamante se encuentra residiendo en vivienda de alquiler.

Q20/1951.- Ayuntamiento de Güímar e Instituto Canario de la Vivienda (Consejería de Obras Públicas, Transporte y Vivienda).

Se incoa investigación de oficio ante la problemática padecida por una vecina de Güímar, joven madre de dos niños de ocho años y un año, que reside junto a su familia en una vivienda que no reúne condiciones mínimas sanitarias, sin alternativa habitacional. De esta noticia se ha tenido conocimiento a través de los medios de comunicación, y evidencia la situación de exclusión social y residencial a la que se enfrenta esta ciudadana. La vivienda, que ha sido cedida por la cuñada de la afectada de forma temporal como alternativa a la calle, no cuenta con los suministros básicos que garanticen la salubridad de la misma. La afectada solo recibe unos 400 euros de prestación por desempleo y algún dinero de la venta de dulces y su pareja, con el que convive, no recibe prestación alguna. Es demandante de vivienda pública, aunque desconoce el estado de su solicitud.

Se solicita informe sobre las intervenciones, ayuda o asesoramiento que se ha llevado a cabo con ella, ante la situación de desamparo, exclusión social, y carencia de recursos básicos que padece, así como qué alternativa habitacional existe para ella y su familia, ante la lamentable situación de la vivienda en la que reside.

Considerando que del contenido de los informes recibidos se desprende que la necesidad de vivienda está en vías de ser solucionada y que, por otra parte, no se observa ninguna otra irregularidad en el actuar de las administraciones afectadas ya que según consta en los informes se han realizado diversas gestiones e intervenciones con la reclamante y su unidad familiar.

3. Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025

Por Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, se incorporan, sustituyen y modifican programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Las mujeres víctimas de violencia de género, como ya hemos mencionado anteriormente, constituyen un colectivo con derecho a protección preferente en el acceso a la vivienda:

- Posibilidad de acogerse a la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales, acordados en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria.
- Posibilidad de acceder al Fondo Social de Viviendas en Alquiler del Instituto de Mayores y Servicios Sociales.
- Tienen la consideración de “sector preferente” a los efectos de las ayudas previstas en el Plan Estatal de Vivienda (entre otras, Programa de subsidiación de préstamos convenidos, Programa de ayuda al alquiler de vivienda, Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual) los siguientes: Unidades de convivencia en las que exista alguna víctima acreditada de violencia de género; Unidades de convivencia en las que alguna persona asume la patria potestad, tutela o acogimiento familiar permanente del menor huérfano por violencia de género.

- Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, para facilitarles una solución habitacional inmediata. Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y de Melilla pondrán a disposición de la persona beneficiaria una vivienda de titularidad pública, o que haya sido cedida para su uso a una administración pública, aunque mantenga la titularidad privada, adecuada a sus circunstancias en términos de tamaño, servicios y localización, para ser ocupada en régimen de alquiler, de cesión de uso, o en cualquier régimen de ocupación temporal admitido en derecho. Cuando no se disponga de este tipo de vivienda, la ayuda podrá aplicarse sobre una vivienda adecuada, de titularidad privada o sobre cualquier alojamiento o dotación residencial susceptible de ser ocupada por las personas beneficiarias, en los mismos regímenes.

Así, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 fija objetivos a corto plazo de incidencia directa en la ciudadanía y objetivos estructurales a corto y medio plazo de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como objetivos de mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas y de regeneración de zonas degradadas o áreas donde la infravivienda y el chabolismo son todavía hoy realidades contra las que la acción pública ha de ser especialmente agresiva.

A corto plazo se impulsan y potencian las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos y con especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables, así como ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores.

Entre los objetivos concretos encontramos, en su apartado b) Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100 % de la renta del alquiler y de dichos gastos.

Para la consecución de sus objetivos el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en una serie de programas de ayuda, configurándose el Programa 3 como de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

La financiación de los programas de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y de ayuda a los arrendatarios en situación de vulnerabilidad sobrevenida ha de ser prioritaria. Así se pronuncia el texto del real decreto en el artículo 22, consolidando de esta manera el objeto social del Plan como objetivo irrenunciable. A tal efecto, señala dicho artículo, las comunidades autónomas habrán de garantizar que las ayudas de estos programas se reconozcan con prevalencia sobre las ayudas de cualquier otro programa.

4. Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

Por Resolución de 21 de diciembre de 2020 se dispone la publicación del Acuerdo que aprueba el Plan de Vivienda de Canarias 2020- 2025.

El objetivo principal del Plan es actuar directa e indirectamente sobre el mercado de la vivienda con objeto de mejorar la situación residencial de la población en general y, en especial, de incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, incluyendo a las personas jóvenes, a las personas mayores de 65 años, a las encuadradas en colectivos desfavorecidos, las afectadas por situaciones de desahucio, de pobreza energética, mujeres víctimas de violencia de género, personas sin hogar, etc.

El Plan de Viviendas de Canarias recoge, entre sus objetivos concretos, dotar al nuevo Plan de un marcado carácter social con especiales previsiones para los colectivos más sensibles y vulnerables a la hora acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.

El conjunto de las políticas que se contemplan en materia de vivienda no puede obviar el hecho de que hay determinados colectivos especialmente sensibles, por diversas circunstancias, que se encuentran con dificultades en su acceso a una vivienda, como es el caso de las víctimas de violencia de género.

4.1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (PEAV) se estructura en diferentes programas regulados en el Título II del citado Real Decreto. Entre ellos se encuentra “El programa de ayuda al alquiler de vivienda”, regulado en el Capítulo III, artículos 26 a 34.

En el caso del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 se estructura en 14 programas, de los cuales el Programa nº 1 se denomina: “Programa de ayuda al alquiler de vivienda”. De acuerdo al Plan, se trata de ayudas directas a los inquilinos a través de las correspondientes convocatorias públicas y con los requisitos que se establezcan en los instrumentos que regulen dichas convocatorias.

El objetivo de este programa consiste en facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con escasos recursos económicos mediante ayudas directas a aquellos arrendatarios en los que concurra esta circunstancia.

Línea de ayuda a las mujeres víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar, y otras personas especialmente vulnerables.

Este programa tiene por objeto facilitar una solución habitacional inmediata a las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, a las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, a las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.

Podrán ser beneficiarias de esta ayuda las personas víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual, víctimas de violencia sexual, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. A estos efectos se considerarán personas especialmente vulnerables a aquellas que sean consideradas como tales por la comunidad autónoma previo informe de los Servicios Sociales de las administraciones locales correspondientes.

Sin embargo, no podrán ser beneficiarias aquellas personas que dispongan de una vivienda en propiedad o en régimen de usufructo, que puedan ocupar tras la acreditación de la condición de víctima de violencia de género, víctima de trata con fines de explotación sexual, víctima de violencia sexual, o el desahucio de su vivienda habitual o la consideración de especialmente vulnerable y cuya ocupación sea compatible con dichas situaciones.

Hay que destacar que aun siendo una vía posible de acceso, no está específicamente destinado a las víctimas de violencia de género, víctimas de trata con fines de explotación sexual o víctimas de violencia sexual sino que éstas están contempladas como personas especialmente vulnerables, junto a otros colectivos, razón por la cual han de cumplir los requisitos generales de acceso y solo en alguna comunidad autónoma se contempla eximir a este colectivo del umbral de renta mínimo o de otros requisitos de acceso a viviendas protegidas, como es no ser titular de otra vivienda o tener un derecho legal de uso y disfrute.

4.2. Programa Canarias Prohogar.

El Gobierno de Canarias, a través del Instituto Canario de la Vivienda, ha articulado un programa para atender, de una forma global, a las familias que se hallen o estén próximas a hallarse en situación de desahucio o de lanzamiento. Aparece recogido como Programa nº3 del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

Este programa, denominado “Canarias Pro-Hogar”, se concibe partiendo de la idea de la necesaria intervención y participación de todas las Administraciones Públicas Canarias, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias.

La iniciativa puesta en marcha por el Gobierno de Canarias viene motivada por el volumen de ejecuciones hipotecarias, desahucios y lanzamientos que se producen en la Comunidad Autónoma, con el objetivo de reducir los mismos a la par que llevar a cabo una intervención global en las personas y unidades de convivencia afectadas.

Se trata de un servicio dirigido a evitar la pérdida de la vivienda y encontrar soluciones habitacionales alternativas para la persona o familia afectada.

Para ello se ha contemplado un cupo destinado a personas especialmente sensibles o vulnerables por sus circunstancias, como es el caso de las mujeres víctimas de violencia de género.

A través de este programa, a quienes se encuentren afectados por esta situación se les habilita un recurso habitacional y, en su caso, ayuda de alquiler o emergencia social, con especial atención a quienes presenten circunstancias concretas, como es el caso de las mujeres víctimas de violencia de género, e igualmente, a aquellas personas que se encuentren en situación de sin hogar

En el caso de las bolsas de viviendas en régimen de alquiler social, en la actualidad, dada la situación de crisis, se ha optado por priorizar las adjudicaciones para atender los desahucios derivados de procedimientos.

En los informes remitidos por el Instituto Canario de la Vivienda se comunica que se el programa se concibe partiendo de la idea de la necesaria intervención y participación

de todas las Administraciones Públicas Canarias, cada una en el ámbito de sus respectivas competencias.

Enmarcado dentro de este proyecto se están estableciendo las necesarias vías de participación y cooperación de las distintas administraciones con el fin de determinar las medidas que, en cada caso, resulten óptimas en función de la concreta problemática a afrontar.

Al hilo de lo anterior, se está procediendo a analizar cada caso concreto, al objeto de determinar si la persona o unidad de convivencia afectada reúne los requisitos necesarios para ser incardinada en el referido Programa.

Desde el Instituto Canario de la Vivienda se solicita a las entidades bancarias la paralización de los desalojos, atendiendo a la situación de vulnerabilidad y riesgo de exclusión social que padecen las unidades familiares, solicitándose que dicha suspensión-aplazamiento sea con carácter temporal, por el tiempo necesario para continuar con el trabajo de estudio y valoración de cada una de las mujeres víctimas de violencia de género y sus familias, para la búsqueda de alternativa a esta unidad familiar, tanto en la propia vivienda u otra adecuada para la misma.

4.3. Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

El Gobierno de Canarias ha creado el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias con la finalidad principal de facilitar la adjudicación y venta de las viviendas protegidas, así como para informar a todas las administraciones locales sobre la demanda de viviendas protegidas existente en las islas, estableciendo, igualmente la obligatoriedad de su inscripción para todas personas o unidades de familiares que deseen ser adjudicatarios o adquirentes de una vivienda protegida, tanto de promoción pública como de promoción privada.

La inscripción será obligatoria y preceptiva para todas las personas o unidades familiares que deseen ser adquirentes o adjudicatarios de una vivienda protegida de promoción pública o privada, ya sea el régimen de acceso, el de venta o el de alquiler.

Para las mujeres víctimas de violencia de género, la inscripción en dicho registro público, en muchos casos, resulta imposible al no contarse con la antigüedad suficiente en el padrón del municipio en el que se reside, ello debido a con anterioridad que se encontraban residiendo en otros municipios. En algunos casos estos traslados se producen debido a la situación de inseguridad a la que se enfrentan si continúan residiendo en el mismo municipio donde reside su agresor.

En los casos en que sí se procede a dicha inscripción o, en su caso, a la renovación de la inscripción, el Instituto Canario de la Vivienda, según se desprende de los informes remitidos, se limita a informar sobre las actuaciones administrativas seguidas en el Servicio de Asesoría Técnica de Adjudicación de ese organismo.

En relación con las demandantes de vivienda protegida de promoción pública en régimen de alquiler, la respuesta que con mayor habitualidad se da es que desde el ayuntamiento correspondiente no se ha formulado una propuesta para la adjudicación de una vivienda protegida en régimen de alquiler.

El artículo 9 del Decreto 138/2007, de 24 de mayo, por el que se establece el régimen de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, regula la existencia de una serie de cupos especiales que irán destinados a aquellos demandantes de vivienda en los que, además de los requisitos generales establecidos en el artículo 3, concurren las circunstancias específicas que se establecen en este artículo. De manera concreta el punto e) del apartado segundo recoge lo siguiente:

Cupo para mujeres víctimas de malos tratos: previsto para aquellas solicitantes de vivienda protegida que hayan presentado demanda por violencia de género y esta haya sido admitida a trámite y se hallen, como consecuencia de ello, sujetas a un programa de acogida.

A pesar de lo establecido en la mencionada normativa, no queda constancia de que exista un cupo específico para las mujeres víctimas de violencia de género que cumplan con los requisitos mencionados. Además, es necesario señalar que aquellas mujeres víctimas de violencia de género que hayan sido acreditadas como tal por los servicios de la administración autonómica, pero que no hayan presentado denuncia o cuenten con sentencia, medida de protección en vigor o informe del Ministerio Fiscal, ni siquiera podrían formar parte del mencionado cupo específico del artículo 9.2 e).

A mayor abundamiento, la condición de víctima acreditada no supondría, en la práctica, más que el derecho a formar parte de un colectivo prioritario en el acceso a una vivienda social, cuya materialización está condicionada a que en el territorio de residencia existan viviendas destinadas al mismo y a que las disponibles basten para cubrir la demanda.

Tratándose de viviendas de protección pública específicamente destinadas a este colectivo, a través del criterio preferencial de baremación, la posibilidad está circunscrita al número de viviendas disponibles y asignadas al mismo, ya sea en régimen de alquiler o en régimen de compra.

En la Comunidad Autónoma de Canarias, es manifiesta la escasez de viviendas utilizables, por superar la demanda al cupo de las que se destinan a este fin. No se edifican nuevas viviendas públicas, por lo que no existe oferta ni para las víctimas de violencia de género ni para ningún otro colectivo.

La problemática reside, por tanto, en que los recursos públicos que las administraciones destinan a la satisfacción de esta necesidad, son claramente insuficientes, a pesar de que en la ley autonómica se reproduce el reconocimiento de la violencia de género como criterio prioritario para ostentar el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada, imponiendo a la administración pública el deber de su garantía. El acceso a una vivienda continúa siendo incierto para las víctimas de violencia.

5. Actividad administrativa de las Corporaciones locales en materia de vivienda.

Los ayuntamientos, como administración más cercana a la ciudadanía, han venido promoviendo viviendas sociales para aquellas personas que se encontraban en situaciones de necesidad, bien mediante la promoción para su cesión en venta por un precio asequible o para su arrendamiento, creando así un parque de alquiler. Para ello han contado tradicionalmente con entes instrumentales que por su mayor libertad de

actuación e independencia financiera han facilitado enormemente esta labor, surgiendo así el sector público o promotores públicos locales.

El problema reside en que faltan los ayuntamientos no contemplan ni aplican una reserva especial de pisos de alquiler social para víctimas de violencia de género, por lo que no ofrecen una alternativa habitacional a los recursos alojativos (centros de acogida, casa de acogida y pisos tutelados) que integran el sistema asistencial a las mujeres víctimas de violencia de género.

Las competencias de las corporaciones municipales también se extienden a los procedimientos de adjudicación de las viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción, ya que el Instituto Canario de la Vivienda puede convenir con los correspondientes Ayuntamientos la realización de determinados trámites. Para ello se celebrarán convenios en los que se establecerá el régimen para la colaboración en la tramitación del proceso de adjudicación de viviendas protegidas radicadas en su término municipal.

- La colaboración de los ayuntamientos se concretará, como mínimo, en la realización de los siguientes trámites:
- Recepción de documentación, examen y verificación de la idoneidad de la misma y en su caso, subsanación.
- Emisión de informes de carácter técnico, arquitectónico o social, cuando se requieran por parte del Instituto Canario de la Vivienda.
- Práctica de notificaciones.

Igualmente, hay que tener en cuenta que existen situaciones de especial vulnerabilidad, donde a pesar de que una mujer víctima de violencia de género cuente con un recurso alojativo, la situación de desamparo, exclusión social, y carencia de recursos básicos es manifiesta, por lo que la actuación de las corporaciones locales debe ser inmediata y efectiva, debiendo instrumentalizarse a través de la atención directa, la prestación de ayudas de carácter social y de asesoramiento a la afectada y su unidad familiar.

6. Propuestas de mejora

El acceso a una vivienda digna y adecuada es uno de los grandes problemas sociales que supone la exclusión de un gran sector de la población y que se agrava especialmente para las mujeres, la juventud y las personas que viven solas. En el caso de las mujeres víctimas de violencia de género, esa situación de violencia es un factor de exclusión que se agrava por las dificultades o impedimentos para acceder a una vivienda digna en condiciones de seguridad.

Si bien se han desarrollado leyes que han reconocido derechos que integran la protección integral de las mujeres víctimas de violencia de género, lo cierto es que se encuentran con dificultades específicas para acceder a una vivienda, tanto por motivos de seguridad como por causas socio-económicas. A ello hay que sumarle el hecho de que las mujeres conforman una unidad de convivencia con sus hijos e hijas a los que se les otorga la misma protección por su condición de víctimas.

Tanto la normativa estatal como la normativa autonómica reconocen el derecho a la vivienda para estas mujeres con un carácter preferente o prioritario, por lo que deben articularse una serie de medidas de promoción o de incentivo para garantizar que puedan acceder a una vivienda protegida, ya sea en régimen de alquiler o de propiedad.

Los procedimientos para acceder a una vivienda no son tan rápidos como sería deseable, por lo que cabría plantear algunas propuestas de mejora:

- Fomentar la transparencia de todo el procedimiento proporcionando más información de calidad.
- Potenciar la agilidad del procedimiento para responder a la emergencia, no sólo tratando de priorizar las solicitudes sino dando alojamiento de forma inmediata.
- Aumentar sensiblemente la construcción de viviendas protegidas para el mercado de alquiler, ya que la insuficiencia del parque de vivienda pública imposibilita que las víctimas de violencia no alcancen la necesaria protección por tener que esperar mucho tiempo en las listas de reserva.
- Ampliar el cupo específico, previsto para el régimen de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, a las mujeres que obtengan la condición de víctima de violencia de género mediante una acreditación administrativa.
- Aumentar los recursos destinados a las mujeres víctimas de violencia de género, mediante subvenciones o prestaciones, para el pago del alquiler de la vivienda.
- Crear líneas específicas de ayudas en materia de vivienda para las víctimas de violencia de género.

Capítulo XI

Conclusiones

CONCLUSIONES.

- Contexto social y económico de enorme dificultad, que precisa de una acción política comprometida, consensuada y con participación de todos los agentes sociales.

Durante el periodo 2019-2022 esta institución ha tramitado un promedio de 129 expedientes anuales a instancia de parte. En el año 2022, Vivienda fue la tercera área, en número de quejas recibidas en esta institución, solo por detrás de Dependencia y Discapacidad.⁹

Las quejas recibidas son un reflejo de las dificultades sociales que aquejan a quienes más precisan de la protección social y, que se materializa, en dicha área funcional de vivienda en diversas problemáticas: los desahucios que constituyen el principal motivo de queja, pero también la demora en la tramitación y resolución de los expedientes de ayudas al alquiler y en la puesta a disposición de los recursos que en su caso se hubieran asignado, demora en la resolución para la inclusión en el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias, insuficiencia del parque público de vivienda protegida, deficiencias en la gestión del censo de viviendas, ausencia de mecanismos efectivos de control de los derechos otorgados sobre las viviendas públicas, o de mecanismos de reacción ante la usurpación de tales derechos por terceras personas, entre otros.

Las dificultades de acceso a una vivienda adecuada ha sido una realidad en nuestro país en los últimos años, agravada por las sucesivas crisis, al caer las rentas y aumentar las cargas de los gastos de la vivienda en las familias más vulnerables. Durante la pandemia, como en la crisis anterior, el binomio empleo-vivienda se ha erigido como uno de los principales determinantes de la exclusión social. Tal realidad obliga a redefinir las estrategias de intervención pública más adecuadas para responder a uno de los principales retos sociales, con una especial incidencia sobre las situaciones de mayor vulnerabilidad.¹⁰

El VIII informe de FOESSA (2019) que merece la pena transcribir, refiere que, “Canarias es sin duda la comunidad con un mayor aumento en los hogares sin ingresos (2,06 puntos, hasta alcanzar el 6,5% de los hogares), como confluencia de los tres factores: aumento del desempleo general, una peor distribución entre los hogares y una mayor ausencia relativa de mecanismos compensadores. Las diferencias territoriales de la exclusión social en España son significativas y han crecido además con esta última crisis. Hay diferencias importantes en cuanto a la incidencia del fenómeno en cada sitio: en torno al 16% en Asturias o País Vasco; del 29% en Canarias o Cataluña. La evolución en 2021 respecto de 2018 presenta también diferencias importantes, desde ligeras mejorías, hasta empeoramiento de 12 puntos porcentuales. Las tasas más elevadas se dan en el sur y el este, junto con Canarias. (...) *Por otro lado, desde 2008 a 2018 se pasó de construir 63.990 viviendas protegidas a 2.737, registrándose el primer aumento*

⁹134 quejas durante 2019, 140 en 2020; otras 131 durante 2021 y, finalmente, 112 en 2022.

¹⁰ Conclusiones: la pandemia como laboratorio para políticas públicas basadas en el derecho humano a una vivienda adecuada (Informe Fundación FOESSA “EVOLUCIÓN DE LA COHESIÓN SOCIAL Y CONSECUENCIAS DE LA COVID-19 EN ESPAÑA” pg.515).

desde aquel año en 2019, cuando el volumen de viviendas construidas de ese tipo llegó a 3.525.

Otras fuentes consultadas como el estudio publicado por European Anti Poverty Network (Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social), destaca que pese a que la tasa de AROPE (At Risk of Poverty and/or Exclusion) en Canarias cae en 1,7 puntos respecto a 2021, es la segunda comunidad autónoma con mayor proporción de personas en riesgo de pobreza y/o exclusión social: más de un tercio de su población (36,3 %). Además, el archipiélago es la comunidad con la segunda peor tasa de riesgo de pobreza (29,4 %) y de pobreza severa (13,2%), viviendo la primera el mayor incremento nacional”¹¹.

A la situación precedente se suman las actuales circunstancias económicas y sociales, una inflación que no se veía hace tres décadas, una subida de tipos de interés que dificulta el acceso a la vivienda y las consecuencias arrastradas por la guerra de Ucrania, que afectan a la economía mundial.

Estos datos invitan a la reflexión, y a la acción inmediata, pues resulta inaplazable la puesta en marcha de una política de vivienda en Canarias, verdaderamente efectiva, que garantice el derecho de acceso a una vivienda digna a toda la población, y especialmente a los sectores más vulnerables. Una política que permita acometer con carácter preferente y urgente las actuaciones necesarias, para dar solución a la carencia de vivienda protegida a corto, medio y largo plazo, y a las dificultades de acceso que presentan diversos colectivos con más dificultades para ello, como las personas en situación de exclusión social, el colectivo de jóvenes, las personas con discapacidad, las familias monoparentales o las mujeres víctimas de violencia de género, entre otros. Un compromiso político y social, que requiere de la participación y colaboración de todos los agentes sociales, y de la sociedad en su conjunto.

-Necesidad de instrumentos y herramientas de diagnóstico sobre las necesidades reales de vivienda en Canarias, así como de evaluación periódica de la efectividad de las políticas aprobadas.

Las investigaciones de oficio impulsadas por la Diputación del Común y la traslación de su resultado en este documento pretenden destacar la importancia de establecer instrumentos de información pública y diagnóstico de las políticas públicas de vivienda, para incorporar objetivos con indicadores de evaluación e implementación. Es fundamental contar primero con datos estadísticos actualizados que reflejen, por ejemplo, las necesidades reales de vivienda por municipios para poder establecer políticas de vivienda eficaces y efectivas, basadas en los datos. Y, en segundo lugar, exigir procesos de rendición de cuentas, permite la evaluación de la efectividad de dichas políticas, y la toma de decisiones correctivas.

Para dimensionar adecuadamente un problema, así como para diseñar las políticas públicas y estrategias para afrontarlo, es clave disponer de datos estadísticos actualizados, oficiales y que describan adecuadamente la complejidad del problema.¹²

¹¹ EAPN ESPAÑA, Madrid, 2023, disponible en 1684748126_el-estado-de-la-pobreza-en-las-comunidades-autónomas_eapn-es.pdf].

¹² Conclusiones del Informe del Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda (diciembre de 2022).

Requiriendo de la correspondiente dotación económica que permita la puesta en marcha y funcionamiento de tales herramientas.

-Insuficiencia del parque de vivienda público y social.

Dentro del mercado inmobiliario español ha existido tradicionalmente un claro predominio del acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Esta circunstancia, que impera entre las modalidades de acceso a la vivienda libre, se ha hecho extensiva durante décadas al acceso a la vivienda protegida, generalmente a través de la suscripción de contratos de arrendamientos con opción a compra a precios tasados por la administración, tanto por lo que respecta al importe de las rentas como al de la adquisición del inmueble.

La primacía del acceso a la vivienda en régimen de propiedad comporta indudables ventajas para la persona beneficiaria de su adquisición, pero reporta múltiples inconvenientes a la dotación de vivienda pública por parte de las administraciones, a la sociedad en su conjunto y, en particular, a los sectores de la población económicamente más desfavorecidos.

El elevado coste de planificación, proyecto y construcción del parque público no se amortiza, pues la vida social útil de cada promoción construida se agota en su cesión a una sola familia, que la adquiere en propiedad con independencia de la evolución económica posterior de aquella, y que priva de este recurso a personas que podrían precisar su uso futuro.

Mantener el parque público de vivienda permite mantener la funcionalidad del mismo para brindar una salida a la necesidad apremiante de vivienda de sectores de la población económicamente más desfavorecidos –que es el que en mayor medida ocupa las funciones de esta Institución, y a cuyo favor, especialmente, se redacta este informe.

Según información facilitada por la directora general del Instituto Canario de Vivienda, a fecha 3 de julio de 2023, el censo de viviendas propiedad del ICAVI está compuesto por 14.645 viviendas. Mientras que la empresa Visocan informa que, cuenta con 6.050 viviendas (2.828 viviendas en alquiler y venta en Santa Cruz de Tenerife, 3.017 en Las Palmas, y 205 en cesión en ambas provincias).

En cuanto a la demanda de vivienda protegida, y según datos suministrados por el Instituto Canario de Vivienda, a fecha 31 de julio de 2023 había 25.159 personas inscritas en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida. Frente a dicho dato, el número total de unidades familiares a las que se le ha asignado vivienda desde el año 2000 hasta el 31 de diciembre de 2022 fue de 112.

El parque de vivienda social y asequible español es notablemente inferior a la media europea. España necesita reforzarlo para alcanzar, como mínimo, los estándares europeos.

En España el parque de vivienda social se sitúa en el 2,5% respecto al total de viviendas. En Europa la cifra es del 9,3%.¹³ En Canarias no llega al 1%.

¹³ Observatorio de la Vivienda Asequible. INE.2020

Además, el aumento del precio de adquisición de la vivienda libre en propiedad, unido a la nula capacidad de ahorro de las rentas más bajas -también escasa en determinados sectores de la población, como el de la juventud, por su reciente entrada al trabajo y la precariedad laboral-, así como las dificultades de acceso a la financiación, tensionan también el mercado de la vivienda en alquiler.

Por último, el fenómeno masivo del alquiler vacacional en Canarias, que se mantiene en un punto álgido durante años y afecta de manera global a islas como Lanzarote y Fuerteventura, reduce drásticamente la posibilidad de acceder a la vivienda en régimen de propiedad, al destinarlas sus propietarios a dicha función, con preferencia a su venta. Lo que, además, contribuye, junto con otros factores, a mantener al alza el precio de venta de la vivienda, e incrementa los precios del alquiler por ausencia de vivienda disponible para el alquiler tradicional.

Por todo ello, sería conveniente conformar un parque público de viviendas protegidas suficiente y adecuado a la demanda real existente, para destinarlas a alquiler social, priorizando por tanto el alquiler social como opción preferente de acceso a la vivienda social.

Asimismo, las viviendas promovidas con fondos públicos deben mantener la titularidad pública permanente, conservando su calificación, y por tanto, su funcionalidad para resolver las necesidades de alojamiento de personas en riesgo de exclusión social.

-Obsolescencia del planeamiento urbanístico.

Durante el transcurso de las 88 investigaciones de oficio dirigidas a los Ayuntamientos, en las que hemos preguntado a las administraciones municipales sobre el Patrimonio Municipal del Suelo, suelo disponible para la promoción de vivienda protegida, suelo cedido al Gobierno de Canarias desde 2020, e inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Municipal que se encuentran destinados a vivienda y su estado de ocupación, resulta que:

De los 55 Ayuntamientos de Canarias que contestaron de forma expresa a la pregunta de si tienen constituido el Patrimonio Municipal, 34 Ayuntamientos (61,82%) manifestaron carecer del mismo.

Por otro lado, de los 57 que contestaron de forma expresa a la pregunta “si disponen de suelo para la construcción de vivienda protegida”, 42 Ayuntamientos (78,76%) evidenciaron carecer de suelo a tales fines, situación que a menudo viene propiciada por la obsolescencia de su planeamiento. Cabe recordar que según información ofrecida por varios medios, basadas en datos ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cerca del 24% de los planeamientos del territorio estatal son anteriores a 1992, y apenas un 30% son posteriores a 2008.

Así mismo, y respecto al suelo cedido, 5 de los 51 Consistorios municipales que contestaron a la cuestión (un 9,80%), manifestaron que habían cedido suelo al Gobierno de Canarias con anterioridad a 2020 para la construcción de vivienda protegida, y que aquel continuaba sin edificarse.

Se precisa una reflexión sobre los actuales procedimientos e instrumentos de ordenación urbanística, sobre su capacidad y efectividad para hacer frente a los retos

que plantea la dinámica de las ciudades y la sociedad actual, una reflexión que permita redefinir los objetivos y estrategias ambientales y sociales.

La administración debe encontrar los mecanismos que permitan una gestión ágil y eficaz para poder atender a una sociedad que demanda inmediatez en casi todos sus ámbitos. No lo es menos en el ámbito de la vivienda, pues la respuesta tardía de la administración frustra las expectativas de la ciudadanía y con ello, muchas veces el desarrollo de su proyecto de vida (ejemplo, concesiones de licencias urbanísticas que se demoran meses o años, en cuyo transcurso temporal se modifican o encarecen las condiciones económicas de partida y que torna inviable el proyecto).

-Problemática específica de las personas en situación de exclusión socioresidencial severa y sinhogarismo.

La última encuesta sobre personas sin hogar que ha sido publicada por el INE en 2022 destaca que se ha producido un aumento del sinhogarismo del 24,5% en los últimos 10 años en España.¹⁴

En Canarias, según estos datos, hay 51 personas por cada 100.000 habitantes en situación de sinhogarismo.

También se señala, que la brecha de género se plasma en el sinhogarismo, pues las mujeres que viven en la calle están expuestas a mayor violencia. Es importante destacar que el 20,5% tiene alguna discapacidad. El 19,5% tiene un grado de discapacidad igual o superior al 33%. Además si se analizan ciertas variables sociodemográficas como la edad, se percibe un aumento del peso del sinhogarismo juvenil, indicando una problemática en ascenso, y un reto a futuro¹⁵.

Como hemos expuesto en otros apartados, la problemática de la pérdida de la vivienda por distintas circunstancias (desahucio por falta de pago, ejecución hipotecaria, precario, desalojo administrativo,..) es uno de los principales motivos de queja del área de vivienda de la Diputación del Común.

Quienes no tienen un hogar quedan fuera de todo: sin conexión social o familiar, sin cobertura sanitaria, social o legal, sin acceso al trabajo, la cultura o la educación, sin dignidad.¹⁶

Se precisa por tanto de un plan específico, que con la participación de todos los niveles administrativos aborde la actuación conjunta desde un carácter multidisciplinar. Resulta necesario desarrollar políticas integrales, complementar las medidas que permitan el acceso a un vivienda digna, con otras políticas sociales, como las sanitarias, educativas y de empleo, para el logro de la inclusión social de los sectores de la población afectados por la exclusión socioresidencial severa y el sinhogarismo. Este abordaje precisa de más coordinación entre los servicios sociales municipales y el Instituto Canario de la Vivienda, y de la colaboración del Tercer Sector.

¹⁴ INE (2022). Encuesta sobre las personas sin hogar.

¹⁵ INE (2022). Encuesta sobre las personas sin hogar. Fuente: Padrón continuo a 1 de enero de 2022. Población de municipios de más de 20.000 habitantes

¹⁶ Manifiesto Caritas Diocesana 17/10/2023.

- Personas con discapacidad un colectivo vulnerable.

La inversión de la pirámide poblacional en nuestro país, nos enfrenta a nuevos desafíos. La discapacidad sobrevenida asociada al envejecimiento es, ahora mismo, la causa numéricamente mayor de discapacidades.

La población en edad de trabajar será menos del 60% de la población total en el año 2037. La población anciana será más del doble de la población joven en 2030. La población anciana representará el 36.44% de la población de España en 2050, el problema del envejecimiento de la población es grave.

Según el informe Olivenza 2022 sobre la situación de la discapacidad en España, en relación con los datos a nivel estatal, Canarias se sitúa como la segunda Comunidad Autónoma con las tasas más altas de discapacidad de personas de seis y más años por cada mil habitantes (115).¹⁷

El VIII Informe FOESSA sobre exclusión y desarrollo social en España 2019 pone de manifiesto que la discapacidad es un factor de exclusión social.

De acuerdo con este informe, existe una estrecha relación entre discapacidad y exclusión social, así un 30% de las personas con discapacidad se encuentran en situación de exclusión social y un 16% en exclusión social severa, el doble que las personas sin discapacidad. El Informe señala que estos porcentajes no solo “se explican por la presencia de una discapacidad sino por los obstáculos que estas personas padecen en el acceso al empleo de calidad, la integración en el uso de la vivienda, los recursos sanitarios o las relaciones sociales”¹⁸.

Estas circunstancias requieren de la necesidad de articular políticas de vivienda que contemplen esta realidad, y puedan anticiparse a los requerimientos y necesidades de las personas con discapacidad y sus familias.

No solo implementar el número de viviendas accesibles y adaptadas, sino dar impulso a nuevos modelos residenciales, como las viviendas colaborativas o las viviendas intergeneracionales, entre otras.

-Generar sinergias para fijar e impulsar actuaciones en materia de vivienda.

Por último, y como resultado de la ronda de reuniones mantenidas con los colegios profesionales y asociaciones implicadas en materia de vivienda, la mayoría firmantes también del Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias, debemos reflejar la reivindicación reiterada por todos ellos, sobre la importancia en este ámbito, de ser oídos, de participar en los procesos de configuración de una política de vivienda para todos, porque la política de vivienda es un reto complejo, que afecta a todos los sectores de la sociedad y que precisa de una respuesta holística.

Se precisa de una actuación y colaboración conjunta de las distintas administraciones públicas, y del consenso de los partidos políticos, administración y sociedad civil para superar con éxito el reto habitacional que presenta Canarias.

¹⁷ Informe Olivenza 2022 sobre la situación de la discapacidad en España. Observatorio de la Discapacidad.

¹⁸ Observatorio Estatal de la Discapacidad. Publicación 29/08/2019.

La constitución de una Mesa de Diálogo Permanente, como materialización del Pacto de social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias, resulta inaplazable.

Por ello, hemos reservado un apartado específico para la incorporación de una serie de propuestas con el ánimo de contribuir al debate necesario y apremiante que requieren la coyuntura económica y social actual.

Por la misma razón se ha dispuesto un Anexo, para las propuestas aportadas por los colectivos y asociaciones profesionales del sector.

Capítulo XII

Propuestas

ÍNDICE

UNA POLÍTICA DE VIVIENDA EN CANARIAS DE EJECUCIÓN URGENTE Y PREFERENTE

1. Declarar la política de vivienda en Canarias como urgente y preferente.
2. Promover un Pacto de vivienda con la participación de todos los agentes sociales y políticos.
3. Constituir una mesa de diálogo permanente.
Un órgano de carácter consultivo y permanente, compuesto por todas las administraciones públicas, partidos políticos y agentes sociales, con reuniones periódicas, que permitan la adopción de acuerdos consensuados, la evaluación periódica de las políticas acordadas, y la sinergia entre los distintos agentes económicos y sociales.

CENSO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y MECANISMOS DE CONTROL SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA

4. Actualizar el censo de viviendas públicas.
5. Combatir el uso fraudulento de la vivienda protegida.

INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

6. Priorizar la construcción de vivienda protegida en los suelos cedidos por las administraciones locales.
7. Planificar y ordenar el territorio y ejecutar la planificación.
8. Habilitar instrumentos que permitan conocer el suelo disponible para la edificación de vivienda protegida.
9. Optimizar el Programa Vivienda Vacía de Canarias.
10. Reequilibrar la oferta de vivienda protegida en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

ALQUILER SOCIAL

11. Conformar un parque público de viviendas protegidas para destinarlas a alquiler social.
12. Priorizar el alquiler social como opción preferente de acceso a la vivienda social.
13. Constituir una bolsa de vivienda privada para destinarlo al alquiler público.

ADECUACIÓN NORMATIVA

14. Adaptar la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, a las previsiones de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y a las actuales circunstancias sociales y económicas de la realidad canaria.
15. Simplificar los procesos de solicitud, acceso y adjudicación de la vivienda protegida.

16. Simplificar la actuación urbanística de las entidades locales.
17. Regular mecanismos de prevención y control del fraude.
18. Dotación de personal suficiente para una gestión eficaz en materia de vivienda.

EMERGENCIA HABITACIONAL

19. Crear una Mesa de Emergencia Habitacional.
20. Configurar un parque canario de viviendas de tránsito.
21. Crear una red insular de viviendas para emergencias habitacionales.
22. Fomentar la colaboración y coordinación entre las administraciones públicas en situaciones de emergencia habitacional.
23. Crear una oficina de asesoramiento para situaciones de ejecuciones hipotecarias y desahucios.

AMPLIAR LOS SUPUESTOS DE TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE CANARIAS

24. Ampliar el catálogo legal de supuestos de adquisición preferente de vivienda.

CALIFICACIÓN PERPETUA

25. Calificación perpetua del carácter protegido de la vivienda pública.

OBSERVATORIO CANARIO DE LA VIVIENDA

26. Crear un observatorio canario de la vivienda.

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

27. Promover la participación ciudadana en la planificación de la actividad administrativa en materia de vivienda.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD/DEPENDENCIA: PROPUESTAS ESPECÍFICAS CON RELACIÓN A SU NECESIDAD DE VIVIENDA

28. Generalizar la construcción de vivienda accesible, al menos en sus elementos más esenciales.
29. Aumentar el porcentaje de vivienda pública protegida para personas en situación de discapacidad y/o dependencia.
30. Incluir a las personas con discapacidad como beneficiarios específicos en los planes y programas que fomenten al acceso a una vivienda.
31. Destinar un porcentaje del parque de vivienda pública a entidades del tercer sector, que sean gestoras promotoras de apoyos y gestión con las personas con discapacidad.

32. Fomento de la vivienda colaborativa y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales, de viviendas intergeneracionales u otras modalidades similares.
33. Aumento de cooperativas de viviendas colaborativas en las que según la Ley 4/2022 de Sociedades Cooperativas de Canarias se incluyan a las entidades del tercer sector como grupos promotores de apoyo especializado.

MUJERES VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO: MEDIDAS ESPECÍFICAS CON RELACIÓN A SU NECESIDAD DE VIVIENDA

34. Fomentar la transparencia de todo el procedimiento de acceso a la vivienda, proporcionando información con mayor calidad.
35. Potenciar la agilidad del procedimiento para responder a la emergencia, no sólo tratando de priorizar las solicitudes sino dando alojamiento de forma inmediata.
36. Aumentar sensiblemente la construcción de viviendas protegidas para el mercado de alquiler, ya que la insuficiencia del parque de vivienda pública imposibilita que las víctimas de violencia no alcancen la necesaria protección por tener que esperar mucho tiempo en las listas de reserva.
37. Ampliar el cupo específico, previsto para el régimen de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, a las mujeres que obtengan la condición de víctima de violencia de género mediante una acreditación administrativa.
38. Aumentar los recursos destinados a las mujeres víctimas de violencia de género, mediante subvenciones o prestaciones, para el pago del alquiler de la vivienda.
39. Crear líneas específicas de ayudas en materia de vivienda para las víctimas de violencia de género.

CAPÍTULO XII

Propuestas

DEBATE SOBRE LA OPORTUNIDAD Y NECESIDAD DE DECLARAR LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERES URGENTE Y PREFERENTE A TRAVÉS DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS DISPONIBLES.

1. DECLARAR LA POLÍTICA DE VIVIENDA COMO URGENTE Y PREFERENTE.

Dada la urgencia en acometer medidas que solucionen o mitiguen la carencia de vivienda protegida en nuestra comunidad autónoma, se considere la necesidad y oportunidad, de poner en marcha los mecanismos que permitan dotar a la política de vivienda de un impulso preferente y urgente ante la administración pública, simplificando y reduciendo los trámites administrativos en aras a mejorar la eficiencia en la actuación administrativa (ejemplo a través de la declaración de la política de vivienda como de interés estratégico).

2. MATERIALIZAR UN PACTO DE VIVIENDA ESTRATÉGICO CON PARTICIPACIÓN DE TODOS LOS AGENTES POLÍTICOS Y SOCIALES.

3. **CONSTITUIR UNA MESA DE DIÁLOGO PERMANENTE.** Un órgano de carácter consultivo y permanente, compuesto por todas las administraciones públicas, partidos políticos y agentes sociales, con reuniones periódicas, que permitan la adopción de acuerdos consensuados, la evaluación periódica de las políticas acordadas, y la sinergia entre los distintos agentes económicos y sociales.

CENSO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y MECANISMOS DE CONTROL SOBRE EL ACCESO A LA VIVIENDA

4. ACTUALIZAR EL CENSO DE VIVIENDAS PÚBLICAS.

Adecuar el censo de viviendas públicas o protegidas de Canarias a la situación real en que se encuentran las viviendas incluidas en el mismo

Promover la colaboración entre administraciones para que se obtenga un mapa real y constantemente actualizado de las viviendas de promoción pública existentes en la actualidad en Canarias, con constancia del órgano administrativo o empresa pública titular de la misma, órgano administrativo o empresa pública encargada de su gestión, personas que las ocupan, título que ostenta y plazos para que se produzca su acceso a la propiedad por los ocupantes o, en su caso, plazos para el término final de la cesión de su uso.

5. COMBATIR EL USO FRAUDULENTO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA.

Potenciar los mecanismos de prevención y detección de fraudes en el acceso a la propiedad y en el ejercicio del derecho al uso y disfrute de las viviendas protegidas. Implementar el control periódico del cumplimiento de los requisitos.

En la tramitación de quejas presentadas ante esta institución, es frecuente observar cómo la ciudadanía alerta de supuestos de ocupación de viviendas de protección pública por personas sin título alguno para ello, así como de casos de subarriendo o cesiones de uso ilícitas por parte de las personas que tienen reconocido el derecho a su uso.

Para evitar estas prácticas, que ocasionan un enriquecimiento injusto a quienes se favorecen de ellas y un perjuicio ilícito a quien pueda tener un derecho potencial a recibir el uso de esas viviendas, se hace necesario articular un sistema eficaz de control tanto del ejercicio del derecho a su propiedad como al de su uso y disfrute.

En la actualidad, y según podemos deducir de la tramitación ordinaria de expedientes en la Diputación del Común, no parece que exista un control de oficio, y los escasos expedientes sancionadores que puedan tramitarse se gestionan con los medios ordinarios del Servicio correspondiente

Es por ello que sugerimos la creación de un órgano específico que actúe de oficio sobre las posibles infracciones, al que deberá dotarse de los medios personales, materiales y técnicos necesarios para su correcta eficacia.

Paralelamente a todo ello, conviene realizar comprobaciones periódicas, para constatar si las personas que emplean las viviendas protegidas continúan reuniendo los requisitos adecuados para ello para, en caso contrario, permitir el acceso a unidades familiares más desfavorecidas.

INCREMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

6. PRIORIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA EN LOS SUELOS YA CEDIDOS.

Aprovechar el suelo previamente cedido por las distintas administraciones públicas para la construcción viviendas protegidas.

Durante el transcurso de las 88 investigaciones de oficio dirigidas a los Ayuntamientos, 5 de los 51 Consistorios municipales que contestaron esta cuestión (un 9,80%) manifestaron que habían cedido suelo al Gobierno de Canarias con anterioridad a 2020 para la construcción de vivienda protegida, y que aquel continuaba sin edificarse.

Por lo tanto, conviene priorizar la edificación de vivienda en los terrenos que, ya cedidos por las diferentes administraciones locales durante la vigencia de planes anteriores, y aptos para su edificación, continúan sin ejecutarse.

7. PLANIFICAR Y ORDENAR EL TERRITORIO Y EJECUTAR SU PLANIFICACIÓN

Planificar y ordenar el territorio para permitir la cesión de suelo para uso de vivienda social.

A este respecto cabe destacar que de los 54 Ayuntamientos de Canarias que contestaron de forma expresa a la pregunta si tienen constituido el Patrimonio Municipal, 33 Ayuntamientos (61%) manifestaron carecer del mismo.

Por otro lado, de los 56 que contestaron de forma expresa a la pregunta si disponen de suelo para la construcción de vivienda protegida, 41 Ayuntamientos (73,21%) evidenciaron carecer de suelo a tales fines, situación que a menudo viene propiciada por la obsolescencia de su planeamiento. Cabe recordar que según información ofrecida por varios medios, basadas en datos ofrecidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, cerca del 24% de los planeamientos del territorio estatal son anteriores a 1992, y apenas un 30% son posteriores a 2008.

En consonancia con todo ello, cabe sugerir a los Ayuntamientos que actualicen sus instrumentos de ordenación territorial para que se pueda dotar de áreas destinadas a viviendas sociales.

8. HABILITAR INSTRUMENTOS QUE PERMITAN CONOCER EL SUELO DISPONIBLE PARA LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

9. OPTIMIZAR EL PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA.

Comentábamos en el Capítulo II de este mismo informe que a fecha 31 de diciembre de **2021** (últimos datos publicados por el INE) en Canarias había **9,7** viviendas vacías cada **100** habitantes, lo que supone casi una **(1)** vivienda vacía por cada **10**.

A la fecha de entrada en nuestra Institución del informe remitido al efecto por el Instituto Canario de Vivienda (25/07/23), este programa había recibido únicamente 85 ofertas de vivienda y, lo que es peor, solo una **(1)** de ellas había sido adscrita al programa, habiendo una **(1)** pendiente de incorporación y otras seis **(6)** en trámite, habiendo sido descartadas las restantes **77**.

Por el contrario, el mismo programa -y en igual fecha- había recibido **2.153** solicitudes de acceso a la vivienda.

En este sentido, consideramos prioritario potenciar el programa en todos los sentidos:

- Incrementar la dotación presupuestaria.
- Agotar la ejecución del presupuesto en cada anualidad.
- Dar la mayor publicidad posible al programa, para facilitar el incremento potencial de la oferta entre la población canaria.
- Aumentar los incentivos a las personas propietarias, para hacer más atractiva la cesión de uso de sus inmuebles a la administración.
- A efectos de la publicidad del programa y, en especial, de sus incentivos, valerse de la colaboración interadministrativa de las administraciones locales. En especial, de los Cabildos Insulares.

- Con carácter prioritario, **agilizar al máximo** todos los trámites administrativos relacionados, en primer lugar, con la cesión de la vivienda a la administración por parte de la propiedad y, en segundo lugar, con el acceso a las ayudas por parte de sus destinatarios finales.

Una excesiva demora en la tramitación de ambos estadios del procedimiento supondría mantener el alto índice de desistimientos que actualmente reflejan los datos oficiales.

- A fin de procurar la mayor efectividad posible en la captación y posterior gestión de viviendas para el programa, en especial por lo que respecta a la agilización y buen término de los expedientes administrativos, dotar al órgano competente de los medios personales y materiales adecuados para ello.

Se realiza la propuesta anterior atendiendo, especialmente, a que durante el tiempo de ejecución del programa, y a fecha 25 de julio de 2023, se habían tramitado **267** solicitudes de la ciudadanía, frente a las 2.153 presentadas, lo que supone un **12,40%** del total. Y, de entre ellas, sola una **(1)** solicitud tuvo como resultado la adjudicación de un inmueble, lo que supone un **0,04%** sobre el total presentado.

Aunque el periodo de demora en la tramitación de los expedientes en el este programa no fue objeto específico de nuestra investigación, los datos ofrecidos revelan que, a la fecha indicada, la inmensa mayoría de solicitudes no resultaron tramitadas, lo que revela una clara insuficiencia de medios, cuando menos, personales.

10. EQUILIBRAR LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN TODAS LAS ISLAS

Reequilibrar la oferta de vivienda protegida en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Garantizaría una mayor equidad, dado que las personas demandantes de vivienda de determinados territorios (municipios o islas) tendrían las mismas oportunidades de acceso a la vivienda protegida que aquellas otras residentes en áreas de mayor población y, por tanto, con mayor oferta.

Especialmente, en aquellos territorios donde, existiendo demanda de acceso a vivienda protegida, sin embargo no exista actualmente oferta administrativa.

ALQUILER SOCIAL

11. CONFORMAR UN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL.

Conformar un parque público de viviendas protegidas para destinarlas a alquiler social.

Dentro del censo del parque público de vivienda protegida de Canarias, crear una sección específica que conforme un parque específico para el alquiler social, por los motivos que expondremos en la siguiente propuesta.

12. PRIORIZAR EL ALQUILER SOCIAL COMO OPCIÓN PREFERENTE PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Dentro del mercado inmobiliario español ha existido tradicionalmente un claro predominio del acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Esta circunstancia, que impera entre las modalidades de acceso a la vivienda libre, se ha hecho extensiva durante décadas al acceso a la vivienda protegida, generalmente a través de la suscripción de contratos de arrendamientos con opción a compra a precios tasados por la administración, tanto por lo que respecta al importe de las rentas como al de la adquisición del inmueble.

La primacía del acceso a la vivienda en régimen de propiedad comporta indudables ventajas para la persona beneficiaria de su adquisición, pero reporta múltiples inconvenientes a la dotación de vivienda pública por parte de las administraciones, a la sociedad en su conjunto y, en particular, a los sectores de la población económicamente más desfavorecidos.

A la dotación de vivienda pública, porque el elevado coste de planificación, proyecto y construcción del parque público no se amortiza. La vida social útil de cada promoción construida se agota en su cesión a una sola familia, que la adquiere en propiedad con independencia de la evolución económica posterior de aquella, y que deja sin este recurso a personas que podrían precisar su uso futuro.

A la sociedad en su conjunto, por el coste que representa para la población la promoción de vivienda protegida, que además no tiene retorno a la administración.

A los sectores de la población económicamente más desfavorecidos –que es el que en mayor medida ocupa las funciones de esta Institución, y a cuyo favor, especialmente, se redacta este informe- porque con la excepción de las personas adjudicatarias de la vivienda en régimen de propiedad, el resto de familias potencialmente solicitantes de ayudas se ven impedidas de reutilizar las viviendas, ya cedidas en propiedad a un tercero, sin posibilidad de acceso a ellas por ningún medio.

Al margen de todo ello, el precio de adquisición de la vivienda libre en propiedad, unido a la nula capacidad de ahorro de las rentas más bajas -también escasa en determinados sectores de la población, como el de la juventud, por su reciente entrada al trabajo- obliga a buscar alternativas como el alquiler (o incluso otras, aún residuales, como el *cohousing*).

Por último, el fenómeno masivo del alquiler vacacional en Canarias, que se mantiene en un punto álgido durante años y afecta de manera global a islas como Lanzarote y Fuerteventura, reduce drásticamente la posibilidad de acceder a la vivienda en régimen de propiedad, al destinarlas sus propietarios a dicha función, con preferencia a su venta. Lo que, además, ayuda a mantener al alza el precio de venta de la vivienda.

Mención aparte merece el fenómeno de vivienda vacía, del que omitiremos ahora cualquier análisis por ser objeto de propuesta específica en este mismo capítulo.

En definitiva: el alquiler, contra la forma de acceso a la vivienda en que consiste la adquisición del inmueble en propiedad, sí permite una mejor adecuación de la oferta

pública a las necesidades puntuales de la persona potencialmente beneficiaria de la ayuda.

El arrendamiento –que, por su naturaleza, implicaría siempre un uso limitado del inmueble en el tiempo-, podría satisfacer la necesidad permanente de vivienda de una familia y, una vez terminada su situación de necesidad, la de familias sucesivas.

Asimismo, la permanencia del inmueble en propiedad de la administración pública permite a esta una mayor flexibilidad, para destinar parte de su parque público de vivienda protegida a satisfacer la necesidad permanente de vivienda (con un plazo de arrendamiento que podría contarse por años), otra parte del mismo a satisfacer la necesidad de morada por un periodo de semanas o meses (p. ej., en caso de desalojo administrativo de un inmueble particular por situaciones de emergencia – incendio, riesgo de reina u otros-, hasta que finaliza aquella situación por la recuperación del inmueble afectado), o durante semanas o días (en caso de emergencia habitacional, por ejemplo, por riesgo inminente de lanzamiento judicial), mientras se consigue otro recurso, bien a título particular, bien mediando ayudas de la administración competente.

Por todo ello, sugerimos conformar un parque público de viviendas protegidas para destinarlas a alquiler social y priorizar el alquiler social como opción preferente de acceso a la vivienda social.

Para ello, sería conveniente potenciar los siguientes objetivos:

- Conformar un parque público de viviendas protegidas para destinarlas a alquiler social (tal como proponíamos en el epígrafe anterior).
- Promover la creación un programa específico para que las entidades locales (ya sean los Cabildos Insulares, ya los Ayuntamientos) se doten de su propio parque de vivienda protegida en alquiler.
- Promover entre la población la ventaja de dar la vivienda en alquiler. En particular, promover la constitución de garantías por parte de la administración, tanto para el pago de las rentas como para la conservación del inmueble.
- Para facilitar la medida anterior, fijar ayudas a la rehabilitación de viviendas familiares para uso de alquiler, recuperando inmuebles que no se destinen actualmente a vivienda por falta de acondicionamiento y/o habitabilidad.
- Promover entre la población la ventaja de recibir la vivienda en alquiler. En particular, agotar la dotación presupuestaria y la ejecución de los presupuestos en materia de ayudas al acceso a la vivienda en régimen de alquiler, tanto en la modalidad Joven como en la General.
- Maximizar la eficacia del Programa Vivienda Vacía de Canarias, como medio para obtener un notable incremento en el número de viviendas destinadas al alquiler social.

13. CONSTITUIR UNA BOLSA DE VIVIENDA PRIVADA PARA DESTINARLO AL ALQUILER PÚBLICO.

Evidenciada la falta de efectividad del Programa de Vivienda Vacía de Canarias, cuyos datos se han expuesto en el epígrafe correspondiente, resulta necesario evaluar las razones por las cuales los propietarios de viviendas vacía no ofertan sus viviendas para el alquiler público, realizar un estudio sobre la vivienda vacía, (tipología, estado de conservación, antigüedad, localización,...), y articular mecanismos de compensación (diferencia con precio de mercado), bien a través de incentivos fiscales, o exenciones de impuestos, entre otras medidas.

ADAPTACIÓN NORMATIVA Y OTRAS ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS.

14. ADAPTAR LA LEY 2/2003, DE 30 DE ENERO, DE VIVIENDA DE CANARIAS.

Adaptar la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, a las previsiones de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y a las actuales circunstancias sociales y económicas de la realidad canaria.

15. SIMPLIFICAR EL ACCESO A LA VIVIENDA PROTEGIDA.

En particular, en los siguientes aspectos:

- Modificar la normativa de adjudicación de vivienda protegida a fin de favorecer y priorizar el sistema de baremación de la situación económica y social de las personas demandantes de vivienda protegida, estableciendo la adjudicación por sorteo como residual, a fin de garantizar los principio de justicia, equidad, proporcionalidad y justicia redistributiva.
- Revisar el sistema de acceso a la vivienda vacante de promoción pública, a fin de que la opción elegida por la persona demandante de vivienda no el excluya de otras tipologías de acceso.

Como ejemplo de situaciones necesitadas de la reforma anterior, hemos tramitado quejas en las que la persona solicitante había marcado la opción de vivienda privada en régimen de alquiler, respondiendo la administración que ante el desahucio que presentaba, no podía acceder a una vivienda pública en régimen de alquiler por no haber escogido la opción de acceso a la vivienda vacante de promoción pública.

Acreditación de ingresos de la persona solicitante. Mejorar el sistema de acreditación de ingresos en los procesos de adjudicación de vivienda, para que no se tengan en cuenta solo los ingresos únicamente al momento de presentar la solicitud o de formalizar el contrato de alquiler o de propiedad, ya que con ello no se está teniendo en cuenta la situación económica real y permanente del solicitante (por ejemplo, en casos de contratos temporales con ingresos irregulares)

16. SIMPLIFICAR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE LAS ENTIDADES LOCALES.

- Mejorar los procedimientos administrativos relacionados con el urbanismo y la ordenación del territorio.
- Redimensión de los recursos humanos municipales para evitar dilaciones en la ordenación y tramitación de los expedientes sectoriales.

17. REGULAR MECANISMOS DE CONTROL DEL FRAUDE.

Regular mecanismos de prevención y control del fraude en materia de vivienda protegida.

En coherencia con las propuestas incluidas en el bloque denominado “Censo de viviendas protegidas y mecanismos de control sobre el acceso a la vivienda” de este mismo capítulo, se propone actualizar el régimen de infracciones y sanciones en materia de vivienda protegida y, muy especialmente, articular los mecanismos de inspección y control tanto para el acceso a la vivienda de las personas beneficiarias, como de su posterior permanencia en ella, tanto sea en régimen de propiedad como de alquiler.

18. DOTACIÓN DE PERSONAL SUFICIENTE PARA UNA GESTIÓN EFICAZ EN MATERIA DE VIVIENDA.

Actualizar la Relación de Puestos de Trabajo.

La actualización tendría por objeto adecuar la plantilla de las distintas administraciones, organismos, órganos autónomos y, en su caso, empresas de titularidad pública con competencia en materia de vivienda en nuestro archipiélago.

No ha sido objeto específico de nuestras investigaciones, pero la tramitación ordinaria de quejas en la Diputación del Común revela, la clara insuficiencia de dotación de medios humanos en las distintas administraciones para atender las demandas ciudadanas en materia de vivienda.

Lo expuesto no obsta a reconocer el ingente esfuerzo que realiza a diario el personal ya existente en las diferentes administraciones públicas competentes al efecto, para atender las demandas propias de sus puestos de trabajo, a cuyo favor también se articularía esta medida de ampliación de personal, con provisión de mayor número de puestos técnicos y administrativos.

En esta relación de puestos de trabajo cobraría especial importancia la atención a la ciudadanía, carencia que hemos detectado en muchas administraciones, especialmente en el ámbito autonómico.

EMERGENCIA HABITACIONAL

19. CREAR UNA MESA DE EMERGENCIA HABITACIONAL

Estaría integrada por representantes de todas las administraciones públicas de nuestras islas con competencia en materia de vivienda y de servicios sociales, sin perjuicio de invitar a formar parte a entidades y asociaciones con presencia en el sector.

Asumiría, cuando menos, las funciones de realizar propuestas en materia de emergencia habitacional, coordinar a los órganos de las administraciones competentes, poner en común la disponibilidad de viviendas en situaciones de emergencia, redactar los protocolos de actuación ante situaciones de emergencia habitacional, y hacer un seguimiento del cumplimiento y eficacia de las recomendaciones efectuadas.

Potenciar la colaboración entre la administración autonómica, insular y local para mejorar la eficacia de la respuesta a la emergencia habitacional. Suscripción de los convenios precisos al respecto.

La Diputación del Común muestra su disposición ante el Parlamento de Canarias para formar parte de dicha mesa, en caso de que dicha Institución lo considere adecuado.

20. CONFIGURAR UN PARQUE DE VIVIENDAS DE TRÁNSITO

Con la finalidad de dar respuesta a la necesidad de alojamiento en situaciones de desahucio inminente (independientemente de las causas que lo provoquen), a fin de establecer una respuesta habitacional de emergencia a las personas que se encuentren en dicho supuesto.

Ello supondría, cuando menos:

- Adquisición de viviendas para configurar el parque
- Regulación jurídica del derecho de acceso a las viviendas de tránsito, requisitos de las personas beneficiarias o de las unidades familiares, tiempos de uso y disfrute de las viviendas adjudicadas, régimen de compensación de uso (para personas y familias que no se encuentren en situación de emergencia).
- Suscripción de los convenios necesarios para que las personas y familias en situación de emergencia habitacional se encuentren asesoradas en todo momento de las posibilidades a su alcance, incluida en su caso la información sobre el procedimiento judicial de desahucios y/o de ejecuciones hipotecarias.

21. CREAR UNA RED DE VIVIENDAS PARA EMERGENCIAS HABITACIONALES

Además de proporcionar respuestas inmediatas a situaciones de urgencia y necesidad, evitaría el desequilibrio de la oferta y la demanda entre diferentes municipios para evitar situaciones de migración, incluso entre islas.

Se contaría así con un inventario de viviendas específicamente destinadas a casos de especial urgencia y necesidad, principalmente en situaciones de desahucio

inminente, que sirvan para ofrecer una respuesta inmediata en situaciones de emergencia habitacional.

En consonancia con lo anterior, establecer el régimen jurídico de acceso y uso de dichas viviendas: requisitos de acceso, duración del uso o mecanismos de control, entre otros.

22. FOMENTAR LA COLABORACIÓN ENTRE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL

Mejorar su coordinación para evitar solapar distintas actuaciones en atención a las situaciones de exclusión social grave (Línea 6.2.2 del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025).

Adopción de los acuerdos y suscripción de los convenios necesarios para ello, incluyendo el desarrollo del software que resulte preciso para la interacción inmediata entre las administraciones públicas competentes.

23. CREAR UNA OFICINA DE ASESORAMIENTO PARA SITUACIONES DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS

Crear un órgano específico para el asesoramiento y acompañamiento a personas inmersas en procesos de ejecuciones hipotecarias o de desahucios entre particulares, o próximas a estarlos.

En su defecto, dotar de mayor eficacia al convenio de cooperación suscrito con fecha 30 de julio de 2021 entre la Comunidad Autónoma de Canarias, la Asociación Pro Vivienda y Visocan.

AMPLIAR LOS SUPUESTOS DE TANTEO Y RETRACTO EN FAVOR DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE CANARIAS

24. AMPLIAR LOS SUPUESTOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE DE VIVIENDA

Ampliar la actual regulación de supuestos para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de las administraciones públicas canarias con relación a supuestos específicos de transmisión de viviendas

Los derechos de tanteo y retracto aplicados a esta materia permitirían a su titular adquirir una vivienda en las mismas condiciones que se hubieran establecido para una tercera persona, pero con carácter preferente a esta.

El derecho podría ejercitarse antes de la transmisión de la vivienda a esa tercera persona (tanteo) o después de su transmisión (retracto), en cuyo caso la adquisición anterior quedaría invalidada.

Debemos considerar que según establece el art. 8 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, “el Instituto Canario de la Vivienda tiene las siguientes competencias y funciones: (...) Ejercer la intervención administrativa sobre los negocios jurídicos que versen sobre viviendas sujetas a protección pública, incluyendo los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto”.

Con relación a ello, y según dispone el art. 65 de la misma Ley 2/2003, de 30 de enero, en su apartado 1, “estarán sujetos a los derechos de tanteo y retracto en favor del Instituto Canario de la Vivienda, o en su caso, de la entidad pública promotora, las segundas o posteriores transmisiones onerosas de las viviendas protegidas y sus anejos, cuando el conjunto de las ayudas otorgadas por las administraciones públicas haya sido igual o superior al 15 por 100 del precio de la vivienda al tiempo de su adquisición”.

No obstante, la Comunidad Valenciana extiende esta facultad más allá de los supuestos contemplados en la vigente normativa canaria. Entre otros instrumentos, regula esta circunstancia en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del *Consell*, para la ampliación de vivienda pública en la *Comunitat Valenciana* mediante los derechos de tanteo y retracto; y en la Circular 1/2021, de la Dirección General de Vivienda y Regeneración Urbana, para la aplicación del anterior.

En aplicación de tales instrumentos, y según informa la Generalitat Valenciana, la *Conselleria* competente en materia de vivienda sería titular de los derechos de tanteo y retracto, con carácter general, respecto de los siguientes inmuebles:

1. Las viviendas de protección pública cuando su régimen de protección lo prevea
2. Determinadas viviendas, libres o protegidas, cuando se den una serie de requisitos vinculados con las operaciones de transmisión de las mismas.

Estos últimos son los llamados “supuestos de operaciones singulares”, referidos a inmuebles emplazados en áreas de necesidad de vivienda, entre los que se incluyen los siguientes:

- a. Transmisión de viviendas que hubieran sido adquiridas mediante dación en pago de la deuda hipotecaria
- b. Transmisión de viviendas que hubieran sido adquiridas mediante proceso judicial de Ejecución hipotecaria
- c. Transmisión de edificios residenciales con un mínimo de cinco viviendas, cuando se transmita un porcentaje igual o superior a un 8% a un único comprador
- d. La transmisión de diez o más viviendas a un único comprador

Es por ello que proponemos ampliar los supuestos contemplados en la normativa canaria, para permitir que las administraciones públicas dispongan de un recurso adicional para el incremento del parque público de viviendas protegidas de Canarias.

En consonancia con lo anterior, la Diputación del Común sugiere al Parlamento de Canarias la creación de una **comisión parlamentaria no permanente** que tenga por objeto estudiar la viabilidad de la propuesta anterior en los términos planteados para su población por la Comunidad Valenciana, a efectos de incrementar el parque público de vivienda protegida en Canarias destinada al alquiler.

CALIFICACIÓN PERPETUA

25. CALIFICACIÓN PERPETUA DEL CARÁCTER PROTEGIDO DE LA VIVIENDA PÚBLICA

Otorgar la calificación perpetua del carácter protegido de la vivienda pública, de manera que no pueda perder esa condición. Dicha medida encuentra acomodo en que la descalificación de la vivienda haría perder la finalidad al dinero público que se destinó a su adquisición, así como la utilidad a los recursos empleados para ello, contribuyendo a favorecer la especulación, finalidad que ha de ser en todo caso ajena a la actividad administrativa. En cambio, la calificación perpetua incrementaría la efectividad de la vivienda, y de los recursos empleados para su construcción o adquisición, en favor de los colectivos económicamente más desfavorecidos.

OBSERVATORIO CANARIO DE LA VIVIENDA

26. CREAR UN OBSERVATORIO CANARIO DE LA VIVIENDA.

Creación de un órgano colegiado que tenga por objeto el asesoramiento, evaluación, elaboración de estudios, informes y propuestas de actuación en materia de vivienda.

Bajo el principio de colaboración interadministrativa, podrá evacuar consultas que le sean formuladas por el resto de administraciones públicas de las islas que tengan asumidas competencias en materia de vivienda.

Orgánicamente, podría depender de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Movilidad del Gobierno de Canarias, aunque deberá dotársele de la independencia funcional necesaria y de los medios humanos, materiales y tecnológicos adecuados para el cumplimiento de sus objetivos.

27. PROMOVER LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Promover la participación de la ciudadanía en la resolución de los problemas relacionados con la vivienda.

Para ello sugerimos, cuando menos, la adopción de las siguientes medidas:

- Hacer pedagogía, dando a conocer en diversas esferas sociales (Colegios profesionales, Cámaras de Comercio, centros educativos, asociaciones, ...) el contenido básico de la Ley 5/2010, de 21 de junio, canaria, de fomento a la participación ciudadana.
- Optimizar los recursos ya existentes, como el portal web de participación ciudadana. Cabe añadir que según datos ofrecidos por el propio portal, de un total de 303 iniciativas normativas operadas durante la X Legislatura, solo 3 estaban relacionadas con vivienda.
- Fomentar el movimiento asociativo en materias relacionadas con la vivienda.

PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD/DEPENDENCIA: PROPUESTAS ESPECÍFICAS CON RELACIÓN A SU NECESIDAD DE VIVIENDA.

28. Generalizar la construcción de vivienda accesible, al menos en sus elementos más esenciales (baños accesibles, ancho libre de paso de las puertas y ancho de pasillos y zonas comunes accesibles) dado el envejecimiento de la población, y la escasez de vivienda adaptada y accesible.
29. Aumentar el porcentaje de vivienda pública protegida para personas en situación de discapacidad y/o dependencia.
30. Incluir a las personas con discapacidad como beneficiarios específicos en los planes y programas que fomenten al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.
31. Destinar un porcentaje del parque de vivienda pública a entidades del tercer sector, que sean gestoras promotoras de apoyos y gestión con las personas con discapacidad desde un enfoque comunitario.
32. Fomento de la vivienda colaborativa y otras soluciones residenciales modelo cohousing, alojamientos temporales, de viviendas intergeneracionales u otras modalidades similares, en las que, en todo caso, se reduzca la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incremente la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.
33. Aumento de cooperativas de viviendas colaborativas en las que según la Ley 4/2022 de Sociedades Cooperativas de Canarias se incluyan a las entidades del tercer sector como grupos promotores de apoyo especializado.

MUJERES VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO: PROPUESTAS ESPECÍFICAS CON RELACIÓN A SU NECESIDAD DE VIVIENDA.

34. Fomentar la transparencia de todo el procedimiento de acceso a la vivienda, proporcionando información con mayor calidad.
35. Potenciar la agilidad del procedimiento para responder a la emergencia, no sólo tratando de priorizar las solicitudes sino dando alojamiento de forma inmediata.
36. Aumentar sensiblemente la construcción de viviendas protegidas para el mercado de alquiler, ya que la insuficiencia del parque de vivienda pública imposibilita que las víctimas de violencia no alcancen la necesaria protección por tener que esperar mucho tiempo en las listas de reserva.
37. Ampliar el cupo específico, previsto para el régimen de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública de titularidad del Instituto Canario de la Vivienda, a las mujeres que obtengan la condición de víctima de violencia de género mediante una acreditación administrativa.
38. Aumentar los recursos destinados a las mujeres víctimas de violencia de género, mediante subvenciones o prestaciones, para el pago del alquiler de la vivienda.
39. Crear líneas específicas de ayudas en materia de vivienda para las víctimas de violencia de género.

Apéndice I

Marco normativo

Apéndice I

Marco normativo

Reconocimiento del Derecho a la vivienda

- **Declaración Universal de los Derechos Humanos**, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París el 10 de diciembre de 1948. Art. 25.
- **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, hecho en Nueva York el 19 de diciembre de 1966, ratificado por España mediante resolución de 13 de abril de 1977. Art. 11.
- **Constitución Española**, de 27 de diciembre de 1978. Arts. 47 y 148.
- **Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre**, de reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias. Arts. 22 y 143.

Vivienda y planificación

- **Ley 12/2023, de 24 de mayo**, por el derecho a la vivienda (Estatal)
- **Ley 2/2003, de 30 de enero**, de Vivienda de Canarias.
- **Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025**, regulado en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero.
- **Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025**, aprobado por el Gobierno de Canarias en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2020 (BOC nº 3, de 07/01/21).
- **Convenio de 7 de julio de 2022**, suscrito entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno de España y la Comunidad Autónoma de Canarias, en ejecución del Plan Estatal de acceso a la vivienda.

Instituto Canario de Vivienda

- **Decreto 152/2008, de 7 de julio**, por el que se aprueban los Estatutos del Instituto Canario de la Vivienda.

Bono de alquiler joven

- **R. D. 42/2022, de 18 de enero**, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOC nº 16, de 19/01/22).
- **Resolución de 22 de julio de 2022, de la Directora del Instituto Canario de Vivienda**, por la que se establece la convocatoria del Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias (BOC nº 151, de 01/08/22).

Viviendas vacías

- **Resolución nº 259/2021, de 30/12/21**, de la Directora General del Instituto Canario de Vivienda, por la que se encarga a la sociedad mercantil pública

Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S. A. U. (VISOCAN), la gestión del Programa Vivienda Vacía de Canarias.

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

- **Decreto 27/2006, de 7 de marzo**, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias. Art. 15 (creación del RPDVPC)
- **Orden de 24 de septiembre de 2009**, del Consejero de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, por la que se regula el régimen de inscripción, funcionamiento y estructura del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias.

Medidas extraordinarias y urgentes

- **Real Decreto 5/2023, de 28 de junio**, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.
- **Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al Covid-19.
- **Decreto-Ley 24/2020, de 23 de diciembre**, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Igualdad efectiva de mujeres y hombres, y violencia de género

- **Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo**, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres
- **Ley Orgánica 1/2004, de 28 de diciembre**, de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género
- **Ley 1/2010, de 26 de febrero**, canaria de igualdad entre mujeres y hombres
- **Ley 16/2003, de 8 de abril**, de Prevención y Protección Integral de las Mujeres contra la Violencia de Género

Interés superior del menor

- **Declaración Universal de los Derechos de la Infancia**, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 20 de noviembre de 1959. Principios 2 y 7.
- **Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero**, de la Protección Jurídica del Menor

Participación ciudadana

- **Ley 5/2010, de 21 de junio**, canaria, de fomento a la participación ciudadana

Apéndice II

Abreviaturas utilizadas

Apéndice II

Abreviaturas y acrónimos utilizados

ARRUS	Actuaciones de Regeneración y Renovación Urbana y Rural
Art/ arts.	Artículo/ artículos
BOC	Boletín Oficial de Canarias
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOP	Boletín Oficial de la Provincia
BOPC	Boletín Oficial del Parlamento de Canarias
Cap.	Capítulo
CE	Constitución Española de 1978
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
ERRP	Actuaciones en Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada
FECAM	Federación Canaria de Municipios
ICAVI	Instituto Canario de Vivienda
INE	Instituto Nacional de Estadística
IPREM	Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples
LDC	Ley 7/2001, de 7 de julio, del Diputado del Común
LVC	Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias
L.O.	Ley Orgánica
Nº/ núm.	Número
P. ej.	Por ejemplo
PGO	Plan General de Ordenación
P/ Pág./ págs.	Página/ páginas
PEAV	Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025
PMS	Patrimonio Municipal del Suelo
PVC	Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025
RD	Real Decreto
RDL	Reitero del deber legal (de las administraciones públicas, de colaborar de manera preferente y urgente con la Diputación del Común, cuando esta obra en el ejercicio de sus funciones)
RPDVPC	Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias
SAREB	Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A.
SUCO	Suelo Urbano Consolidado
SUSNO	Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado
SUSO	Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado
VPO	Vivienda de Protección Oficial
VISOCAN	Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, Sociedad Anónima Unipersonal

ANEXO

Información y propuestas presentadas ante
la Diputación del Común por Colegios
Profesionales, Federaciones empresariales,
Asociaciones y otros colectivos

***Incorporación al informe según fecha de remisión**

Introducción

Durante el transcurso de nuestras investigaciones hemos conversado con asociaciones, federaciones empresariales, colegios profesionales y otros colectivos. En la mayoría de los casos, y a petición de esta Institución, plantearon sus propias puestas.

Algunas de ellas, coincidían con las planteadas en los primeros borradores, otras han sido asumidas como propias por la Diputación del Común. Todas ellas aparecen en el Capítulo XI de este informe.

Otras propuestas, sin embargo, no eran coincidentes con las nuestras ni fueron asumidas por esta Institución.

Incluso en ese último caso, hemos querido respetar la voz de todos los colectivos que se reunieron con nosotros para debatir la situación de la vivienda en Canarias, lo que intentamos incluyendo sus propuestas en el presente Anexo.

Cabe aclarar que, muy a nuestro pesar, no hemos podido incluir en el Anexo aquellas propuestas que no se entregaron por escrito ni aquellas otras que, aún siendo entregadas por ese medio, sin embargo no figuraban en formato compatible para su edición conjunta con el resto del informe.

Acto seguido reproducimos las propuestas recibidas, con el reitero de nuestra gratitud por la disposición mostrada y por las entrevistas mantenidas que, sin duda, contribuyeron a enriquecer el contenido de este informe.

PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA/ ACAMPADA REIVINDICATIVA LOLO DORTA

I.- Ampliar de manera urgente el parque de vivienda pública para alquileres sociales a través de la compra de vivienda negociada a precio inferior al mercado a fondos buitres y a la Sareb.

En Canarias, según datos recientes del INE, se estima que hay en la actualidad unas 211.000 viviendas vacías. Muchas de estas viviendas son propiedad de fondos buitres, adquiridas a bajo coste y dedicadas únicamente a la especulación, entre ellas las del “banco malo”, la Sareb, cuyo máximo accionista es el Estado. El encarecimiento de los transportes y los materiales de construcción hacen más costosa y casi inviable la obra nueva, tanto es así que el Plan de Vivienda 2020-2025 del Gobierno de Canarias preveía la construcción de casi 6.000 viviendas y a día de hoy aún no han construido ninguna. Con más de 20.000 familias inscritas como solicitantes de vivienda pública y la vivienda en alquiler más cara e inaccesible de España, la opción más lógica, viable y sostenible es acceder a la vivienda vacía ya existente. Para ello, cómo se propone en este primer punto, en la Acampada Reivindicativa creemos que es más sencillo acceder a vivienda ya construida, a todas las que tienen la SAREB en Canarias, y también a otras muchas que tienen bancos y fondos buitres, a través de negociaciones pertinentes con precios ajustados.

II.- Promoción de viviendas protegidas públicas para alquileres sociales destinados a residencia habitual de personas o familias con circunstancias socioeconómicas desfavorables.

También queremos poner el foco en que la poca promoción de vivienda pública que se está sacando desde el Gobierno de Canarias, y en especial desde Visocan, se enfoca en su mayoría a familias de clase media, con alquileres asequibles a precio casi de mercado por un plazo máximo de 7 años, cuando Canarias tiene un tercio de su población bajo el umbral de la pobreza. Entendemos pues en la Acampada Reivindicativa que urge promover y sacar al mercado vivienda pública verdaderamente social, con alquileres sociales (no asequibles a 400 y 500 euros) que cubran la demanda de la ciudadanía mayoritaria con menos recursos.

III.- Aprobar la Ley de Tanteo y Retracto que permitiría a la Administración Autónoma acceder a vivienda privada en condiciones ventajosas.

Si hay en Canarias 211.000 viviendas vacías, muchas de ellas de fondos buitres, y la vía más rápida para poner vivienda pública en el mercado es la compra de vivienda vacía, el Gobierno de Canarias debe disponer de leyes que le permitan acceder a estas viviendas con preferencia y a precios reducidos, para ello existe la Ley de Tanteo y Retracto, que llevamos años pidiendo a las administraciones canarias que aprueben, que ya lleva tiempo funcionando en comunidades autónomas como la Valenciana, y permite que se den casos tan llamativos como los que hemos visto, en los que la Generalitat Valenciana a comprado viviendas a 1 euro o a 29 euros.

IV.- Aprobar una amplio paquete de medidas fiscales y otras garantías que favorezcan la puesta en alquiler de vivienda vacía.

Ya hemos visto que de nada sirve una ley estatal de vivienda como la que se aprobó en el mes de mayo pasado. Esta ley no plantea ninguna medida sobre la vivienda vacía, tampoco sobre el control del alquiler vacacional, y mucho menos sobre limitar la

actividad especulativa de los fondos buitres, centrándose básicamente en ponerles las cosas más difíciles a los propietarios de viviendas en alquiler.

La resultante, ya la hemos visto, según publicación del Canarias 7 del sábado 15 de julio de 2023:1 "Casi 6.000 viviendas saldrán del mercado del alquiler en Canarias por el impacto de la nueva ley de Vivienda, según pone en evidencia un informe elaborado por el grupo Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra (UPF). A nivel nacional la estimación apunta a que serán casi 110.000 los propietarios que optarán por dejar de alquilar por los cambios que introduce esta norma".

Vemos pues que la Ley de Vivienda tal y cómo está planteada es contraproducente y está haciendo más daño en lugar de solucionar el problema. En la Acampada Reivindicativa hace tiempo que apostamos por otras formas de incentivar el alquiler, que pasan por la aprobación de bonificaciones fiscales y otros beneficios y garantías que hagan más atractivo el alquiler de larga temporada frente al vacacional. Y, en su defecto, la aprobación de gravámenes, multas e impuestos añadidos a la vivienda vacía de larga duración.

V.- Aprobar la Ley de Expropiación Temporal de Vivienda vacía a grandes tenedores.

En última instancia, si no dan resultado las medidas planteadas en los dos puntos anteriores, se puede optar por una ley de expropiación temporal de viviendas vacías por más de 2 años a grandes tenedores. Esta ley está aprobada ya en Baleares, y está pensada para cubrir necesidades urgentes de vivienda en localidades con gran demanda social y viviendas de fondos buitres manifiestamente vacías por largo tiempo y sin previsión de uso.

VI.- Limitar la compra de vivienda a extranjeros. La mitad de las viviendas vendidas en Canarias

En 2022 han sido compradas por extranjeros, este hecho aparte de descapitalizar a la población canaria de manera alarmante provoca también un aumento desmedido del precio de la vivienda, al tratarse de personas foráneas con alto poder adquisitivo. Países de la Unión Europea como Dinamarca, Malta o Finlandia (Islas Aland) ya limitan la venta de vivienda en estos casos, y recientemente un país tan poco sospechoso como Canadá ha prohibido también por ley la venta de vivienda a extranjeros. En España, Baleares ha creado una comisión de trabajo gubernamental para estudiar limitaciones a la compra de vivienda a personas extranjeras.

Canarias tiene una realidad habitacional igual o incluso peor que Baleares, y aunque esta medida puede parecer que vulnera la normas y leyes españolas y comunitarias, creemos que se debe avanzar en esta línea para hacerla posible en un plazo corto de tiempo, si no queremos ver completamente descapitalizadas las Islas Canarias, con todo el sector inmobiliario en manos extranjeras.

VII.- Fiscalizar y limitar la actividad descontrolada del alquiler vacacional.

En la actualidad Canarias soporta el porcentaje más alto de implantación del alquiler vacacional del conjunto de todas las Comunidades Autónomas, con un crecimiento alarmante provocado por la nula legislación o fiscalidad, los altos beneficios y el impacto de la nueva Ley de Vivienda.

Como muestra algunos titulares recientes, como el de La Provincia del pasado 9 de mayo: “‘Boom’ de la vivienda vacacional: 10 pisos turísticos abren cada día en Canarias. El Archipiélago es la comunidad del país que suma un mayor número de estos alojamientos.”

Este incremento desmesurado de esta modalidad provoca que no haya ya viviendas en alquiler para los trabajadores en zonas turísticas, entrando en riesgo el propio modelo productivo, y así leemos en el Diario de Avisos del pasado 21 de julio lo siguiente: “Coches y furgonetas se disparan como alternativa para vivir en el sur de Tenerife. El fenómeno no afecta solo a personas con rentas bajas, sino que se extiende también a las clases medias por la subida imparable de precios ante el auge del alquiler vacacional”.

Este auge del alquiler vacacional en Canarias se ve aumentado por el nulo control administrativo que hay sobre ellas, favoreciendo la ilegalidad y la gratuidad del modelo, como leemos en este otro titular de Eldiario.es del pasado 20 de mayo: “La discrepancia entre los datos de Turismo y Airbnb revela el alquiler de cientos de viviendas vacacionales ilegales en Canarias. La disparidad de las cifras registrada entre el INE, la Consejería de Turismo del Gobierno canario y la herramienta AirDNA, que aglutina a plataformas como Airbnb, demuestra que muchos domicilios destinados al alquiler vacacional en las Islas no cuentan con la licencia turística correspondiente”.

Con todo, en la Acampada Reivindicativa Lolo Dorta creemos que es urgentísimo actuar sobre esta modalidad turística, entendiendo que hay además jurisprudencia sobrada. Ya desde 2020 la Unión Europea permite a los ayuntamientos limitar esta actividad, como se desprende de una Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE, y leemos en un portal jurídico: “El Tribunal de Justicia de la Unión Europea, con su sentencia de 22 de septiembre de 2020 (asuntos acumulados C-724/18 y C-727/18) avala la normativa francesa que exige una autorización previa para el alquiler de inmuebles de uso turístico cuyo objetivo es garantizar una oferta suficiente de viviendas destinadas al arrendamiento a largo plazo a precios asequibles”.

También en España, más reciente, el Tribunal Supremo falló a favor del ayuntamiento de Palma en la prohibición de alojamientos turísticos, como leemos en El País del pasado 7 de febrero: El Tribunal Supremo respalda la prohibición de los pisos turísticos en Palma. El tribunal da la razón al ayuntamiento al considerar que la norma “no prohíbe” la actividad económica de los alojamientos turísticos al no limitar su número.

Con esta base jurídica, ya hay en el estado español municipios (Bilbao, San Sebastián, Barcelona) y Comunidades Autónomas (País Vasco) que regulan y limitan convenientemente esta actividad, algo que urge hacer en Canarias.

<https://diariodeavisos.elespanol.com/2023/07/coches-y-furgonetas-se-disparan-como-alternativa-para-vivir-en-el-surde-tenerife/>

https://www.eldiario.es/canariasahora/sociedad/discrepancias-datos-turismo-airbnb-revelan-alquiler-cientos-viviendavacacionales-ilegales-canarias_1_10220478.html

<https://noticias.juridicas.com/actualidad/jurisprudencia/15568-el-derecho-europeo-permite-someter-a-autorizacionprevia-el-alquiler-de-inmuebles-para-uso-turistico/>

<https://elpais.com/economia/2023-02-07/el-tribunal-supremo-respalda-la-prohibicion-de-los-pisos-turisticos-enpalma.html>

VIII.- Implantar una moratoria turística que incluya la prohibición de nuevas plazas turísticas.

La realidad de la vivienda en Canarias está íntimamente ligada al desarrollo económico, y, en concreto, al crecimiento sin límite de la actividad turística propiamente dicha. Un aumento indefinido de la industria turística implica un impacto sostenido sobre nuestro ecosistema que deriva en sobreconsumo de recursos básicos, impacto sobre nuestra biodiversidad, contaminación, problemas para depurar las aguas, riesgo de falta de suministros, atascos, superpoblación, y en lo que respecta a la vivienda una demanda continua de población foránea para trabajar en el sector que crece, una población en aumento que va a necesitar de más y más vivienda.

La actual falta de vivienda, en unas islas que tienen densidades de población de entre las más altas del mundo, reclaman con urgencia una moratoria turística indefinida, como ya han implantado en una CCAA turística similar a Canarias con problemas similares como es Baleares, de lo contrario, el problema de la vivienda no hará más que empeorar. Así cómo avanzar en lo posible hacia una Ley de Residencia que ponga límite al crecimiento poblacional mantenido que soporta Canarias, un 35% más de población en los últimos 26 años, totalmente insostenible.

ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS, CONSTRUCTORES Y PROMOTORES DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS.

Extracto parcial de las propuestas recibidas en formato no compatible con la edición del presente informe.

Reflexiones y propuestas en materia de obras públicas, vivienda, afines del sector de la construcción y su estrategia de transformación digital, industrialización e innovación.

HACIA UN NUEVO MODELO DE POLITICA DE VIVIENDA

Ante la emergencia habitacional que sufre Canarias, el Gobierno debe declarar el Plan de Vivienda y sus derivados como de “interés general y estratégico”.

La vivienda como palanca de empleo, dinamización, recaudación, eficiencia energética, emancipación y activa sobre los efectos de la gentrificación.

Construcción de Vivienda pública y privada a precios asequibles:

- La satisfacción de la demanda en Canarias pasa necesariamente por acometer la construcción de vivienda protegida en compraventa y arrendamiento (*)
- Se hace necesario fomentar la colaboración con los promotores privados al objeto de poner en el mercado el mayor número posible de viviendas mediante diferentes fórmulas (*)

(*) Afirmaciones contenidas en el eje 2 del Plan de Viviendas de Canarias

Rehabilitación y reposición:

- Canarias cuenta con un parque de viviendas de más de un millón de unidades.
- El 50% de las mismas tienen más 40 años de antigüedad, es decir ineficientes energética y morfológicamente
- 550 mil viviendas han de ser rehabilitadas.
- La gestión adecuada de los fondos europeos han de ser garantía de consecución de las ODS en materia de vivienda.

Escenario: frentes sociales.

- Un parque público de 18.000 vvdas. en condiciones morfológicas inadecuadas.(1).
- Una ingente cantidad de familias en listas de espera (17.000 demandantes) sin capacidad de compra y escasa capacidad para el arrendamiento. (2)
- Un segmento de población (jóvenes, mayores, familias incipientes) que cuentan con cierta estabilidad pero no puede acceder al mercado libre de vivienda. Registrados más de 9.000 y una demanda silenciosa que no se registran por descreimiento. (3)
- Una ausencia en el mercado de suelo a repercusión adecuada, unos costes de producción que no paran de incrementarse, una presión fiscal (25%) intensa y

una escasez de viviendas en alquiler y venta a precios vinculados a una demanda de ingresos acotados.

- (1) Se requiere una acción integral de rehabilitación.
- (2) Se requiere la creación de un parque público de viviendas en alquiler .
- (3) Se requiere la construcción de viviendas mediante fórmulas DOS SISTEMAS el sistema de cooperación público/privada (compraventa y arrendamiento) y privado (compraventa y arrendamiento).
- (4) Se requiere la aplicación directa e inmediata del Eje 2 del Plan de Viviendas en sus líneas 2.1 y 2.2 como consecuentes de todos los objetivos (construcción V.P.O.).

Frentes técnicos: fortalezas y método. Oficinas técnicas de vivienda.

- Financiación, tiempo y burocracia. (1)
- FORTALEZAS : Competencias propias, disponibilidad de suelo público en municipios propicios; disponibilidad de algunos suelos privados (2)
- MÉTODO : Vinculación a programas estatales y Decreto específico de gestión, además de sinergias con los Fondos Next Generation (3)
- CAPACIDAD DE MARGEN PARA TRATAMIENTO FISCAL DIFERENCIADO (4)
- APOYO EMPRESARIAL E INSTITUCIONAL AL PLAN. (5)
- (1) Se requiere conocimiento exacto del presupuesto disponible, la simplificación administrativa y la reducción de plazos de resolución. Asociar fondos europeos.
- (2) Este Plan de Choque debe regularse por normativa específica en lo relativo a producto, calificación, determinación de beneficiarios y medidas de apoyo. Dentro del propio Decreto del Plan Canario y mediante Orden de Desarrollo específica.
- (3) Debe desarrollarse un ejercicio de sinergia entre dicho Decreto y el marco estatal vinculándolos en doble dirección respecto de la condición de “Vivienda protegida” pero con la aplicación de normativa específica anterior y a los fondos europeos.
- (4) Bonificación del ICIO en Licencias de Obras y simplificación de los procesos.
- (5) Convenio de Colaboración entre el ICAVI y AECP en la gestión, difusión y evaluación del Plan. *OFICINAS TÉCNICAS DE VIVIENDA: Eje 6 línea 6.4.3*

Asistimos a una profunda transformación que nos exige adaptarnos: TAREAS

- ESTABLECIMIENTO DE LAS SINERGIAS ENTRE EL PLAN ESTATAL Y EL AUTÓNOMICO Y DETERMINACIÓN DE AYUDAS VINCULADAS : IMPORTANTE PARA DETERMINAR LA INVERSIÓN PRIVADA NECESARIA.
- ESTABLECER EL MARCO DE RELACIONES ENTRE VISOCAN/ICAVI/AECP.
- ELECCIÓN DE PROGRAMAS Y DEFINICIÓN DE PRODUCTOS : priorización por corto, medio y largo plazo.

- VINCULACIÓN DE OBJETIVOS CON PROGRAMAS : SINERGIAS
- ELECCIÓN Y DETERMINACIÓN DE BENEFICIARIOS.
- CUANTIFICACIÓN DE VIVIENDAS EN FUNCIÓN DEL SUELO DISPONIBLE.
- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN.
- FINANCIACIÓN DISPONIBLE: DIFERENCIACIÓN DE LA CANARIA RESPECTO DE LA DEL PLAN.
- FINANCIACIÓN ALTERNATIVA : ADOPCIÓN DE LA FÓRMULA DEL DERECHO DE SUPERFICIE/CONCESIONAL VINCULADA A LA RIC MEDIANTE LA CREACIÓN DE FIGURA JURÍDICA INTERMEDIA.
- ESTABLECIMIENTO DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES ENTRE VISOCAN E ICAVI CON LOS PROMOTORES PRIVADOS PARA EL SUELO PÚBLICO: GARANTÍAS DE RETORNO, CONDICIONES DEL CONVENIO, METODOLOGÍA DE ADJUDICACIÓN DE PROYECTOS.
- DETERMINACIÓN DE LAS RELACIONES CONTRACTUALES ENTRE PROMOTORES Y GOBIERNO Y/O VISOCAN PARA EL SUELO PRIVADO (en su caso).

Ejes de actuación:

- Restitución de compraventa de VPO con todos los derechos inherentes
- Incentivar la construcción de vivienda protegida pública y privada
- Reanudación de las promociones inconclusas e incentivación del llave en mano y la promoción delegada.
- Disposición del suelo público al derecho de superficie
- Rehabilitación del parque público y privado

Plan de transformación digital del sector:

- LA ASOCIACIÓN ESTÁ EMPEÑADA EN LIDERAR UN PROCESO DE RECONVERSIÓN SECTORIAL .
- EL OBJETIVO ÚLTIMO ES DESARROLLAR NUESTRA ACTIVIDAD DESDE PARÁMETROS DE ESPECIALIZACIÓN, INNOVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD Y VISIBILIZANDO NUESTRA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA A LA VERTEBRACIÓN Y COHESIÓN SOCIAL.
- UN PROCESO DE CAMBIO QUE PASA INDEFECTIBLEMENTE POR LA TRANSFORMACIÓN DIGITAL DEL SECTOR .
- Y, PARA ELLO, LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y EMPLEO DEL GOBIERNO DE CANARIAS, APOSTÓ POR Y CON NOSOTROS EN INICIAR ESA TAREA. LA SEGUNDA FASE DEL PROYECTO YA ESTÁ EN MARCHA Y SE HA DE GARANTIZAR LA CONTINUIDAD E IMPLEMENTACIÓN DE ESTAS INICIATIVAS, HACIENDO CONVERGER LOS ESFUERZOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

- La convivencia entre una construcción industrializada/digitalizada y la tradicional es posible. Nuestros procesos constructivos han de evolucionar sin disrupción, sin radicalismo, con una convivencia pacífica e inmersos en la innovación
- Generar acciones que motiven la inversión en innovación vinculándolo a las bonificaciones fiscales existentes y la utilización de fondos europeos

Se han identificado 304 acciones a desarrollar dentro de las líneas estratégicas establecidas en nuestro Plan :

- Transformación del puesto de trabajo.
- Transformación del Centro de Proceso de Datos.
- Ciberseguridad y Comunicaciones.
- Aplicaciones y soluciones de Valor
- Fomento de la innovación e investigación.
- Realidad virtual, aumentada y mixta.

Estado de madurez digital del sector de la construcción

- 200 empresas invitadas
- 35 empresas evaluadas
- 105 test de autodiagnóstico
- Número de empleados:
 - 6, más de 49
 - 15, de 10 a 49
 - 8, de 3 a 9
 - 6, de 0 a 2
- El test de Autoevaluación de Diagnóstico Digital define el nivel de intensidad digital con el que cuenta el sector de la construcción y su situación frente a otras pymes de España.
- Tras analizar las empresas presentadas, se observa que el 53% del sector está por debajo de los 5 puntos de madurez digital.

PROGRAMA DE FORMACIÓN PARA DIRECTIVOS Y EMPRESARIOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

JORNADAS INFORMATIVAS Y DE SENSIBILIZACIÓN EN TRANSFORMACIÓN DIGITAL

Oficina Técnica sectorial de Digitalización : servicios de consultoría tecnológica y asesoramiento técnico para facilitar la implantación de los Planes Directores de Transformación Digital de las empresas del sector.

Puesta en marcha y consolidación de un hub de la innovación : acelerar los proyectos que están en un estado más avanzado y de este modo fomentar la innovación y creación

de nuevas iniciativas, especialmente focalizadas en Realidad Virtual, Realidad Aumentada y Realidad Mixta con experiencias inmersivas.

Inversión pública

CONDICIONES CONTRACTUALES / PLIEGOS DE CLÁUSULAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS EN LAS LICITACIONES PÚBLICAS

- Precio cierto y actualizado en el momento de la licitación.
- Revisión de precios : Inclusión de Cláusulas de Revisión bajo criterios de legalidad.
- Aplicación de cláusulas de cautela y preventivas frente a temeridad en las ofertas.
- Criterios de adjudicación vinculados a la calidad/precio y con valores cuantitativos y cualitativos que evite efectos perniciosos en la adjudicación. Aplicar el principio de la Ley en cuanto a la preponderancia a aquellos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse a través de la aplicación de las fórmulas establecidas en el contrato.
- Aplicación de bajas medias más “x” puntos.
- Evitar los abusos ponderando criterios de valoración vinculados a ampliación de los plazos de garantía y mantenimiento. Este último es prestación de servicios y por tanto fuera del proyecto : mejora encubierta.
- Morosidad : Frente al incumplimiento manifiesto y bastante generalizado de los plazos legales de pago de las administraciones públicas, salvo excepciones, la indefensión del titular contractual se une a la de la cadena de valor de proveedores de servicios y suministros.
- Subcontratas y Auxiliares.
- Hormigoneros.
- Cementeros.
- Prefabricados.
- Comercio
- Etc
- Incremento de precios de materias primas

REVISIÓN DE PRECIOS

- Los contratos nacen y se conciertan para ser cumplidos, y su cumplimiento debe acometerse en los términos previstos en el mismo con independencia de si una de las partes resulta más o menos favorecida que la otra por las circunstancias o el contexto concreto en el que tal contrato se ejecuta. En los contratos administrativos esta regla se consagra con aún más vigor a través del denominado principio de riesgo y ventura del contratista, quien asume en su riesgo el beneficio o perjuicio de los resultados de su gestión.

- No obstante lo anterior, el legislador ha venido reconociendo un derecho a restablecer el equilibrio del contrato cuando, por actuaciones de la propia Administración o por circunstancias externas -como la fuerza mayor o circunstancias imprevisibles y desproporcionadas del contrato- se rompe el equilibrio entre las partes. A estos supuestos legalmente previstos debe añadirse el de la doctrina del riesgo imprevisible, acuñada en su día por el Consejo de Estado y admitida y aplicada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

En este sentido las excepciones al principio de riesgo y ventura son las siguientes:

- La revisión de precios.
- La fuerza mayor.
- El *factum príncipis*.
- La doctrina del riesgo imprevisible.
- La revisión de precios debe de estar establecida previamente en el pliego de conformidad con la regulación contenida en el artículo 103 y siguientes de la LCSP, y debe justificarse previamente en el expediente, por lo que no sería viable si no está previamente establecida.
- La fuerza mayor tiene unos supuestos legalmente tasados en el artículo 239 de la LCSP que no coinciden con los presupuestos que estamos analizando.
- El *factum príncipis* es la alteración del equilibrio económico del contrato pero causada por la intervención de los poderes públicos, por lo que tampoco sería de aplicación en estos casos.
- Sólo quedaría por aplicar la doctrina del riesgo imprevisible. En el riesgo imprevisible el contratista tiene derecho a obtener el restablecimiento del equilibrio económico del contrato, cuando éste, con posterioridad a su adjudicación, se ha visto alterado de manera significativa por causa de un acontecimiento imprevisible.
- La gravosa onerosidad debe ser tal que, además de obedecer a una causa imprevisible o de ordinario injustificable, rompa el efectivo equilibrio de las prestaciones y trastoque completamente la relación contractual

Formación y empleo

Formación profesional reglada

- Es inconcebible el desmantelamiento silencioso y paulatino de los ciclos de formación profesional de la familia de edificación y obra civil.
 - Contraviene la estrategia canaria de Formación profesional Dual.
 - Las empresas están respondiendo a este método.
 - El Gobierno debe promover un Convenio estable con la Fundación Laboral de la Construcción que está acreditada en los tres niveles (Básico, Medio y Superior) en la materia.

- No es cierto que no haya demanda. Sólo el año 2022, la FLC formó a tres mil personas, siendo el 50% de ellas de Edificación y Obra Civil

Los áridos : la segunda materia prima mas consumida por el hombre después del agua

- En la industria extractiva el sector de los áridos destaca por ser el principal suministrador de materias primas para la construcción de infraestructuras, para la edificación, para la industria/prefabricados y para la protección del medio ambiente, lo que le confiere el carácter de industria estratégica, y como tal ha de ser tratada.
- Lejos de demonizarlo ha de gozar de protección institucional

Una materia prima imprescindible para la sociedad

- Sin los áridos no podría disponerse de objetos como el papel, los detergentes, las pinturas, el vidrio, los ordenadores, determinados medicamentos. Incluso para la siderurgia, para el sector de prefabricados, la fabricación de cementos, morteros y cales o para la generación de energía eléctrica en centrales térmicas, es preciso el aporte de áridos como cargas minerales.
- Sin los áridos no sería posible la construcción de viviendas, oficinas, hospitales, aeropuertos, viales carreteras, puertos e incluso usos medioambientales
- El peso del sector de los áridos en cuanto a generación de empleo directo en la industria extractiva es muy elevado en Islas Canarias (97,1%),
- En conjunto, el sector de los áridos es el primer generador de empleo directo de la industria extractiva, con el 46,4% del total.
- Se emplean en la elaboración de hormigón preparado (el 80% del hormigón se compone de áridos).
- Prefabricados, morteros, aglomerado asfáltico (95% aridos), carreteras (94%), etc

Fuente: Anefa

LOS ÁRIDOS: UNA INDUSTRIA COMPROMETIDA CON EL DESARROLLO SOSTENIBLE Y VITAL EN LA ECONOMÍA CIRCULAR

- Ha quedado patente (los miembros de ANEFA así lo afirman) que contribuyen a los objetivos medioambientales en materias como biodiversidad, gestión del agua, calidad del aire, economía circular, energías renovables, transporte, mitigación y adaptación al cambio climático, así como a objetivos socioeconómicos como la salud y la seguridad, el progreso social, las normas técnicas, las finanzas sostenibles y el capital natural.

ALGUNAS ESTRATEGIAS PARA RECUPERAR LA EFICIENCIA Y REDUCIR LOS COSTOS EN MINERÍA ALCANZANDO PRECIOS JUSTOS Y SOSTENIBLES

- Fortalecer y proteger la planificación minera.
- Mejorar la eficiencia a través de las nuevas tecnologías.

- Invertir en análisis e investigación.
- Desburocratizar y facilitar las autorizaciones.
- Mejorar el presupuesto y la valoración de riesgos.
- Uno fundamental : La formación.

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LAS PALMAS.

REFLEXIONES Y RECOMENDACIONES AL RESPECTO DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA.

Que la vivienda se ha convertido es un problema que afecta al conjunto de nuestra sociedad, de múltiples formas, es una realidad incontrovertible.

Entre otros aspectos, cabe destacar el elevado porcentaje del salario dedicado a la compra, al alquiler y al pago de los servicios asociados como consecuencia de las tensiones del mercado y de la escasez de alternativas habitacionales sociales. Es por ello por lo que se considera que la vivienda ha pasado de ser un bien social a ser un bien de consumo, un bien de mercado.

La falta de alternativa habitacional, básicamente de alquiler a precios asequibles, se ve agravada por la demanda del mercado turístico y la especulación en el mercado inmobiliario que conllevan a la fijación de precios, y requisitos de acceso, abusivos para el alquiler de viviendas habituales.

A estos factores de falta de alternativas habitacionales sociales y de exclusión económica se añaden una serie de discriminaciones múltiples derivadas de una cierta aporofobia, generadora de aversión y hostilidad respecto de los barrios carenciados y de las personas con escasos recursos económicos .

Otro problema lo constituyen las infraviviendas (propias de un parque de viviendas envejecidas y sin rehabilitar) caracterizadas por el incumplimiento generalizado, de lo regulado, al respecto de las condiciones mínimas de habitabilidad o de la eliminación de las barreras arquitectónicas, que aíslan y limitan, a una soledad no deseada, a muchas personas con movilidad reducida.

Es por ello, y mucho más, que es una necesidad la integración de la política de vivienda dentro de las políticas sociales como una parte fundamental de las mismas; de no ser así, las prestaciones irán destinadas básicamente al pago de la vivienda, condicionando cualquier objetivo de promoción de una vida digna; a ello se añade el hecho del incremento constante de los costes de los servicios asociados o vinculados a la vivienda (agua, electricidad, etc.). La pobreza en el empleo, la precariedad laboral y el incremento continuado de la inflación desde el año 2021, merman cada día más la capacidad económica de los hogares.

Es recomendable limitar el porcentaje de ingresos que sea razonable dedicar a este concepto en el límite establecido, por la Unión Europea, del 30% del total de ingresos de cada hogar, a través de la Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda.

Cabe recordar las principales recomendaciones recogidas en una Propuesta de Resolución del Parlamento Europeo (de diciembre de 2020), en la que se indica que la Comisión y los Estados miembros deberían de:

-Asegurar que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental ...

-Garantizar la igualdad de acceso para todas las personas a una vivienda digna.

-Actuar a escala de la Unión para una moratoria contra la pobreza energética.

- Introducir requisitos mínimos obligatorios para la construcción y remodelación de las viviendas.
- Priorizar la reducción de las emisiones y a la eficiencia energética mediante la renovación de las viviendas.
- Prestar especial atención a las viviendas sociales.
- Abordar las deficientes condiciones en materia de vivienda y la accesibilidad a la vivienda.
- Definir y aplicar políticas contra los arrendadores abusivos y los arrendatarios extorsionados.
- Llevar a cabo campañas de ahorro energético.
- Apoyar la "Ola de renovación" con soluciones de financiación para los hogares con rentas bajas con fondos Next Generation EU.
- Apoyar la economía circular en el sector de la construcción.
- Apoyar la innovación y las asociaciones para la renovación en el sector de la vivienda social, así como el enfoque de vecindad inteligente.
- Luchar de manera radical contra el problema de las personas sin hogar y contra la discriminación antes de 2030.
- Adoptar medidas y aplicación de programas para los jóvenes que cumplen dieciocho años y corren riesgo de quedarse sin hogar.
- Garantizar las medidas excepcionales para prevenir el problema de las personas sin hogar durante la crisis de la COV/D-19, en particular mediante moratorias sobre los desahucios y los cortes de suministro eléctrico, y la provisión de vivienda temporal ...
- Otorgar una solución habitacional ante situaciones de emergencia.
- Establecer un enfoque de género en las políticas de vivienda.
- Garantizar el ejercicio del derecho de los niños, niñas y adolescentes a una vivienda adecuada.
- Garantizar la igualdad de acceso a una vivienda digna para todos/as, combatiendo la aporofobia, el racismo.
- Erradicar los asentamientos y los barrios segregados caracterizados por condiciones de vida precarias.
- Implementar medidas en materia de vivienda para las personas con discapacidad.
- Perfeccionar el indicador del índice de precios de la vivienda.
- Proteger a las personas inquilinas y propietarias.

- Establecer criterios de elegibilidad transparentes para las viviendas sociales y financiadas con fondos públicos para garantizar la igualdad de acceso a la vivienda.
- Ser más activos a la hora de corregir los desequilibrios en los mercados de la vivienda.
- Exigir transparencia en relación con la propiedad y las transacciones inmobiliarias es esencial para evitar distorsiones en el mercado de la vivienda y prevenir el blanqueo de capitales en el sector.
- Proteger mejor a las personas deudoras hipotecarias contra los desahucios, y prohibir el desahucio de inquilinos/as y propietarios/as que ocupen sus viviendas si no se les ofrece un alojamiento alternativo.
- Vigilar el crecimiento expansivo del alquiler de vacaciones a corto plazo que está retirando viviendas del mercado y propiciando un aumento de los precios.
- Incluir al sector de la vivienda como un servicio social de interés general, y no solo la vivienda social.
- Invertir en viviendas sociales, públicas, asequibles y eficientes.
- Reconocer, apoyar y financiar soluciones de vivienda impulsadas por la comunidad.

Finalmente cabe decir que hay que desconfiar radicalmente de las políticas que fían la solución del problema de la vivienda a un par de medidas "milagrosas"; sean cuales sean están condenadas al fracaso, y a su consideración como ineficaces. En su lugar, se hace necesario una política de vivienda que lo aborde desde una multiplicidad de frentes y que sea constante y mutante (en su variabilidad) en el tiempo. A continuación se proponen una serie de actuaciones y recomendaciones:

- Creación de un Consejo Asesor al objeto de viabilizar planteamientos y propuestas concretas, y que a su vez haga posible el hacer un seguimiento de su cumplimiento.
- Colaboración interadministrativa (Ayuntamientos, Cabildos y Gobierno de Canarias) en la búsqueda de soluciones a los planteamientos y propuestas realizados.
- Dimensionar a corto, medio y largo plazo las necesidades de nueva construcción y su plasmación en el territorio, con el objetivo fundamental de reducir al máximo la expansión de la huella urbana y, cuando sea posible, incluso revertirla.
- Abordar cambios en las regulaciones correspondientes que posibiliten la creación e introducción de tipologías habitacionales novedosas y más acordes a los cambios existentes en nuestra realidad social.
- Abordar la posibilidad de incrementar el porcentaje de cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico a los Ayuntamientos u otra administración competente.

-Declaración de áreas en las que la transmisión de bienes inmuebles (terrenos, construcciones o edificaciones) esté sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por los Ayuntamientos. Entre ellas han de figurar todas las ventas de viviendas protegidas mientras se mantenga la calificación, así como todas las ventas en áreas de rehabilitación y en los suelos calificados como urbanizables que no cuenten con planeamiento parcial aprobado.

-Aumentar los porcentajes mínimos de reserva para viviendas protegidas sobre el total de viviendas, tanto en el suelo urbanizable como en el suelo no consolidado y actuaciones dotacionales.

-Establecer un gravamen a la retención especulativa del suelo (en los suelos urbanizables sectorizados y en el urbano consolidado o no consolidado), complementaria a la facultad de aplicar la expropiación por incumplimiento de los deberes del propietario relativos a la ejecución del planeamiento (por ejemplo, la inobservancia de los plazos).

-Habilitar mecanismos de transparencia de la propiedad del suelo.

-Movilizar suelos de las administraciones públicas para la promoción directa y en colaboración con entidades sin ánimo de lucro de viviendas sociales en alquiler.

-Modificar en profundidad las vías de financiación de los Ayuntamientos de forma que disminuya la dependencia de los ingresos provenientes del "bloque": ventas de suelos, promoción directa de vivienda libre, licencias de construcción, impuesto sobre la construcción, IBI ... Esa dependencia convierte a las administraciones en parte o aliadas de posibles burbujas.

-Mejorar las partidas económicas destinadas a la construcción (ratio C/m²) de viviendas sociales para posibilitar la introducción de una mejor calidad en sus acabados.

-Incrementar la reposición frente a la rehabilitación de piezas obsoletas.

-Mejorar y simplificar las condiciones de las Licitaciones públicas.

ASOCIACIÓN ADEPSI.

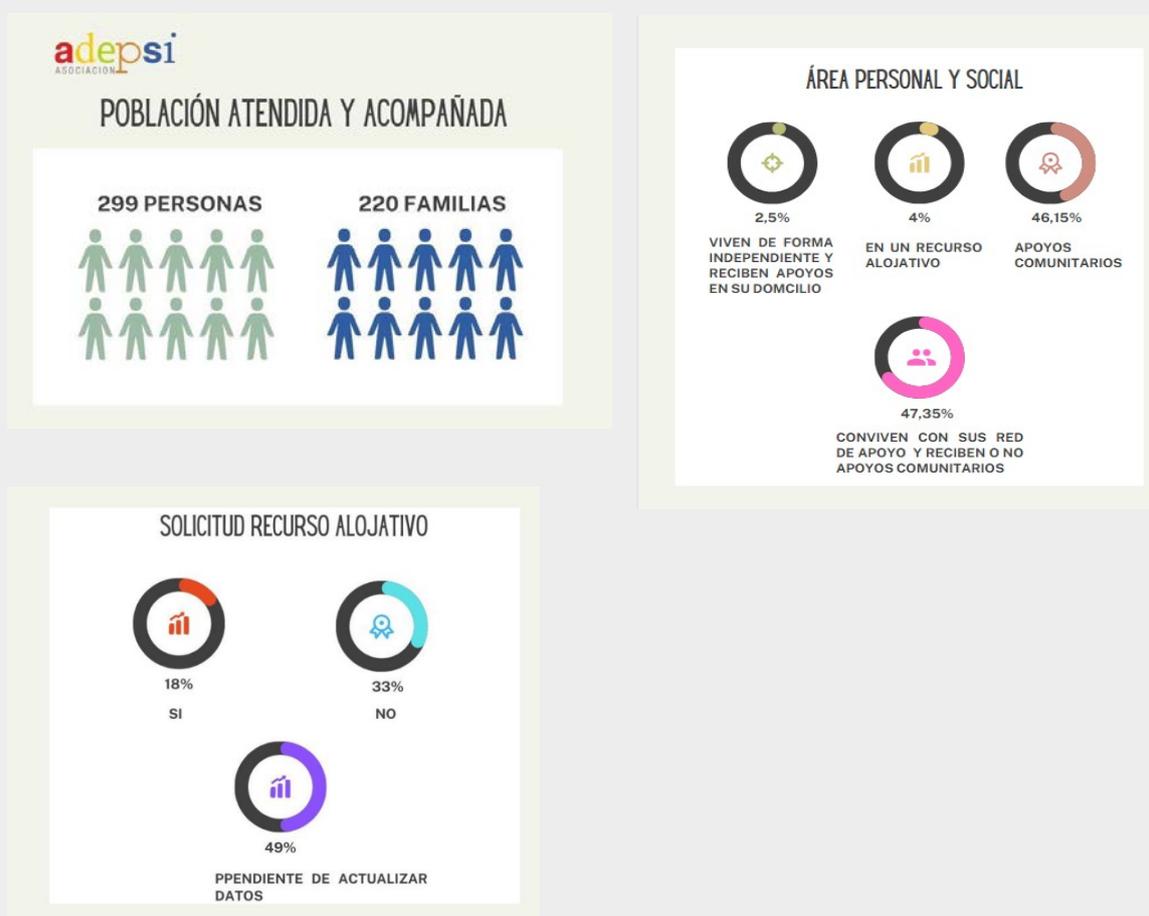
INFORME PROPOSITIVO SOBRE EL MODELO DE VIVIENDAS EN CANARIAS.

La coyuntura social por la que estamos atravesando de reconfiguración e innovación de los servicios de atención a la dependencia debido al progresivo envejecimiento de nuestra población ha colocado en el centro del debate público los cuidados y la atención a las personas con discapacidad y en situación de dependencia.

Actualmente estamos experimentando, no solo la involución en la pirámide generacional habiendo más personas con necesidades de apoyo y queriendo recibir apoyos en sus propios domicilios o en viviendas comunitarias, sino falta de recursos alojativos y comunitarios por parte de la administración pública. A esta problemática se suma que la sociedad no solo envejece, sino que se hace más compleja las relaciones entre sus miembros, viéndose afectados los vínculos sociales y generacionales fomentados por un estilo de vida acelerado.

Es por ello que desde ADEPSI apoyamos el impulso de nuevos modelos de viviendas abiertas a la comunidad, en sus propios contextos naturales o en contextos desinstitucionalizados alejados de los modelos de macroresidencias.

Partiendo desde los datos de la muestra de la población atendida en el Área Personal y Social de ADEPSI en 2023:



En las presentes gráficas se observa que solo un 2,5% de la población atendida en el Área Personal y Social de ADEPSI viven de manera independiente y reciben apoyos por parte de algún servicio vinculado a la entidad en sus propios domicilios; un 4% de las 299 personas residen en dos de los recursos alojativos abiertos a la comunidad que gestiona la entidad; el 46,15% reciben apoyos comunitarios en sus propios entornos a través de los servicios de atención especializada en conducta, asistencia personal y promoción de la autonomía personal y el 47,35% conviven con su red de apoyo y reciben o no apoyo comunitario. Por otro lado, analizando las solicitudes en 2023 de los recursos alojativos en la entidad de asociación ADEPSI encontramos que el 18% sí tienen solicitado recursos alojativos, el 33% no tienen solicitudes tramitadas, bien porque no lo desean o porque aún no han iniciado el trámite, y el 49% aún está pendiente por actualizar datos del año.

En Canarias existen muy pocos recursos orientados a promover la autonomía y la vida independiente en comunidad de las personas adultas con discapacidad, especialmente con discapacidad intelectual y/o con TEA. Desde ADEPSI consideramos fundamental plantear nuevas soluciones y modelos de apoyo a la vida independiente garantizando que sean flexibles e individualizados, con el fin de responder a la enorme diversidad de realidades de las personas con discapacidad, así como, de todas aquellas personas que requieren apoyos de larga duración.

La Estrategia Estatal de Cuidados y la Estrategia estatal de desinstitucionalización para una buena vida en comunidad, ya marca una hoja de ruta en este sentido que debe ser secundado y materializado por las comunidades autónomas. Por ello, acabar con los Modelos tradicionales de apoyos y cuidados debe ser una prioridad y avanzar a procesos claros de desinstitucionalización, vida independiente y sistemas de apoyos en comunidad debe ser contemplados en una Estrategia Canaria con carácter de urgencia, pues no existen alternativas alojativas adecuadas para personas que requieran cuidados y apoyos de larga duración en nuestra comunidad a día de hoy, ni hay una planificación a futuro que afronte este reto importante que tendremos que abordar por una demanda exponencial en unos años.

Tenemos que afrontar este nuevo reto desde una visión holística e integral, pues deberán ser muchos los agentes que deberán participar en ello, desde operadores públicos, privados y del Tercer Sector. Avanzar hacia nuevos Modelos de Viviendas en Canarias, no sólo deberá ser competencia de la propia Consejería que lo lidera, sino deberá abordarse desde la integralidad, incorporando la participación de otros órganos directivos pues se hace necesario un abordaje transversal (servicios sociales, empleo, sanidad...).

A continuación, hacemos propuestas sobre el cambio de paradigma de los recursos asistenciales hacia un modelo comunitario de viviendas que consideramos claves para avanzar en soluciones alojativas para las personas con discapacidad.

I. Crear o impulsar las Viviendas Colaborativas como alternativa a los recursos residenciales actuales, y del mismo modo, que estas viviendas colaborativas, en las que según la ley 4/2002 de Sociedades Cooperativas de Canarias, se incluyan a las entidades del tercer sector como grupos promotores de apoyo especializado.

II. Crear un parque de viviendas públicas con un porcentaje destinado a entidades del tercer sector que sean gestoras promotoras de apoyos y gestión con las personas con discapacidad.

III. Promover líneas de financiación para que las entidades del tercer sector puedan adquirir viviendas o construir recursos alojativos (como por ejemplo el plan de infraestructuras de canarias) para que den respuesta a la demanda creciente de recursos alojativos del colectivo que requieran apoyos y cuidados de larga duración a través de viviendas en comunidad, viviendas colaborativas, etc.

IV. Ampliar el porcentaje reservado de vivienda pública a personas con discapacidad.

V. Impulsar medidas que faciliten e incrementen las ayudas para el alquiler de viviendas a personas con discapacidad.

VI. Ampliar las ayudas económicas para promover las adaptaciones e infraestructuras necesarias para promover la permanencia en el domicilio de la persona con discapacidad/dependencia.

VII. Evitar el recurso de residencias a través de un servicio de promoción de alojamiento inclusivo, analizando el mercado de viviendas adaptadas a través de la creación de un portal inmobiliario.

VIII. Impulsar, mediante financiación, servicios comunitarios que den respuesta a la Estrategia estatal de desinstitucionalización del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, mediante la creación de proyectos piloto dentro de centros residenciales institucionalizados hacia recursos de vida independiente en la comunidad.

IX. Implementar proyectos de pilotaje dinamizados por las AAPP-Tercer Sector en colaboración para crear servicios sociales de proximidad favoreciendo así la permanencia de las personas con discapacidad en viviendas en comunidad.

X. Promover desde la administración pública las prestaciones vinculadas a los servicios de Asistencia Personal, incluyendo esta figura profesional dentro del catálogo de certificado profesional.

Estas propuestas van encaminadas a la transición de cuidados institucionales a cuidados comunitarios, poniendo en marcha, no solo de nuevas políticas sino de proyectos piloto que servirían para mostrar cómo funcionan las políticas en la práctica, además de nutrir como aprendizaje para la mejora de las políticas de bienestar y cuidado tal y como se evidencia en el documento de las «Directrices comunes europeas sobre la transición de la asistencia institucional a la comunitaria» (2012) del Grupo Europeo Experto en la transición de los cuidados. La sociedad avanza y las herramientas y mecanismos de apoyos han de actualizar según las necesidades y demandas de las personas, innovando y apostando por proyectos pilotajes de mano de las entidades del tercer sector.

ASOCIACIÓN QUEREMOS MOVERNOS.

1. Que los planes canarios de vivienda contemplen, como mínimo, un 10% de las viviendas adaptadas en cada promoción. como mínimo porque la población envejece y la vejez discapacita.
2. Que obligatoriamente las zonas comunes estén adaptadas.
3. Que el acceso exterior a las viviendas sea accesible.

Sólo facilitando viviendas, a las que se acceda sin dificultad, se podrán ir eliminando las necesidades alojativas de muchos mayores y muchas personas con discapacidad.

AL DIPUTADO DEL COMÚN

D^a. MARÍA NIEVES FEBLES BENÍTEZ, DNI **42.033.986-Z**, arquitecta, con domicilio a los precedentes efectos en esta capital, Plaza del Arquitecto Alberto Sartoris número 1, Decana del **COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE TENERIFE, LA GOMERA Y EL HIERRO (COACTFE)**, CIF **Q3875001D**, según se acredita en el **documento 1**, correo electrónico; secretaria@coactfe.org., comparece y, en atención a los arts. 4 y 5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, como proceda en Derecho,

DICE:

Que en atención a lo señalado en la Ley 7/2001, de 31 de julio, del Diputado del Común, esta institución tiene entre sus funciones, las siguientes; art. 16.b) Supervisión de la actividad de las administraciones públicas canarias, a la luz de lo dispuesto en los artículos 103.1 de la Constitución y 22.2 del Estatuto de Autonomía de Canarias, con la finalidad establecida en el artículo 1 de esta Ley. Asimismo, se prevé en dicha norma el funcionamiento en relación a las peticiones y quejas que se formulen, que deberán ser oportunamente tramitadas.

Por su parte, el COACTFE tiene entre sus fines estatutarios (BOC nº 35 de 19 de febrero de 2018) la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados. Es por ello, que como resultado de la reunión mantenida el pasado 25 de septiembre de 2023, se traslada a ese Diputado del Común las siguientes consideraciones, para que se les de oportuno trámite y se incorporen a los efectos oportunos en el informe anual de esa institución.

QUEJAS Y RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS CANARIAS

1. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS LEGALES PARA RESOLVER LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Desde el COACTFE se vienen recibiendo múltiples quejas de promotores y arquitectos/as por el incumplimiento sistemático de los plazos para resolver expresamente los procedimientos de licencia urbanística por parte de los Ayuntamientos. Especialmente, a raíz de las quejas recibidas por los colegiados/as se tiene constancia de que en varios municipios de la isla de Tenerife (en particular y a título meramente ilustrativo los de Arico, Granadilla de Abona, Tacoronte) los procedimientos relativos a licencia urbanística pueden demorar más de dos

años hasta la resolución expresa de los mismos, cuando el plazo legal contenido en el art. 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, es de tres meses.

También se ha detectado que algunos Ayuntamientos (p.ej.: Granadilla de Abona) no cuenta con modelos normalizados para presentar comunicaciones previas de las actuaciones reguladas en el art. 332 de la Ley 4/2017, de 13 de junio. Esto redundaría en una mayor dilación de los procedimientos, pues se obliga a los ciudadanos a acudir a un procedimiento de licencia para realizar una actuación que legalmente se podría ejecutar mediante comunicación previa.

2. EL ABUSO DE LA CITA PREVIA EN LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIA URBANÍSTICA Y LA NECESARIA RELACIÓN DIRECTA ENTRE LOS TÉCNICOS DEL ÁMBITO PÚBLICO Y PRIVADO.

En los últimos años y en especial desde el comienzo de la pandemia de COVID 19 se ha extendido una práctica habitual entre las diferentes administraciones públicas, consistente en la imposición de la cita previa para el acceso a los expedientes y el trato con el personal de la administración. Esta práctica se extiende incluso para el acceso a registros para presentar solicitudes o comunicaciones. Lo cierto es que la administración electrónica permite la cita previa, pero no la obliga. Hay que tener en cuenta que los plazos para el ciudadano operan hasta el último día y no resulta admisible que la cita previa se ofrezca una semana después de que venza el plazo para resolver.

El contacto directo del ciudadano y de los profesionales con el personal de la administración es fundamental para la buena marcha de los expedientes administrativos, en particular, los de licencias urbanísticas. De este modo, se debería habilitar una línea de comunicación directa, o más fluida, entre los técnicos del ámbito privado y de las administraciones. Todo ello con base en los principios de transparencia y antiformalismo que presiden el ordenamiento jurídico administrativo.

3. COLABORACIÓN PÚBLICO PRIVADA PARA LA AGILIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS URBANÍSTICOS.

En la línea de lo expuesto en los epígrafes anteriores, el COACTFE como corporación de derecho público y en atención a los fines legales y estatutarios que rigen su funcionamiento, está en disposición de suscribir convenios de cooperación con las administraciones públicas locales, para ofrecer ayuda y soporte técnico en el marco de la tramitación de expedientes urbanísticos. Tal es así, que en su condición de colegio profesional tiene reconocida la condición de entidad colaboradora urbanística. No obstante, se ha observado una reticencia

por parte de las administraciones locales a implementar estas medidas, lo cual no es comprensible a la vista de que no cuentan con los medios materiales y personales suficientes para atender el ingente volumen de expedientes urbanísticos que se encuentran sin resolver, con el consiguiente perjuicio para la sociedad civil y el tejido empresarial de las islas.

4. LA NECESARIA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS.

La inspección técnica de edificios es un instrumento fundamental para garantizar que las edificaciones residenciales se mantienen en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato público. Este tipo de mecanismo de evaluación técnica es imprescindible para garantizar la seguridad en las viviendas, es decir, resulta de un interés público de primer orden.

La regulación contenida en la Ley 4/2017, de 13 de julio, respecto de la inspección técnica de edificaciones, determina que esta técnica solo será exigible a las edificaciones con tipología residencia de vivienda colectiva cuando su antigüedad a 30 de junio de 2018 sea igual o superior a 80 años. Asimismo, las restantes edificaciones se someterán a dicha inspección según vayan cumpliendo los 80 años.

Son de público conocimiento los casos recientes en Canarias de edificaciones relativamente recientes que han colapsado. Asimismo, sin llegar a estos extremos, son muy habituales los órdenes de ejecución por situaciones de ruina inminente, desprendimientos, y sin alcanzar esta gravedad, son numerosas las intervenciones de rehabilitación tardías que se podrían evitar con una inspección periódica de las edificaciones.

De esta forma, resulta fundamental que las administraciones públicas promuevan un cambio legal para reducir ese plazo de ochenta años, así como se implementen las medidas de fomento que sean necesarias, mediante el oportuno incentivo económico a los usuarios, para financiar el coste de estas inspecciones técnicas para prevenir situaciones de riesgo y así evitar una intervención técnica que a la postre resultará más gravosa.

Asimismo, aún no está en funcionamiento el Registro de certificaciones de la ITE que debe contribuir a la necesaria seguridad jurídica y técnica para los ciudadanos que intervienen como usuarios del cada vez más complejo mercado inmobiliario.

Nueva puesta en marcha de las ITE's o sistema de evaluación equivalente que, junto con incentivos económicos, fiscales o de otra índole, evite el deterioro de las viviendas y restos de inmuebles.

5. EL MARCO REGULATORIO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS Y LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER.

A la vista de la actual situación del mercado de vivienda, debemos señalar que desde el COACTFE se ha detectado la escasa promoción de obra nueva para vivienda, lo que entre otros motivos está provocando el notable aumento del precio de este bien esencial. Así, resulta esencial la búsqueda de mecanismos técnicos y jurídicos que permitan ampliar la oferta de vivienda en alquiler por parte de los poderes públicos con competencias para ello. En particular, la promoción de una bolsa pública de alquiler de vivienda privada, que incentive y de seguridad jurídica a los propietarios para la puesta en el mercado de alquiler de inmuebles actualmente vacíos.

En este mismo sentido, y a la vista de la reciente **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, resulta imperativo adaptar la Ley 2/2003, de 30 de enero Canaria de la Vivienda a aquella norma. Así, necesariamente ha de ser implementada a través de los marcos competenciales de las CC.AA., obliga a la necesaria revisión de los vigentes Planes de Vivienda.

Las administraciones públicas deben poner en marcha realmente operativa desde el punto de vista técnico del **Observatorio Canario de Vivienda**, que atienda en profundidad uno de los principales déficits del sector: la escasa y deficiente información existente, con datos contrastados y veraces, suficientemente desagregados y minuciosamente territorializados.

Desde el COACTFE proponemos la creación de una **Consejo Técnico De Vivienda De Canarias**, como herramienta básica de trabajo para identificar, caracterizar y evaluar las políticas, acciones y actuaciones que se estimen necesarias para el adecuado desarrollo del Plan de Vivienda. Esta Comisión será el foro idóneo de discusión y reflexión, de carácter fundamentalmente técnico y carácter propositivo, lugar de encuentro de las diferentes visiones que desde la visión especializada y la experiencia profesional se tienen en relación con la vivienda.

Por último, debemos señalar que la Declaración en defensa de la Ciudad, un importante un documento, elaborado por la Unión de Agrupaciones de Arquitectos Urbanistas (UAAU) vinculado al Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), redactado finalmente en Cartagena el 7 de noviembre de 2015, ya preveía entre otras consideraciones, las siguientes:

Iniciar el proceso de renovación/regeneración del urbanismo incorporando los derechos ciudadanos en la ciudad reconocidos en la Carta Europea de Salvaguarda y en la Carta-Agenda Mundial.

Priorizar el derecho a la vivienda digna y a la calidad del hábitat urbano, que en la coyuntura actual y la previsible a medio plazo implica la intervención activa en la ciudad urbanizada y construida, principalmente a través de políticas urbanas integrales en los barrios.

Asumir y potenciar el papel fundamental de la participación de la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones, en la implantación de las propuestas y en la evaluación de los resultados de las actuaciones urbanísticas y territoriales.

Establecer que las plusvalías en los valores del suelo y las edificaciones derivadas de la acción urbanística en la mejora y extensión de las ciudades deben ser públicas, como consecuencia de la función pública del urbanismo, compartidas con la iniciativa privada según su nivel de participación en los procesos de gestión y ejecución, y reconociendo el valor inicial del suelo.

Las implementaciones de estas y otras medidas resultan imprescindibles, en opinión de este colegio profesional, para poner remedio a la delicada situación del mercado inmobiliario en Canarias.

Por todo lo anterior,

SOLICITO, al Diputado del Común, al que este escrito se dirige, que lo tenga por presentado, y conforme a las quejas y consideraciones expuestas y atendiendo a las previsiones legales contenidas en la Ley 7/2001, de 31 de julio, se de la oportuna tramitación, informando a este COACTFE de las actuaciones realizadas.

En Santa Cruz de Tenerife, a 26 de septiembre de 2023



Fdo. D^a María Nieves Febles Benítez
Decana

Colegio Oficial
de Arquitectos
de Tenerife, La
Gomera y El Hierro



000477 - 26/09/2023
REGISTRO SALIDA



A/A

Excmo. Sr. Rafael Yanes Mesa

Diputado del Común



Se adjunta escrito titulado “Notas sobre Viviendas en Canarias”

Maria Nieves Febles Benítez

Decana del Colegio Oficial de Arquitectos de Tenerife, La Gomera y El Hierro.



Notas sobre Vivienda en Canarias

SANIDAD, EDUCACIÓN y VIVIENDA conforman los pilares de un Estado Social moderno, siendo la última la más desatendida en la práctica. En consecuencia, es preciso procurar mayor y mejor visibilidad al actual problema de la vivienda –art. 47 CE y otros directamente relacionados, además de múltiples marcos legales de distinta naturaleza-, sin duda la gran asignatura pendiente desde hace demasiados años, empezando por el urgente desarrollo reglamentario del artículo citado, tanto en el ámbito nacional y regional, teniendo en cuenta la singularidad de este problema en el caso de Canarias.

Una **ESTRATEGIA POLÍTICA sobre VIVIENDA** ha de identificar objetivos, elaborando en primer lugar una POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA, dirigida principalmente al impulso y desarrollo de vivienda asequible, cuya finalidad principal sea el procurar la existencia de un mercado que funcione adecuadamente, en respuesta a esta necesidad básica de todos los ciudadanos, independiente de los ingresos económicos de los que disponga para ello. Esto no significa que el Estado o demás administraciones (regional, insular o local) deba proveer de una vivienda a cada ciudadano, sino que, en aplicación del mandato constitucional, los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para que los ciudadanos puedan ejercer su derecho al acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible en función de su capacidad económica.

En segundo lugar y como derivada fundamental de la Política Pública de Vivienda, se ha de articular una decidida **POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA**, mediante la que la administración, en sus distintos niveles competenciales, sea capaz de dar respuesta a los problemas de emergencia habitacional y déficit asistencial existente en determinados ámbitos territoriales y sectores de la población, con manifiesta insuficiencia de recursos o sencillamente sin ellos. En este sentido, se ha de poder garantizar una alternativa habitacional a las familias en riesgo de exclusión social, especialmente si tienen menores a su cargo, y el acceso a un alquiler social que no supere el 30% de sus ingresos, preferentemente en su propia vivienda.

Pero para ser realmente operativos, estas propuestas serán seguidas de otras acciones complementarias dirigidas a la creación de un **PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA**, con intervención protagonista del llamado “TERCER SECTOR” –entidades gestoras sin ánimo de lucro-, a la vez que se dota de renovado impulso a las Promociones en régimen de Protección en sus diferentes categorías y variantes –en sus diferentes variantes de tenencia de propiedad o de alquiler, de promoción pública o privada-, de notable y probado éxito en pasadas décadas, pero casi literalmente ausentes -especialmente el régimen de compra en propiedad- desde los inicios de la Gran Recesión, y excluidos en la práctica de los actuales Planes de Vivienda desde el año 2011. Además, será necesario revisar las condiciones de gestión de este patrimonio edificado a lo largo de su vida útil, en especial en lo que respecta al cumplimiento de obligaciones tales como son la conservación y rehabilitación; y sobre todo, revisando en profundidad la normativa existente sobre el ejercicio de los derechos de transmisión de la propiedad, que evite que este tipo de viviendas opere en el mercado al margen de su función social. Es precisamente este último aspecto el que sin duda reside el origen real de muchos de los déficits y desequilibrios hoy existentes, que nos dibuja un escenario sin posibilidad real de respuesta a la demanda de vivienda asequible realizada desde múltiples perfiles sociales y sus distintos modos de tenencia y alternativas.



Si bien gran parte de las propuestas mencionadas ya están contenidas en el vigente Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, estas lo están de modo generalista, con insuficiente concreción y dotación económica, precisado de una urgente y profunda revisión a la vista de las dificultades ya contrastadas que presenta su implantación, además del notable desajuste detectado entre lo planificado y las necesidades que la realidad fáctica demanda. En este sentido, habría que tratar de avanzar con mayor firmeza y decisión como mínimo sobre los siguientes asuntos:

- Implementación operativa y real del **PACTO SOCIAL Y POLÍTICO POR EL DERECHO AL ACCESO DE UNA VIVIENDA DIGNA EN CANARIAS**, aprobado en un ya lejano y casi olvidado mes de febrero de 2020, que vaya más allá de una simple declaración de intenciones.
- Trasposición de la reciente **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, con una revisión en profundidad de la vigente Ley de vivienda de Canarias.
- Puesta en marcha realmente operativa desde el punto de vista técnico del **Observatorio Canario de Vivienda**, que atienda en profundidad uno de los principales déficits del sector: la escasa y deficiente información existente, con datos contrastados y veraces, suficientemente desagregados y minuciosamente territorializados, que sea capaz de plasmar al menos sobre los siguientes aspectos:
 - o la real situación del parque edificado residencial: situación, morfotipología, estado de conservación y mantenimiento, equipamientos de proximidad e infraestructuras, conectividad, etc.
 - o Registro de suelo finalista (urbanizado) de uso residencial realmente disponible, especificando titularidad (privada o que forme parte del Patrimonio Público del suelo),
 - o Diagnóstico y evaluación de la demanda real (necesidades) y oferta pública o de mercado, tomando como unidad máxima de estudio la comarca.
- Situación e instrumentos técnicos, jurídicos y económicos existentes que permitan incrementar el Patrimonio Público de Suelo de las diferentes administraciones, adecuadamente caracterizados y geolocalizados.
- Dotar de herramientas jurídicas y competencias a los Cabildos Insulares para poder acometer políticas de vivienda de interés insular, especialmente las relacionadas con las zonas de mayor incidencia turística, o en su caso, para todas aquellas poblaciones de menos de 20.000 habitantes. Esta medida, sin duda, precisará modificaciones del Estatuto Canario y acuerdos con la FE-CAN, pero será fundamental para programar políticas insulares, especialmente con las acciones de carácter asistencial y el desarrollo de vivienda social.
- En directa relación con el parque edificado existente, el impulso e implementación de los **Informes Técnicos de la Edificación (ITE)** como instrumento de probada eficacia en las políticas de rehabilitación y regeneración urbana, acompañados de estrategias específicas de implementación de marcos económicos adecuados (fiscales, crediticios, fondos Next Generation, etc). Por



otra parte, la naturaleza de estas intervenciones, hacen imprescindible la participación en el diseño de estas políticas de agentes protagonistas tales como los Administradores de Fincas y de los Trabajadores Sociales.

La reciente entrada en vigor de la '*Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda*', que necesariamente ha de ser implementada a través de los marcos competenciales de las CC.AA., obliga a la necesaria revisión de los vigentes Planes de Vivienda. En nuestro caso, se habrá de revisar en profundidad el vigente '*Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025*', e incluso ampliar el '*Pacto social y político por el derecho al acceso de una vivienda digna en Canarias*' mencionado en párrafos anteriores, aprobado en su día por la totalidad de los grupos políticos, instituciones públicas y privadas, y multitud de agentes sociales y económicos relacionados con el sector residencial. En relación con este último, que necesariamente ha de formar parte de los PLANES DE VIVIENDA, es importante destacar que las acciones y medidas que en ellos se incluyen han de estar acordes con los siguientes fines allí expresamente mencionados:

- *"1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social;*
- *2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de impulso económico del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable;*
- *3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial."*

Como Arquitectos, somos plenamente conscientes sobre la necesidad de avanzar en la dirección indicada, siendo imprescindible acordar OBJETIVOS COMPARTIDOS de política autonómica sobre vivienda, a medio y largo plazo (4-12 años), adoptando un conjunto de medidas consensuadas con todos los agentes intervinientes -partidos políticos, municipios, colegios profesionales e instituciones, asociaciones y colectivos que representan a la ciudadanía en general-, con vocación de permanencia en el tiempo, más allá del ciclo político. Este ACUERDO ha de ser consistente técnica y legalmente, y su finalidad principal es poder contar con un marco adecuado con el que establecer una POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA y una POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA, que desarrollen el artículo 47 de la CE, al menos en los siguientes aspectos:

- aclarando conceptos sobre qué se ha de considerar "vivienda", "infravivienda", "vivienda vacacional", "vivienda colaborativa", etc.;
- los diferentes regímenes de tenencia: propiedad, alquiler, propiedad compartida, propiedad temporal y otras variantes de las llamadas "tenencias intermedias":
- que modifique los actuales marcos normativos concurrentes en torno a la vivienda, como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), Ley y Reglamentos de Valoraciones, Ley Hipotecaria, e incluso algunos marcos legales y herramientas de carácter fiscal;



- revisando las actuales bases sobre Vivienda de Protección, incluyendo cambios normativos de tipo técnico (estándares y tipologías, etc.), económico (módulos de venta y costes), financieros, de ayudas y subvenciones, etc.

EL PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2020-2025

El Estatuto de Autonomía de Canarias dedica el artículo 22 al derecho de acceso a la vivienda y ordena a los poderes públicos a garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, así como al uso racional del suelo. En cuanto a las competencias respecto a esta materia, el artículo 143 dicta que le corresponde a la comunidad autónoma canaria la competencia exclusiva en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda; la promoción pública de vivienda; la regulación de la función social y habitacional de la vivienda; y la condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

Tras la aprobación de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias, en directa relación con la vivienda se sucedieron la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, primer Decreto con consecuencia directa en relación con la transferencia de competencias en materia de urbanismo y vivienda; y el RD 810/1985, de 30 de abril, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Canarias de las participaciones de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPE) en determinadas Entidades urbanísticas.

La Ley de Vivienda de Canarias -Ley 11/1989, de 13 de julio, de Vivienda para Canarias, posteriormente derogada y sustituida por la vigente Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias-, distribuyó las funciones que comprende la citada competencia entre las diferentes Administraciones Públicas, al tiempo que creó, en su artículo 7, el Instituto Canario de la Vivienda (INCAVI) como organismo autónomo encargado de la gestión de las competencias ejecutivas que en la materia corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

De la primera Ley 11/1989 de Viviendas para Canarias se derivarán tres Planes, que no conseguirán remediar el importante déficit residencial entonces existente. En estos años los principales problemas los podemos resumir en:

- limitación recursos económicos;
- escasez suelo apto para la edificación;
- complejidad y lentitud tramitación proyectos y promociones VPO.

En cuanto a la vigente Ley de Vivienda de Canarias, su principal objetivo trataba sobre la reordenación de la intervención de las Administraciones Públicas en materia de régimen VPO (promoción, financiación y reglamentación), además de crearse el INCAVI.



En cualquier caso, el instrumento principal con el que cuentan las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda: los Planes de Vivienda. Así, nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una tradición de Planes, habiéndose sucedido hasta la fecha **SEIS Planes de Vivienda autonómicos**: los ya mencionados Plan 1988-1991, Plan 1992-1995 y Plan 1996-1999, redactados con la primera Ley; y el Plan 2002-2005, Plan 2005-2008 y el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012. En conjunto han constituido la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia.

En sesión celebrada por el Gobierno de Canarias el día 18 de diciembre de 2020 se toma el Acuerdo por el que se aprueba el **Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025**, disponiéndose su publicación según Resolución de 21 de diciembre (BOC núm. 3 de fecha 7 de enero de 2021).

La Memoria de este Plan 2020-2025 destaca la profunda afección provocada por la Gran Recesión de pasados años, afectando profundamente al desarrollo de programas de viviendas protegidas, además de dejar tras de sí *‘un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente sus consecuencias’*.

También destaca que *‘el primero de los problemas que se plantean en esta Comunidad Autónoma es el actual y elevado número de demandantes de vivienda frente a la oferta disponible’*, ascendiendo según el Registro Público de Demandantes de Canarias un total de 17.023 personas, con diferentes tipologías y regímenes. (En el caso de La Palma estos datos sin duda han variado al alza tras los hechos sobrevenidos por la erupción del volcán de Tagogaite).

Por otra parte, respecto al parque edificado existente, el Plan también nos indica que *‘en torno al 20% de las casas deshabitadas en Canarias se construyeron durante el periodo 2002-2011, con una tasa de 1.326 hogares deshabitados por cada 10.000 viviendas (1.516 por cada 10.000 en Las Palmas, y 1.203 hogares vacíos por cada 10.000), poniéndose en evidencia la urgente necesidad de movilizar y poner viviendas en el mercado’*.

Además, este documento plantea que uno de los grandes asuntos que Canarias sin duda ha de acometer, como es la adecuada gestión y optimización del uso del suelo, crucial para una adecuada planificación territorial y el desarrollo de vivienda protegida, entre otros objetivos.

En cuanto al parque edificado residencial existente, el Plan llama la atención sobre su excesiva antigüedad aunque en nuestra opinión de modo insuficiente y sin cualificar la naturaleza del estado real de su ejecución y conservación material; en consecuencia, será necesario que el Plan de Vivienda *‘persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana’*, pero mejorando la información existente, único modo de programar las adecuadas políticas al respecto.

En resumen, el (ya no tan) nuevo Plan de Vivienda 2020-2025 se orienta a priorizar tres fines fundamentales:



'1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.

2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de impulso económico del sector, y de la creación y mantenimiento de empleo estable.

3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad o núcleo urbano sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.'

Para ello, fija como cometido prioritario el impulso y desarrollo del *parque público de viviendas en alquiler*, 'que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda' -concepto este último que sin duda precisaría de concretar su alcance, en especial por las obligaciones económicas sobrevenidas a la Administración, sobre todo la de ámbito Municipal-, y 'atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores a través de la progreso de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, público y privados'.

Finalmente, la acción del Plan de Vivienda se traduce en **seis ejes estratégicos y trece programas de actuación**, siendo los primeros los siguientes:

1. Garantizar la accesibilidad a la vivienda a través del alquiler social.
2. Fomento y control de las viviendas de promoción pública.
3. Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos con especiales dificultades, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.
4. Rehabilitación como elemento clave para mejorar las condiciones de las viviendas en Canarias con criterios de ahorro energético y cuidado del medio ambiente.
5. Mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas.
6. Creación de redes de colaboración en el conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación.

Aunque en términos generales consideramos esta Plan de Vivienda 2020-2025 una valiosa herramienta, es urgente la actualización y mejor caracterización de la información utilizada, en especial a la luz de la reciente publicación de los últimos datos catastrales de fecha 2021, que nos permita conocer con mayor precisión sobre todo determinados aspectos que consideramos fundamentales: actual situación del suelo disponible -en especial el de titularidad pública-, estado de conservación del patrimonio residencial



edificado, detalle sobre necesidades derivadas de una demanda cierta y contrastada -sobre todo de vivienda social de carácter asistencial-, evaluación de la oferta existente (suelo y viviendas); todo ello con datos segregados y adecuadamente territorializados.

En definitiva, consideramos necesario alcanzar un mayor grado de desarrollo de específicas herramientas sin las que difícilmente se podrá avanzar en la implementación de una verdadera **Política Pública de Vivienda**:

- Información y Diagnóstico sobre la realidad del parque edificado de uso residencial (Catastro 2023), con datos segregados y territorializados;
- Identificación y caracterización de necesidad y demanda de vivienda, con datos territorializados;
- Información y Diagnóstico de suelo finalista disponible de uso residencial;
- Información y Diagnóstico de suelo clasificado como uso característico residencial, cualificando sus condiciones de desarrollo;
- Impulso de las Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE), como instrumento fundamental para poder tener un mejor conocimiento de lo existente;
- Impulso de medidas fiscales para el desarrollo de rehabilitación de vivienda, desarrollo de vivienda nueva, etc. Recuperación de la figura de las VPO con revisión de módulos adaptados a la realidad de costes.
- Información y Diagnóstico de suelo clasificado con posibilidad de implantación de vivienda pública en régimen de derecho de superficie;

Que, para el caso de una **Política de Vivienda Pública**, debiera complementarse con lo siguiente:

- Información y Diagnóstico sobre la realidad del parque edificado de uso residencial de titularidad pública;
- Identificación y caracterización de necesidad y demanda de vivienda pública, con datos territorializados;
- Información y Diagnóstico de suelo finalista disponible para desarrollar vivienda pública;
- Posibilidad de desarrollo de vivienda de integración social, especialmente a la luz de la nueva legislación básica de vivienda;
- Impulso de las Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE) específica para el patrimonio edificado público de uso residencial;
- Necesidad de regular el papel del tercer sector en la promoción, gestión y mantenimiento del patrimonio edificado residencial de titularidad pública;

Además, debieran tenerse en cuenta las siguientes consideraciones de carácter básico:

- Respecto a la situación de las viviendas y la garantía de existencia de adecuados equipamientos de proximidad, especialmente sanitarios, educativos, deportivos y sociales;
- Respecto a la garantía de infraestructuras básicas adecuadas;
- Respecto a la garantía de accesibilidad y movilidad integral;



- Respecto a la garantía de mínimos de calidad del espacio público (urbanización) en la que se integra: necesidad de revisar estándares de mínimos de calidad;
- Respecto a las tipologías constructivas, revisión de estándares funcionales y ratios de superficie, acorde con las actuales exigencias del CTE y de accesibilidad universal: necesidad de revisar estándares de mínimos de calidad;
- Respecto a los costes de construcción, necesidad de fórmulas dinámicas de actualización;
- Respecto a los concursos de adjudicación de construcción y servicios profesionales, reducir a mínimos por debajo del 10% o incluso llegar a 0, licitando al TIPO, incentivando la oferta de ‘mejoras’, de ejecución o de servicios a prestar.

SOBRE LA NECESIDAD DE UNA COMISIÓN TÉCNICA

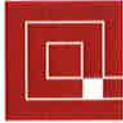
Siendo el problema de la vivienda de naturaleza transversal a muchas de las políticas regionales, insulares y locales, de singular dificultad competencial a la hora de coordinar las estrategias y medidas por concurrir multitud de intereses económicos y sociales, desde el COAC proponemos la creación de una **CONSEJO TÉCNICO DE VIVIENDA DE CANARIAS** vinculada al PACTO, como herramienta básica de trabajo para identificar, caracterizar y evaluar las políticas, acciones y actuaciones que se estimen necesarias para el adecuado desarrollo del Plan de Vivienda.

Esta Comisión será el foro idóneo de discusión y reflexión, de carácter fundamentalmente técnico y carácter propositivo, lugar de encuentro de las diferentes visiones que desde la visión especializada y la experiencia profesional se tienen en relación con la vivienda.

Su objetivo principal será trabajar por los mecanismos que hagan posible el acceso a la ciudadanía a una vivienda asequible, residencia habitual y permanente, incentivando tanto la rehabilitación como la promoción de obra nueva, en desarrollo de un modelo de ciudad sostenible y accesible, en el marco de una ciudad habitable que permita el ejercicio de sus derechos de ciudadanía.

El Consejo funcionará en Pleno y Comisión permanente. Para asistir al Consejo, emitiendo informes y ejecutando los acuerdos que emanen de aquél, se crearán al menos cuatro Comisiones de trabajo.

Por un lado, estimamos imprescindible la creación de una **COMISIÓN DE ESTUDIOS** específica para la generación de información y diagnóstico basados en datos de calidad en materia de vivienda –hasta ahora inexistentes-, tanto del parque edificado actual como de las necesidades reales a partir de demanda y la oferta asequible existente en los municipios de Canarias, de su estado material de conservación, de condiciones legales, régimen de uso, etc.; de los Patrimonios Públicos de suelo finalista, caracterización y disponibilidad; de la situación social en relación con la emergencia habitacional ... Esta **COMISIÓN** deberá abordar entre sus obligaciones y competencias el estudio de los procesos de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana y de edificación existente de uso residencial, la elaboración de bases comunes y homogéneas que sean base para las ordenanzas municipales de Inspección Técnica de la Edificación (ITE) e Estudios de Estados de la Edificación (IEE).



Otras labores propias de esta COMISIÓN deberán centrarse en el estudio y propuesta de la promoción de vivienda asequible en régimen de alquiler, en régimen de venta, o en otros regímenes de tenencia en función de las necesidades específicas que se puedan plantear, el perfil de los usuarios y las unidades familiares, o las características de los lugares y municipios en los que se produce la demanda.

Y, finalmente, deberá ampliarse a la situación y propuestas operativas de carácter Jurídico-Financiera de Sostenibilidad e Innovación de la Edificación en la Vivienda Asequible, que tendrá funciones de asistencia y asesoramiento del Consejo en cuanto a técnicas y medidas innovadoras en la edificación y sobre la evolución y mejora de los criterios de sostenibilidad.

SOBRE LA LEY (ESTATAL) POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Las POLÍTICA(S) DE VIVIENDA surgen de la necesidad de la ACTUACIÓN PÚBLICA para garantizar a todos los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Se trata de un derecho básico de carácter universal y de una intervención que el tiempo ha demostrado tan necesaria como insuficiente.

La Política Nacional de Vivienda es un modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sostenible del sector, la mejora y regularización de la vivienda urbana, además de impulsar la construcción y mejora de la vivienda rural.

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (BOE núm. 124, de 25 de mayo de 2023), incluye medidas para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, evitar que se den situaciones de tensión en el mercado del alquiler y apoyar a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda. Además, recoge una de las reformas incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, aprobado en el año 2021, que pretende la articulación de una serie de inversiones y reformas dirigidas a aumentar la productividad y el crecimiento potencial, avanzando hacia una España verde, digital, inclusiva, con mayor cohesión social y territorial, y sin brechas de género.

La Ley desarrolla el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna. Persigue ayudar a aquellos colectivos con más dificultades de acceso a este bien con medidas como el límite al precio del alquiler o el impulso de las viviendas públicas.

Asimismo, ofrece a comunidades autónomas y municipios diferentes herramientas que deberían contribuir a contener o reducir el precio del alquiler y a aumentar el parque de vivienda en alquiler social:

- Impulso de la vivienda pública;
- Regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a fondos de inversión;
- Calificación indefinida de la vivienda protegida para garantizar siempre un periodo de, al menos, 30 años;
- Porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida e incremento de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40% en el suelo urbanizable, y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado;



- Elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda;
- Límites al precio del alquiler;
- Beneficios fiscales o urbanísticos para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido;
- Declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un período prorrogable de 3 años para poder aplicar medidas de reducción del alquiler;
- Incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes durante 2024;
- A partir de 2025, nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC que evite incrementos desproporcionados en la renta.

En relación con el arrendamiento de viviendas, en las zonas declaradas como '*tensionadas*' se establece lo siguiente:

- Posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato en nuevos contratos a nuevos inquilinos, limitación del alquiler a la renta del contrato anterior posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años;
- Asimismo, se establece la posibilidad de aprobar sistemas de índices de precios de referencia por ámbitos territoriales estableciendo una base de datos de contratos de alquiler para realizar seguimiento y evaluación de las medidas adoptadas;
- Mejoras para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario;
- Prórroga extraordinaria de un año en los contratos de arrendamiento por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica;
- Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato a cargo del arrendador (por ejemplo, la comisión o los honorarios de la agencia inmobiliaria);
- Protección contra desahucios;
- Mejoras para garantizar una comunicación efectiva entre el órgano judicial y los servicios sociales que logre, así, una atención rápida a las personas en situación de vulnerabilidad;
- Soluciones habitacionales para los afectados y, mientras estas soluciones llegan, ampliación de los plazos de suspensión de los lanzamientos;
- Cuando el demandante sea "gran tenedor" y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación;
- Nueva definición de gran propietario y vivienda vacía;
- Se podrá considerar "gran tenedor" a aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma;



- Definición de "vivienda vacía" para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías más de 2 años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en esta situación;
- Modulación del recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), que podrá alcanzar el 150%.

DECLARACIÓN EN DEFENSA DE LA CIUDAD (CSCAE 2015)

Por su especial interés y directa relación con el problema de la vivienda y el urbanismo, a continuación hacemos mención a un importante documento, elaborado por la Unión de Agrupaciones de Arquitectos Urbanistas (UAAU) vinculado al Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), redactado finalmente en Cartagena el 7 de noviembre de 2015 -de ahí que se conozca como la 'Carta de Cartagena: en defensa de la ciudad'-, y aprobado en sesión plenaria del CSCAE en un ya lejano 18 de febrero de 2016. En este Manifiesto se hace singular mención a la vivienda, que destacamos en el breve resumen que realizamos a continuación.

POR LA REGENERACIÓN DEL URBANISMO EN ESPAÑA

Constatado el agotamiento del obsoleto modelo de planificación y desarrollo urbano y territorial existente en España, es urgente la construcción un nuevo modelo de urbanismo responsable.

La aparición y desarrollo de nuevos campos teóricos y prácticos (por ejemplo, el paisajismo o la ordenación territorial), además de la trascendente evaluación ambiental estratégica establecida por la Directiva Europea 2001, han ido ampliando el escenario de leyes, normas y programas, y con ello el alcance las herramientas de ordenación y gestión sobre el territorio y las ciudades. Sin embargo, el marco legal estatal y autonómico sigue dando continuidad al modelo conceptual e instrumental del urbanismo en España diseñado desde 1956, puesto completamente en crisis durante la reciente Gran Recesión, poniendo en evidencia su incapacidad para abordar los problemas existentes (inmobiliarios, económicos, ambientales, sociales, políticos e institucionales).

Ante esta situación es urgente plantearse la reflexión crítica sobre muchos aspectos disciplinares del urbanismo, generando nuevos instrumentos y un nuevo relato capaz de abordar los retos sociales, ambientales, de eficiencia económica y de gobernanza a los que nos enfrentamos. Con esta finalidad se propone la renovación del urbanismo, realizada a partir de las siguientes premisas básicas:

- Anteponiendo los derechos de los ciudadanos a los derechos de la propiedad del suelo e inmobiliaria, con prioridad al derecho a la vivienda digna en un hábitat urbano de calidad, y una gobernanza basada en principios éticos, de transparencia y participación. Es importante resaltar que la renovación de la política ha empezado en las ciudades.
- Siendo capaces de asumir que las plusvalías económicas derivadas de una decisión pública y colectiva (la ordenación de la ciudad y del territorio) son, en consecuencia, de naturaleza pública, en las que puede participar la iniciativa privada en función de su aportación efectiva en los procesos de gestión y ejecución, empezando por el suelo.



- Siendo capaces de centrar el urbanismo a corto y medio plazo en la ciudad urbanizada y construida, creando nuevos instrumentos operativos de planificación, financiación y gestión, desde el principio general de la exigencia de la función social de la propiedad del suelo y de los inmuebles, y con especial atención e intensidad en las zonas urbanas con mayores déficits y necesidades sociales. El urbanismo inmediato es el urbanismo de los barrios.
- Siendo capaces de avanzar en la articulación del planeamiento con la gobernanza del territorio, resolviendo en las escalas intermunicipales, metropolitanas y territoriales muchas cuestiones que son decisivas para un urbanismo responsable, destacando la necesidad de vivienda digna.

El resultado es el documento denominado *“Propuestas para un nuevo urbanismo en España”*, resultado de los debates realizados en Madrid y Cartagena durante el año 2015 organizados por la Unión de Agrupaciones de Arquitectos Urbanistas (UAAU), participando activamente miembros de la Asociación Española de Técnicos Urbanistas.

El texto elaborado se basa en el conocimiento de trabajos similares realizados y publicados en diversos territorios de España, tomando como referencia las diversas directrices y cartas internacionales sobre estos temas, a nivel europeo y mundial, siendo conscientes de la gran diversidad de territorios, de dinámicas sociales y económicas, y de formas institucionales existentes en nuestro país, y los límites que imponen y los riesgos que comportan formulaciones excesivamente generales.

El documento parte de asumir los que se conocen como los tres pilares de la sostenibilidad en urbanismo: la dimensión social, la dimensión económica y la dimensión ambiental, los tres ejes sobre los que se articula la actual política urbana 2020 de la Unión Europea formulada en el programa sobre la *“regeneración urbana integrada”*.

Se considera muy relevante la coyuntura actual de *“transición energética”* hacia la generación de la energía necesaria para las actividades humanas por medios renovables, y sus consecuencias en la evolución de las ciudades, tanto sobre los espacios ya urbanizados y construidos como sobre los modelos futuros de urbanización y edificación, porque el futuro sostenible se juega ya en el corto y medio plazo en el proceso acelerado de concentración urbana. En este sentido se reconoce la transversalidad del urbanismo desde el punto de vista de la multiplicidad de conocimientos y la diversidad de profesionales necesarios para abordar una de las problemáticas más complejas de nuestra sociedad.

En la actual fase de avances tecnológicos, es fundamental el acceso transparente a la información veraz disponible, imprescindible tanto para los procesos de diagnóstico, pronóstico, diseño de propuestas, su implementación y la evaluación de sus efectos, y si es necesario, la corrección de objetivos y su modificación. En este mismo sentido, la información veraz, su comunicación interactiva y comprensión por la ciudadanía son fundamentales para garantizar su plena participación efectiva.

Por último, es importante destacar que, pese a las malas praxis desarrolladas, conocidas y denunciadas, el urbanismo que realizan las administraciones públicas sigue siendo mejor que el urbanismo impulsado desde los agentes privados, porque en su gran mayoría responde a la voluntad de buscar y encontrar respuestas operativas a las necesidades sociales, económicas y ambientales existentes en nuestras ciudades y territorios.



PROPUESTAS DE NUEVAS BASES CONCEPTUALES E INSTRUMENTALES PARA LA RENOVACIÓN/REGENERACIÓN DEL URBANISMO EN ESPAÑA

1. Iniciar el proceso de renovación/regeneración del urbanismo incorporando los derechos ciudadanos en la ciudad reconocidos en la Carta Europea de Salvaguarda y en la Carta-Agenda Mundial.

- **derecho efectivo a una vivienda digna**, a los servicios y equipamientos básicos, y a espacios públicos de calidad por su situación urbana y territorial y su arquitectura.
- derecho a la accesibilidad a través de una movilidad sostenible, basada en la reducción de la movilidad obligada por proximidad de los usos vivienda-servicios-actividad económica, y con prioridad a los modos de transporte individuales blandos y los colectivos.
- derecho a la calidad ambiental y eficiencia energética del medio urbano, tanto de las redes de servicios como de las edificaciones, sobre todo a través de mejoras en lo ya urbanizado y construido.
- derecho a la participación ciudadana en los procesos de planificación, gestión y evaluación y a una gobernanza abierta, ética y transparente.
- los derechos de la ciudadanía deben corresponderse, así mismo, con los deberes inherentes al ejercicio pleno de esta condición, como por ejemplo sobre la participación ciudadana, la convivencia o las obligaciones fiscales.

2. Priorizar el derecho a la vivienda digna y a la calidad del hábitat urbano, que en la coyuntura actual y la previsible a medio plazo implica la intervención activa en la ciudad urbanizada y construida, principalmente a través de políticas urbanas integrales en los barrios.

- la prioridad del urbanismo debe ser producir las condiciones para hacer efectivo el derecho de la población a una vivienda digna y asequible y a un hábitat urbano de calidad desde los espacios públicos, servicios y equipamientos.
- los conflictos actuales han aparecido por la ruptura del pacto social entre capital y población, que ha dado como resultado un cambio profundo sobre la demanda de vivienda y una escasez de viviendas asequibles.
- hay que diferenciar claramente las necesidades de vivienda de la población residente con las otras formas de alojamiento de uso temporal, sea turístico o no, lo que afecta también a las características de los espacios públicos y a los servicios y equipamientos.

3. Asumir y potenciar el papel fundamental de la participación de la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones, en la implantación de las propuestas y en la evaluación de los resultados de las actuaciones urbanísticas y territoriales.

4. Establecer que las plusvalías en los valores del suelo y las edificaciones derivadas de la acción urbanística en la mejora y extensión de las ciudades deben ser públicas, como consecuencia de la función pública del urbanismo, compartidas con la iniciativa privada según su nivel de participación en los procesos de gestión y ejecución, y reconociendo el valor inicial del suelo.



5. El respeto al derecho de propiedad debe seguir siendo compatible con la exigencia de su función social, tanto en lo referente a los usos del suelo como de las edificaciones, en especial en relación a las malas praxis de abandono en su mantenimiento y/o desuso.

6. Implementar modelos adaptables en la ordenación y gestión de la ciudad frente al tradicional modelo de urbanismo rígido basado en prognosis desfasadas cuando entran en vigor y con una excesiva duración temporal, modelo agotado y superado por la aceleración e intensidad de los cambios sociales, económicos y ambientales.

7. Centrar la acción urbanística en la mejora de lo urbanizado y construido, con renovados instrumentos de planificación, financiación y gestión, e incorporar las escalas territoriales de la planificación física, empezando por la protección de los espacios más vulnerables ante la presión de la urbanización y la edificación como son los entornos inmediatos de las ciudades.

- hay que crear y desarrollar nuevas formas de planificar y ejecutar los procesos de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, partiendo de la base que la lógica rectora es la pública por los intereses colectivos en juego y las dificultades de gestión de la ciudad compleja, contando con la participación de los intereses particulares necesarios para hacer viable la financiación y la ejecución de las actuaciones.
- los planes de intervención integral de barrios y áreas urbanas homogéneas pueden ser herramientas adecuadas para abordar estas complejidades, huyendo de las simplificaciones, y que pueden abarcar desde las necesidades de los centros históricos hasta las urbanizaciones de baja densidad.
- hay que desarrollar políticas de suelo para las actividades económicas y para la vivienda, instrumentos para la regulación de actividades emergentes como el turismo urbano y los servicios, revisar los estándares para equipamientos y servicios, e impulsar procesos alternativos de gestión energética redistributiva.
- las estrategias urbanas deben incorporar la escala territorial, empezando por sus relaciones con el entorno no urbano más inmediato, desde las accesibilidades y recorridos, continuidades con los espacios abiertos, red hidrológica, compatibilidades de los usos del suelo, etc.

8. Afrontar un proceso de simplificación significativa de los excesos legislativos y el uso a menudo estéril de las normas para resolver problemas que requieren de planificación, inversión y gestión, alcanzando una situación jurídica más razonable y operativa, que reconozca los marcos europeos que inciden en la planificación física, establezca los contenidos generales a nivel estatal, y desarrolle los instrumentos de planificación, financiación y gestión que corresponden a las comunidades autónomas y a las administraciones más cercanas a la realidad, bajo el principio general de la subsidiariedad.

9. Avanzar en la articulación del planeamiento con la gobernanza del territorio, resolviendo en las escalas intermunicipales, metropolitanas y territoriales muchas cuestiones que son decisivas para un urbanismo responsable.

10. Establecer el interés público de la arquitectura, incluidas sus escalas urbanas y territoriales, con prioridad para la calidad de los espacios públicos y en general del hábitat urbano y territorial.



ONCE PROPUESTAS SOBRE VIVIENDA PARA CANARIAS

Tras las explicaciones y argumentos hasta aquí realizados, consideramos necesario sintetizar hasta ONCE propuestas que se pretenden operativas, con la idea de contribuir desde el Colegio Oficial de Arquitectos a mejorar o, en su caso, impulsar el desarrollo de las herramientas técnicas, jurídicas, económicas y sociales que permitan mejorar las actuales condiciones de acceso a una vivienda asequible en Canarias.

1 – TRABAJAR POR LA IMPLEMENTACIÓN REAL Y DESARROLLO OPERATIVO DEL PACTO REGIONAL POR LA VIVIENDA, articulado a través de la revisión de vigente Ley de Vivienda de Canarias, que sirva de referencia a todas las demás normativas regionales y sectoriales sobre el asunto. A estos efectos se ha de revisar, mejorar y dotar de objetivos y contenido concreto al Plan de Vivienda de Canarias para que sea verdaderamente una herramienta útil para facilitar el acceso a la vivienda.

2 - ORIENTAR LA POLÍTICA URBANÍSTICA HACIA LA RENOVACIÓN URBANA con carácter prioritario, con el objetivo de buscar el equilibrio territorial y social en las ciudades, y combatir la desigualdad urbana y la despoblación en el medio rural. Incidiendo tanto en los centros urbanos y en las áreas deprimidas de nuestras ciudades, como en las periferias para evitar su progresiva obsolescencia, y en los entornos rurales evitando su aislamiento.

Hay que impulsar la mejora del parque de viviendas existente, desde la implantación de la **CULTURA DE LA CONSERVACIÓN Y LA REHABILITACIÓN**, promoviendo promover campañas continuas y permanente de mayor y mejor información y pedagogía hacia el ciudadano sobre su importancia; articulando las herramientas adecuadas de desarrollo generalizado de los Informes de Estado de la Edificación (IEE), a la vez que la redacción de las Ordenanzas municipales de Inspección Técnica de los Edificios (ITE); y finalmente, apoyando el desarrollo de programas de renovación de espacios públicos, de promoción de la educación, la cultura, el asociacionismo, el comercio, el emprendimiento, el empleo, y de movilidad.

3- IMPULSAR EL MODELO DE LA “VIVIENDA PROTEGIDA”, en sus múltiples modalidades y categorías, reformulando su actual MODELO, adecuándolo a las necesidades y la realidad actual, desarrollar una estrategia regional para la construcción de **VIVIENDAS ASEQUIBLES** (en régimen de propiedad y alquiler), involucrando a todos los agentes del sector. Después de más de 80 años sin apenas cambios, es necesario plantear un debate en profundidad sobre el futuro de la vivienda protegida, sin ayudas públicas desde 2013 y con la amenaza de la calificación permanente.

La segmentación del mercado (libre/protegido) genera ineficiencias. No es lógico, como ocurre en la actualidad, que dos promociones idénticas -una libre y otra protegida-, en parcelas colindantes, se vendan a precios muy distintos. Ni que el vendedor de una vivienda protegida tenga que devolver las ayudas que recibió hace años, mientras sería impensable que el autónomo que traspasa su negocio reintegrara las subvenciones recibidas.



4. REFORZAR LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL, dirigida en exclusiva a las viviendas en alquiler, concentrando las ayudas y acciones asistenciales en los segmentos más desfavorecidos. A estos efectos se prona la utilización del suelo vacante de las Administraciones Públicas para desarrollar un gran parque de alquiler público a través de fórmulas de colaboración público-privada, especialmente con el llamado 'tercer sector'. El sector público dispone de la materia prima (suelo finalista) y el sector privado de la capacidad financiera y de gestión para desarrollar los proyectos.

5. SUPERAR EL DEBATE PROPIEDAD VS. ALQUILER. Debemos promover toda la vivienda en alquiler que sea necesaria y toda la vivienda en propiedad que sea posible. El alquiler facilita el acceso a la vivienda y la movilidad laboral, y la propiedad es el mejor plan de pensiones: favorece el ahorro y la estabilidad.

6. REFORZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA en el mercado de la vivienda. Tolerancia cero con la ocupación ilegal.

7- REDUCIR LA FISCALIDAD DE ACUERDO CON LA NUEVA AGENDA URBANA ESPAÑOLA Y LA DIRECTIVA 2030 DE LA UNIÓN EUROPEA. Se ha de apoyar la rehabilitación de viviendas y promover la eficiencia energética con un programa específico de sostenibilidad, apostaremos por un modelo de edificación de '0 emisiones' en las instituciones públicas, y promoviendo patrones de consumo responsable.

Se han de establecer medidas de protección a la vivienda habitual, tanto en propiedad como en alquiler, mediante políticas fiscales más favorables para los inmuebles que sean utilizados exclusivamente como residencia habitual, frente a los que estén dedicados a actividades económicas o turísticas, o sean segundas residencias o estén vacíos. Por otra parte, se han de promover subvenciones e incentivos las acciones dirigidas a que viviendas arrendadas se dediquen durante un periodo de tiempo a alquiler asequible.

8- SE HAN DE IMPLEMENTAR LAS CONDICIONES urbanísticas y estímulos económicos -de carácter fiscal y financiero- necesarios para que la iniciativa privada constituya, junto con las administraciones, **UN EXTENSO PARQUE PÚBLICO-PRIVADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER.** Se ha de promover el incremento de la oferta de vivienda a través de diferentes herramientas en distintas líneas de actuación, entre ellas la del impulso a la rehabilitación de inmuebles en la ciudad consolidada existente, la concesión de derecho de superficie sobre suelo de titularidad pública, y la colaboración público-privada para la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, especialmente con empresas y organizaciones sin ánimo de lucro (el denominado Tercer Sector).

9- SE HA DE FOMENTAR UN MODELO DE ALQUILER ASEQUIBLE favoreciendo la gestión de los arrendamientos a través de figuras como cooperativas y sociedades de arrendamiento públicas y privadas; adaptando la legislación urbanística para facilitar un uso del suelo que satisfaga las nuevas



demandas sociales, en especial de jóvenes y mayores; potenciando la construcción y rehabilitación de edificios destinados a modelos de convivencia específicamente diseñados para jóvenes, mayores y discapacitados, tales como las. “Viviendas tuteladas” y “Co-housing”.

10- CENTRAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA EN LA MEJORA DE LO URBANIZADO Y CONSTRUIDO, con renovados instrumentos de planificación, financiación y gestión, e incorporar todas las escalas territoriales de la planificación física. Establecer el interés público de la Arquitectura, incluidas todas sus escalas urbanas y territoriales, con prioridad para la calidad de los espacios públicos y en general el hábitat urbano y territorial.

11 – HAY QUE AFRONTAR UN PROCESO DE SIMPLIFICACIÓN SIGNIFICATIVA DE LOS EXCESOS LEGISLATIVOS Y BUROCRÁTICOS, alcanzando una situación jurídica más equilibrada, razonable y operativa, que reconozca los marcos europeos que inciden en la planificación física y desarrolle los instrumentos de planificación, financiación y gestión que corresponden a las comunidades autónomas y a las administraciones más cercanas a la realidad, bajo el principio general de subsidiariedad. Los largos procesos de transformación del suelo reducen la oferta y encarecen la vivienda.



ANEXO: ALGUNOS DATOS SOBRE VIVIENDA A TENER EN CUENTA (2021)

La política de la vivienda en España presenta una serie de peculiaridades propias que la distinguen de las políticas de la vivienda de otros países de nuestro entorno, y que permiten explicar algunas de las diferencias que caracterizan a nuestro mercado de la vivienda.

España es hoy uno de los países desarrollados con mayor porcentaje de viviendas en propiedad y segundas residencias, y presenta una menor, aunque creciente, cultura del alquiler y la rehabilitación. Es el resultado de una política de vivienda que, desde sus primeros pasos a principios del siglo XX, tuvo como objetivo facilitar el acceso a la propiedad, además de favorecer el desarrollo de la actividad y empleo en la construcción, situándose más entre las políticas de fomento económico que en el marco de las políticas sociales.

En realidad, podemos hablar propiamente de un '*modelo español*' de política de vivienda social. Frente a lo que suele entenderse en otros países por '*política de vivienda social*' (*social housing*), basada en facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos de menores ingresos a través de programas de vivienda pública en alquiler (o bien ayudas al alquiler privado), en España se desarrolló un modelo original y autóctono, la Vivienda de Protección Oficial (VPO), desconocido en otros países, donde se favorece el acceso a la propiedad de una vivienda calificada como protegida a un precio inferior al de mercado. Así, mientras la vivienda social es pública, la vivienda protegida es fundamentalmente de promoción privada.

Se ha repetido hasta la saciedad que la política social de vivienda en España es marginal, comparándose el exiguo parque público de vivienda español -alrededor del 1%-2% del parque total de viviendas-, con los de otros países europeos en el entorno del 20%. Esta una de las principales críticas del *dogma oficial*. Sin embargo, esta comparación no tiene sentido ya que no se tiene en cuenta las peculiaridades del modelo español de política de la vivienda social. En lugar de un alquiler social de viviendas públicas, en España se apostó, como se ha dicho, por la ayuda a la compra de viviendas protegidas. Estas viviendas pierden su protección y vuelven al mercado libre al cabo de un periodo más o menos largo (entre 15 y 30 años habitualmente).

Variación decenal de viviendas principales y protegidas (1940-2020)

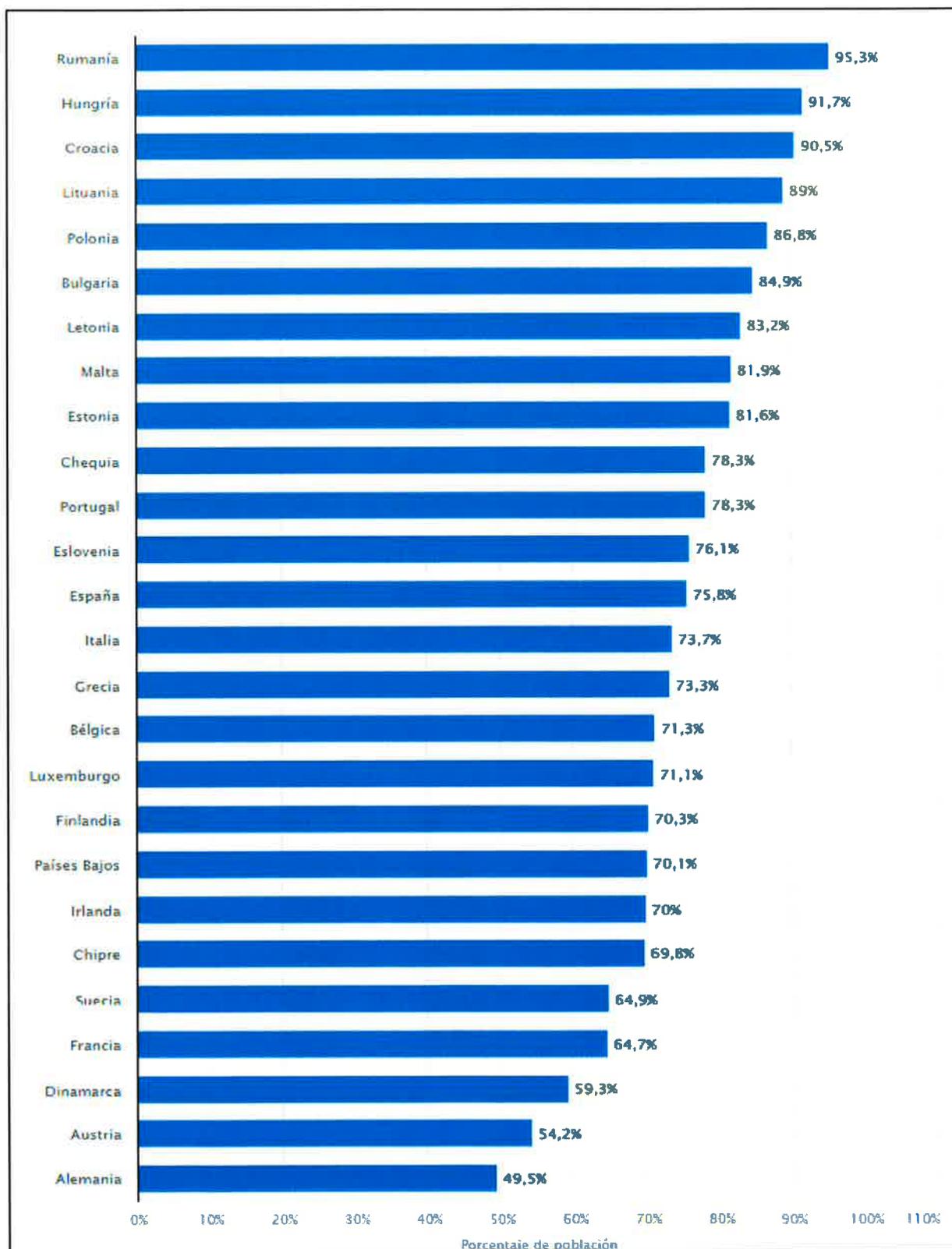
	Viviendas (1)	Viviendas principales (2)	Viviendas protegidas (3)	% VPO V. principal (4)= (3)/(2)
1940-1950	887.197	827.815	44.365	5,36%
1950-1960	1.039.227	700.836	650.967	92,88%
1960-1970	2.929.361	1.475.675	1.762.287	119,42%
1970-1981	4.070.941	1.926.569	1.677.316	87,06%
1981-1991	2.493.673	1.305.481	1.006.431	77,09%
1991-2001	3.726.155	2.450.793	610.243	24,90%
2001-2011	4.262.069	3.896.523	572.625	14,70%
2011-2020	673.432	1.325.085	184.576	13,93%
1940-2020	20.082.055	13.908.777	6.508.810	46,80%

Fuente: Censos de Población y Vivienda (INE y estimación MITMA para 2020) y calificaciones definitivas de viviendas protegidas (MITMA y Trilla (2010)).

Teniendo esto en cuenta, cabe destacar el enorme éxito de esta política, que ha permitido, desde los años 40, que el 46,8% de las familias en España accedieran a su primera vivienda a través de una vivienda



protegida. De los 13,9 millones de viviendas principales (habituales) terminadas en estas ocho décadas, 6,5 millones fueron protegidas. De esta manera, España figura de lejos a la cabeza en el ranking europeo, muy por encima de los resultados en política de vivienda social (*social housing*) de otros países. El modelo español ayudó a 1 de cada 2 familias a acceder a la propiedad de una vivienda social (VPO) mientras a nivel europeo el alquiler social favoreció a 1 de cada 5 familias.



PORCENTAJE DE POBLACIÓN CON VIVIENDA EN PROPIEDAD EN LA UNIÓN EUROPEA (UE-28) EN 2021

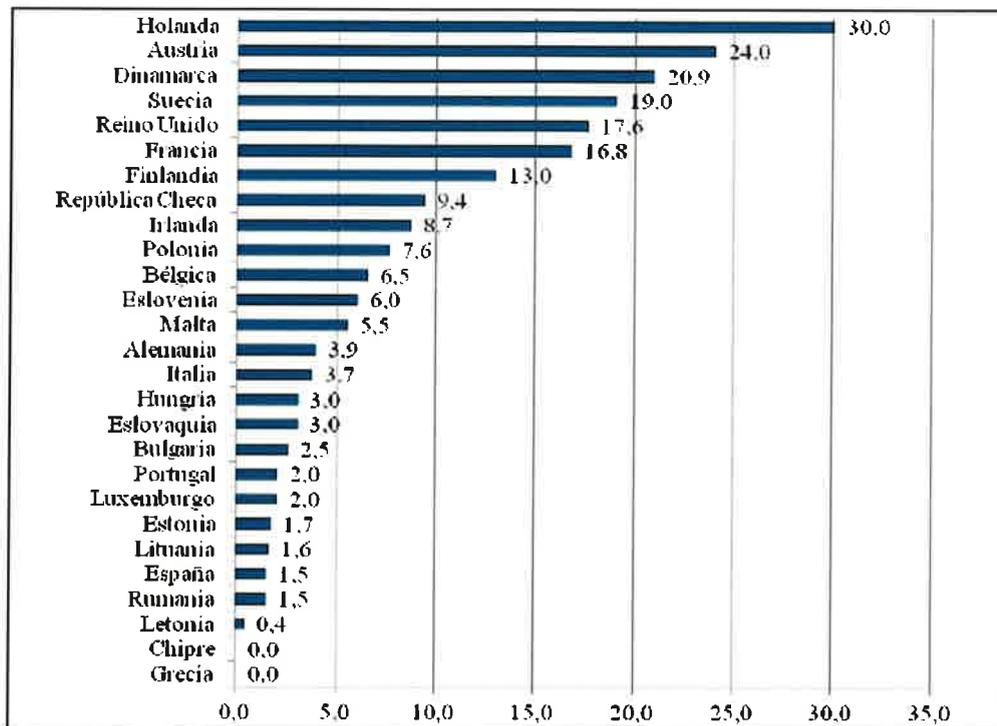


En este sentido vale la pena analizar los datos aportados por Eurostat (2021) respecto al índice tenencia en propiedad de la vivienda; así, la propiedad alcanza al 75,1% de las viviendas en España, un poco por encima de la media de los países de la Unión Europea (70,0%). Es común achacarlo a la idiosincrasia del español, que tendría un especial apego a la propiedad. Sin embargo, es el resultado de una apuesta estratégica deliberada desde los orígenes de la política de vivienda a comienzos del siglo XX (Ley de Casas Baratas de 1911), que se refuerza y perfecciona tras la Guerra Civil con las viviendas protegidas.

EL PARQUE DE VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL DE ESPAÑA EN EL CONTEXTO EUROPEO

Es cierto que, como ya se ha mencionado, la vivienda de alquiler social ha sido un instrumento residual en la política de vivienda española. Aunque no se dispone de datos exactos sobre su número, la mayoría de los estudios estiman que el parque social representa entre el 1% y el 2,5% del total de viviendas principales. De hecho, una de las evaluaciones más precisas la realizó Amnistía Internacional hace ya algunos años a partir de los datos compilados por el Defensor del Pueblo, que sin duda convendría actualizar. Según esta organización, habría en España (2017) unas 276.000 viviendas sociales, lo que supone tan solo un 1,5% del parque de viviendas principales, uno de los porcentajes más bajos de toda Europa.

% VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL S/ PARQUE TOTAL DE VIVIENDA: ESPAÑA Y EUROPA 2017





EL PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES: CANARIAS Y ESPAÑA (2021)

Es interesante tener en cuenta los datos suministrados por la última revisión catastral (2021) en el contexto nacional, y con mayor detalle en Canarias. Especialmente en los datos que se refieren a los datos de viviendas totales (por municipios), viviendas vacías y edad media de la edificación, y evolución histórica. Estos datos nos permiten apreciar rápidamente la dimensión del problema existente y el reto al que nos enfrentamos, en especial con respecto a la rehabilitación y regeneración urbana en el uso residencial. En este sentido hay que tener en cuenta que un edificio residencial a partir de los 25 años necesita importante atención en su conservación; y a partir de los 40, en muchos casos precisa de rehabilitación, y en cualquier caso importantes mejoras en cuanto a eficiencia energética y posiblemente de accesibilidad. Hay que tener en cuenta que el Código Técnico de la Edificación no entra en vigor hasta el año 2006 -es decir, hace 17 años-, y que con anterioridad no se completa el marco normativo general de obligado cumplimiento hasta 1980 con las Normas Básicas de la Edificación; es decir, hace ya 43 años. Por no hablar de los importantes cambios acaecidas en la industria de los materiales y las técnicas de la construcción.

En el caso de las Islas Canarias el diagnóstico necesariamente se agrava, ya que en gran medida el parque edificado residencial existente anterior al año 1980 es de muy modesta factura constructiva, por no hablar del gran volumen de autoconstrucción en el uso residencial. Lo que significa que, con seguridad, gran parte del parque edificado de vivienda existente con 40 años o más (casi el 45% sobre el total) precisará de importantes medidas de rehabilitación, que sin duda ha de formar parte de una política pública de vivienda.

	Total
Total	
Total Nacional	26.623.708
05 Canarias	1.088.700
Vivienda principal	
Total Nacional	18.536.616
05 Canarias	820.315
Vivienda no principal	
Total Nacional	8.087.092
05 Canarias	268.385

Nº TOTAL DE VIVIENDAS EXISTENTES (2021)

Del análisis de los datos que se aportan a continuación, en relación con la necesidad en su caso de conservación y/o rehabilitación del parque edificado, obtenemos los siguientes resultados:

PARQUE RESIDENCIAL EDIFICADO Y EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (2021) – Nº VIVIENDAS		
Ámbito	Nacional	Islas Canarias
Total viviendas	26.623.708	1.088.700
Edificadas hasta 1980	14.004.922 (52,60% s/total)	485.793 (44,62% s/total)
Edificadas entre 1981-2020	12.618.786	602.907



CUADROS GENERALES SOBRE PARQUE EDIFICADO DE VIVIENDA DE EN CANARIAS (2021): VIVIENDA VACÍA, EDAD DE LA EDIFICACIÓN, RÉGIMEN DE TENENCIA Y EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Viviendas según su intensidad de uso

Tabla

	Viviendas totales	Viviendas vacías
05 Canarias	1.088.700	211.331
35 Palmas. Las	551.237	100.375
35001 Agaete	3.490	819
35002 Agüimes	14.365	1.686
35003 Antigua	8.222	3.057
35004 Arrecife	25.339	3.114
35005 Artenara	784	316
35006 Arucas	17.003	2.040
35007 Betancuria	517	239
35008 Firgas	3.559	645
35009 Gáldar	11.691	1.876
35010 Haría	3.880	1.134
35011 Ingenio	13.881	2.296
35012 Mogán	16.894	5.697
35013 Moya	4.716	1.300
35014 Oliva (La)	16.893	5.369
35015 Pájara *	10.558	3.209
35016 Palmas de Gran Canaria (Las)	175.181	25.016
35017 Puerto del Rosario	18.683	1.558
35018 San Bartolomé *	8.484	1.538
35019 San Bartolomé de Tirajana	32.766	6.128
35020 Aldea de San Nicolás (La)	3.820	702
35021 Santa Brígida	7.746	992
35022 Santa Lucía de Tirajana	30.372	3.440
35023 Santa María de Guía de Gran Canaria	7.337	2.199
35024 Tegüise	11.186	2.374
35025 Tejeda	1.480	611
35026 Telde	46.739	5.307
35027 Teror	6.660	1.859
35028 Tías	17.243	8.273
35029 Tinajo	2.600	422
35030 Tuineje	6.856	968
35031 Valsequillo de Gran Canaria	4.653	934
35032 Valleseco	2.301	752
35033 Vega de San Mateo	4.978	1.374
35034 Yaiza	10.360	3.131



Viviendas según su intensidad de uso

Tabla

	Viviendas totales	Viviendas vacías
05 Canarias	1.088.700	211.331
38 Santa Cruz de Tenerife	537.463	110.956
38001 Adeje	26.798	5.961
38002 Agulo	853	362
38003 Alajeró	1.327	488
38004 Arafo	2.818	358
38005 Arico	6.133	1.102
38006 Arona	53.746	14.422
38007 Barlovento	1.230	476
38008 Breña Alta	3.681	817
38009 Breña Baja	3.265	783
38010 Buenavista del Norte	2.449	738
38011 Candelaria	14.205	2.378
38012 Fasnia	1.847	381
38013 Frontera	2.444	638
38014 Fuencaliente de la Palma	1.209	450
38015 Garachico	2.521	594
38016 Garafía	1.635	794
38017 Granadilla de Abona	24.284	3.046
38018 Guancha (La)	2.375	475
38019 Guía de Isora	11.209	2.837
38020 Güímar	11.602	2.083
38021 Hermigua	1.306	527
38022 Icod de los Vinos	11.541	2.691
38023 San Cristóbal de La Laguna	74.096	9.381
38024 Llanos de Aridane (Los)	11.319	1.945
38025 Matanza de Acentejo (La)	4.270	793
38026 Orotava (La)	17.819	2.555
38027 Paso (El)	4.171	1.102
38028 Puerto de la Cruz	20.779	6.501
38029 Puntagorda	1.233	437
38030 Puntallana	1.447	455
38031 Realejos (Los)	17.417	3.741
38032 Rosario (El)	8.160	1.484
38033 San Andrés y Sauces	2.386	930
38034 San Juan de la Rambla	2.209	657
38035 San Miguel de Abona *	10.415	3.451
38036 San Sebastián de la Gomera	5.106	939
38037 Santa Cruz de la Palma	7.535	1.589
38038 Santa Cruz de Tenerife	97.227	16.816
38039 Santa Úrsula	6.812	698
38040 Santiago del Teide	9.243	3.302
38041 Sauzal (El)	3.910	715
38042 Silos (Los) *	2.495	997
38043 Tacoronte	11.121	2.065
38044 Tanque (El) *	1.351	445
38045 Tazacorte	2.744	782
38046 Tegueste	4.764	511
38047 Tijarafe	1.867	618
38048 Valverde	3.155	677
38049 Valle Gran Rey	3.803	1.338
38050 Vallehermoso	2.648	1.260
38051 Victoria de Acentejo (La)	4.049	760
38052 Vilaflor de Chasna	1.077	377
38053 Villa de Mazo	3.037	866
38901 Pinar de El Hierro (El)	1.320	368

**VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE TENERIFE**

Municipio de residencia	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	468.750	36,45
38001 Adeje	26.799	25,69
38004 Arafo	2.817	54,61
38005 Arico	6.132	37,12
38006 Arona	53.745	28,32
38010 Buenavista del Norte	2.448	47,24
38011 Candelaria	14.205	29,93
38012 Fasnia	1.845	48,71
38015 Garachico	2.520	49,26
38017 Granadilla de Abona	24.285	25,35
38018 Guancha, La	2.376	48,41
38019 Guía de Isora	11.208	35,24
38020 Güímar	11.601	39,24
38022 Icod de los Vinos	11.541	44,19
38025 Matanza de Acentejo, La	4.269	37,18
38026 Orotava, La	17.823	41,60
38028 Puerto de la Cruz	20.781	41,61
38031 Realejos, Los	17.415	39,79
38032 Rosario, El	8.160	34,85
38023 San Cristóbal de La Laguna	74.097	37,70
38034 San Juan de la Rambla	2.208	49,63
38035 San Miguel de Abona	10.416	25,54
38038 Santa Cruz de Tenerife	97.227	40,56
38039 Santa Úrsula	6.813	32,54
38040 Santiago del Teide	9.243	30,97
38041 Sauzal, El	3.909	36,69
38042 Silos, Los	2.496	47,64
38043 Tacoronte	11.121	42,70
38044 Tanque, El	1.350	48,61
38046 Tegueste	4.764	38,33
38051 Victoria de Acentejo, La	4.050	39,33
38052 Vilaflor de Chasna	1.077	46,12

**VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE LA PALMA**

Municipio de residencia	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	46.758	43,64
38007 Barlovento	1.230	59,49
38008 Breña Alta	3.681	42,12
38009 Breña Baja	3.267	37,32
38014 Fuencaliente de la Palma	1.209	48,06
38016 Garafía	1.635	70,29
38024 Llanos de Aridane, Los	11.319	37,95
38027 Paso, El	4.170	43,21
38029 Puntagorda	1.233	58,17
38030 Puntallana	1.446	42,70
38033 San Andrés y Sauces	2.385	58,35
38037 Santa Cruz de la Palma	7.536	47,53
38045 Tazacorte	2.745	37,80
38047 Tijarafe	1.866	50,75
38053 Villa de Mazo	3.036	39,74

VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE LA GOMERA

Municipio de residencia	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	15.042	44,96
38002 Agulo	855	62,58
38003 Alajeró	1.326	42,48
38021 Hermigua	1.305	62,67
38036 San Sebastián de la Gomera	5.106	37,26
38049 Valle Gran Rey	3.801	39,25
38050 Vallehermoso	2.649	60,36

VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE EL HIERRO

Municipio de residencia	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	6.921	45,81
38013 Frontera	2.442	43,39
38901 Pinar de El Hierro, El	1.320	42,85
38048 Valverde	3.156	48,84

**VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE GRAN CANARIA**

Municipio de residencia	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	410.436	39,47
35001 Agaete	3.492	45,80
35002 Agüimes	14.364	30,21
35020 Aldea de San Nicolás, La	3.822	49,23
35005 Artenara	786	52,44
35006 Arucas	17.004	40,50
35008 Firgas	3.558	41,26
35009 Gáldar	11.691	40,79
35011 Ingenio	13.881	34,49
35012 Mogán	16.893	32,29
35013 Moya	4.716	48,56
35016 Palmas de Gran Canaria, Las	175.203	42,84
35019 San Bartolomé de Tirajana	32.766	37,78
35021 Santa Brígida	7.746	42,48
35022 Santa Lucía de Tirajana	30.372	27,42
35023 Santa María de Guía de Gran Canaria	7.338	43,76
35025 Tejeda	1.479	61,46
35026 Telde	46.740	35,19
35027 Teror	6.660	48,65
35032 Valleseco	2.301	58,51
35031 Valsequillo de Gran Canaria	4.653	37,66
35033 Vega de San Mateo	4.977	47,36



VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE FUERTEVENTURA

Municipio de residencia	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	61.731	25,13
35003 Antigua	8.223	24,25
35007 Betancuria	519	42,09
35014 Oliva, La	16.893	22,18
35015 Pájara	10.557	26,23
35017 Puerto del Rosario	18.684	25,08
35030 Tuineje	6.858	30,97

VIVIENDAS Y EDAD DE LA EDIFICACIÓN – ISLA DE LANZAROTE

Municipio de residencia	Edad media de la vivienda	Superficie Media
Total	31,58	86,05
35004 Arrecife	31,06	83,35
35010 Haría	47,36	99,02
35018 San Bartolomé	31,23	87,06
35024 Tegüise	31,82	101,94
35028 Tías	34,77	73,62
35029 Tinajo	34,69	118,94
35034 Yaiza	21,86	82,24



Viviendas familiares convencionales según tipo de vivienda (principal o no principal) y año de construcción (agregado) del edificio

Tabla

	Total	Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2000	De 2001 a 2010	De 2011 a 2020	No consta
Total													
Total Nacional	26.623.708	508.637	1.393.089	1.055.529	713.643	1.433.735	3.450.525	4.488.319	3.078.407	3.564.948	5.240.772	734.659	961.445
05 Canarias	1.088.700	4.708	25.960	21.204	22.442	49.458	118.423	162.610	157.549	170.059	257.150	18.149	80.988
Vivienda principal													
Total Nacional	18.536.616	256.497	706.643	614.624	436.840	1.035.379	2.642.794	3.415.830	2.168.412	2.687.031	3.721.560	468.576	382.430
05 Canarias	820.315	2.914	16.738	14.841	16.302	38.499	91.950	124.450	115.414	137.859	202.655	11.388	47.305
Vivienda no principal													
Total Nacional	8.087.092	252.140	686.446	440.905	276.803	398.356	807.731	1.072.489	909.995	877.917	1.519.212	266.083	579.015
05 Canarias	268.385	1.794	9.222	6.363	6.140	10.959	26.473	38.160	42.135	32.200	54.495	6.761	33.683

Año de construcción (agregado)			Total		Antes de 1900		1900 a 1920		1921 a 1940		1941 a 1950		1951 a 1960		1961 a 1970		1971 a 1980		1981 a 1990		1991 a 2000		2001 a 2010		2011 a 2020		No consta	
Provincia de residencia	Tipo de vivienda según uso	Régimen de tenencia de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Número de viviendas	Edad media de la vivienda
Total	Total	Total	1.088.730	37,02	4.707	120,00	25.962	110,00	21.204	89,50	22.443	74,50	49.458	64,50	118.422	54,50	162.612	44,50	157.548	34,50	170.058	24,50	257.151	14,50	18.150	6,03	81.015	0
35 Palmas, Las	Viviendas principales	En propiedad	272.784	35,26	594	120,00	5.040	110,00	4.185	89,50	4.248	74,50	10.542	64,50	30.543	54,50	44.694	44,50	40.530	34,50	48.180	24,50	71.214	14,50	3.510	6,43	9.504	0
		En alquiler	92.049	37,36	285	120,00	2.031	110,00	1.725	89,50	1.683	74,50	4.056	64,50	11.931	54,50	14.418	44,50	12.453	34,50	12.804	24,50	22.194	14,50	1.065	6,17	7.404	0
		Otro régimen de tenencia	58.059	38,00	249	120,00	1.539	110,00	1.179	89,50	1.131	74,50	2.634	64,50	7.041	54,50	8.934	44,50	8.427	34,50	8.256	24,50	13.227	14,50	798	6,23	4.647	0
		No consta	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	0
	Viviendas no principales	No aplicable por ser vivienda no principal	128.349	38,98	762	120,00	4.563	110,00	2.871	89,50	2.619	74,50	4.746	64,50	13.851	54,50	20.082	44,50	23.334	34,50	13.737	24,50	27.114	14,50	3.069	5,18	11.601	0
38 Santa Cruz de Tenerife	Viviendas principales	En propiedad	258.696	36,05	1.128	120,00	4.839	110,00	4.809	89,50	5.877	74,50	13.293	64,50	26.652	54,50	36.858	44,50	35.463	34,50	47.493	24,50	65.019	14,50	3.813	6,63	13.455	0
		En alquiler	88.137	37,25	354	120,00	1.836	110,00	1.713	89,50	1.962	74,50	4.878	64,50	10.005	54,50	12.363	44,50	11.769	34,50	13.644	24,50	20.622	14,50	1.464	6,67	7.533	0
		Otro régimen de tenencia	50.592	39,66	309	120,00	1.452	110,00	1.227	89,50	1.404	74,50	3.099	64,50	5.778	54,50	7.179	44,50	6.774	34,50	7.485	24,50	10.380	14,50	741	6,42	4.767	0
		No consta	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0
	Viviendas no principales	No aplicable por ser vivienda no principal	140.037	39,18	1.032	120,00	4.656	110,00	3.492	89,50	3.522	74,50	6.210	64,50	12.624	54,50	18.078	44,50	18.801	34,50	18.465	24,50	27.378	14,50	3.693	5,32	22.083	0



Asunto: **Informe sobre la situación de las viviendas colectivas en la isla de La Palma**

En Santa Cruz de La Palma, a 22 de septiembre de 2023.

Mediante escrito de fecha 17.8.2023, de la Diputación de Común, se solicitó al Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma (COALP) una valoración "del problema de la Vivienda en Canarias desde una perspectiva social".

Atendiendo a los antecedentes obrantes en el archivo y registro de la Plataforma de visados ARQUIGÉS, sobre los expedientes vinculados a obras para la ejecución de nuevas viviendas colectivas, se ha elaborado una lista de proyectos correspondientes a los municipios de la isla. Dichos datos reflejan aquellos proyectos visados a partir del ejercicio 2014, encontrándose disponibles en la base de datos informática del COALP y el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE).

No se tendrá en cuenta el número de viviendas unifamiliares proyectadas, sin duda la forma de vivienda preferida en la isla de La Palma, ya que cabe suponer que las personas al financiar su propia vivienda no pertenecen ciertamente a la clase socialmente más débil.

CLIENTES	TÍTULO DEL PROYECTO	DIRECCIÓN
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL	LOS LLANOS DE ARIDANE
COM. PROP.	EDIFICIO DE 9 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
VISOCAN S.A.U.	EDIFICIO DE 18 VIVIENDAS DE PROTECCION, TRASTEROS Y GARAJES	SAN ANDRES Y SAUCES
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE TRES PLANTAS PARA LOCAL Y OCHO VIVIENDAS	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	REFORMA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL PARA 5 VIVIENDAS	BREÑA BAJA
SOC. COOP.	COHOUSING INCLUSIVO BRISAS CANARIAS. 11 VIVIENDAS, USOS COMUNES Y 2 ALOJAMIENTOS TEMP.	BREÑA ALTA
P. PRIVADO	EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCAL, OFICINAS Y SOTANO ENTRE MEDIANERAS	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	OCHO VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS PARCELA 27	BREÑA BAJA
P. PRIVADO	EDIFICIO DE 23 VIVIENDAS Y APARCAMIENTOS EN PUERTO NAOS	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	MODIFICADO DE PROYECTO PARA 7 VIVIENDAS Y GARAJES	EL PASO
SOC. PRIVADA	11 VIVIENDAS Y GARAJES	BREÑA BAJA

SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE CUATRO VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	18 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
AYTO. TIJARAFE	EDIFICIO DE VIVIENDAS Y VIVERO DE EMPRESAS	TIJARAFE
P. PRIVADO	EDIFICIO DE 5 VIVIENDAS Y ALMACEN ENTRE MEDIANERAS	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	REFORMADO EDIFICIO "ÁNGELA", DE 7 VIVIENDAS Y GARAJE	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS, 6 GARAJES Y 4 TRASTEROS	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	EDIFICIO PARA 4 VIVIENDAS Y GARAJE	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	EDIFICIO EN BLOQUE: 6 VIVIENDAS	BREÑA BAJA
P. PRIVADO	EDIFICIO DE VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE	PUNTALLANA
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS Y GARAJES	LOS LLANOS DE ARIDANE
P. PRIVADO	EDIFICIO DE CUATRO VIVIENDAS	BREÑA ALTA
P. PRIVADO	MODIFICADO PLANTA BAJA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: 4 VIVIENDAS (TIPO ESTUDIO)	SANTA CRUZ DE LA PALMA
SOC. PRIVADA	TRES VIVIENDAS COLECTIVAS (SEIS UNIDADES)	BREÑA BAJA
P. PRIVADO	EDIFICIO DE SÓTANO Y TRES PLANTAS CON CUATRO VIVIENDAS	LOS LLANOS DE ARIDANE
COM. PROP.	EDIFICIO DE VIVIENDAS EN BLOQUE (40 VIVIENDAS)	TAZACORTE
SOC. PRIVADA	REFORMADO PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN PARA EDIFICIO DE 8 VIVIENDAS	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	EDIFICIO DE GARAJES EN SEMISOTANO PARA 10 PLAZAS DE APARCAMIENTO Y 14 VIVIENDAS EN PLANTAS SUPERIORES	LOS LLANOS DE ARIDANE
SOC. PRIVADA	LEGALIZACION D.O. Y C.F.O. DE EDIFICIO 4 VIVIENDAS Y LOCAL COMERCIAL	LOS LLANOS DE ARIDANE

En base a dichos datos, se obtiene el siguiente análisis sobre la evolución y situación de las viviendas colectivas, ya sea para uso privado como para viviendas en régimen de protección.

A partir de enero de 2014 hasta la actualidad, se han contabilizado un total de 33 expedientes vinculados a este tipo de actuaciones, generando un total de 293 viviendas de nueva construcción.

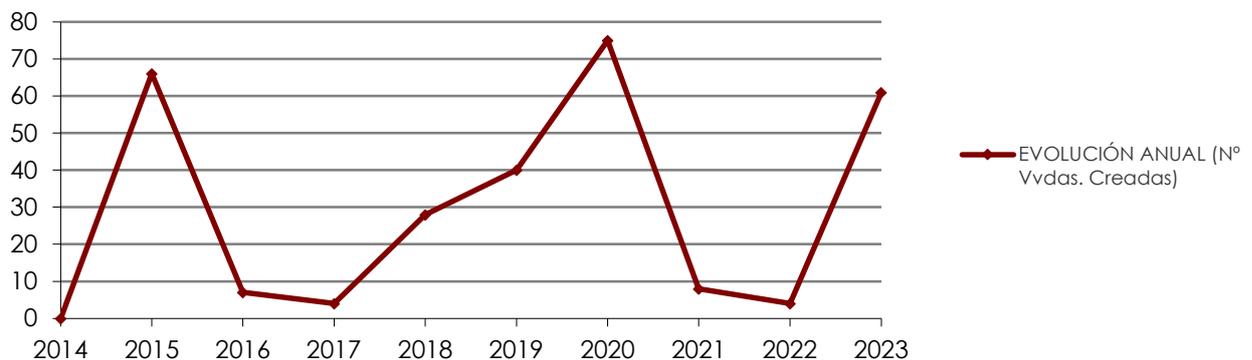
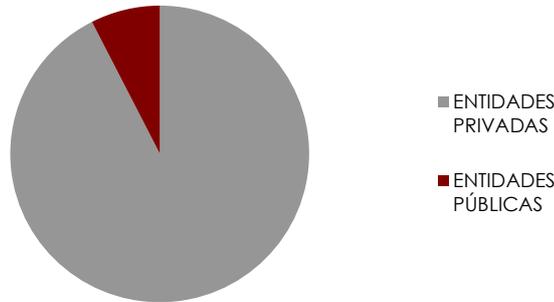


Gráfico 01.- EVOLUCIÓN ANUAL / Nº de viviendas por anualidad

Dichos expedientes corresponden casi en su totalidad a viviendas de promoción privada (Persona física, sociedades, cooperativas, etc.), exceptuando dos proyectos cuyo promotor corresponde a Administraciones Públicas o empresas asociadas a ellas, tales como el Ayuntamiento de Tijarafe o VISOCAN S.A.U.



En este punto es relevante recalcar que, de estas viviendas de promoción pública, sólo el proyecto situado en el municipio de San Andrés y Sauces corresponde a una actuación en régimen de Vivienda de Protección (VPO), contemplando la creación de 22 viviendas.

En cuanto a la dimensión de cada uno de los proyectos, principalmente se trata de actuaciones de pequeña o mediana dimensión, entre 6 y 12 viviendas cada uno de ellos, con una capacidad media de 2 a 4 habitantes por vivienda.

Desde el punto de vista territorial, el mayor porcentaje de desarrollo se concentra en la comarca Oeste de La Palma; siendo el municipio de Los Llanos de Aridane donde se prevé la ejecución de un 56,00% (164 viviendas) de la totalidad de inmuebles previstos de ejecución. Por otro lado, existen municipios donde no se han realizado actuaciones, o al menos no están registradas por el COALP; tales como: Barlovento, Fuencaliente, Garafía, Puntagorda y Villa de Mazo.

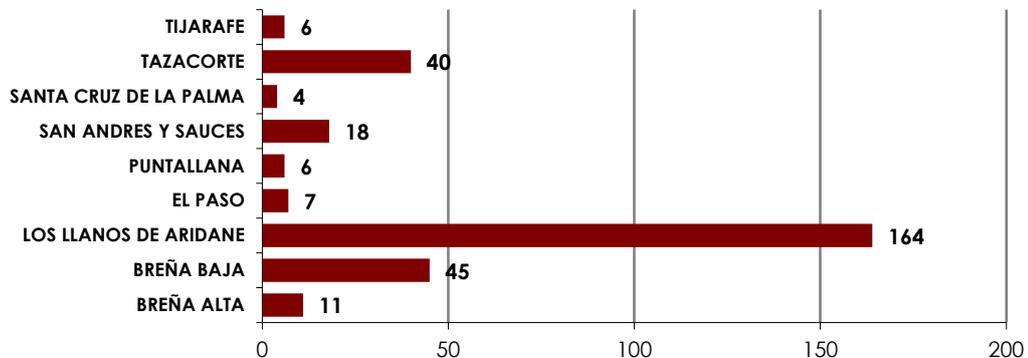


Gráfico 02.- DESARROLLO TERRITORIAL / Nº de viviendas por municipio

Finalmente, de los 33 expedientes obrantes en el Colegio Oficial de Arquitectos de La Palma, sólo 13 proyectos (40%) han presentado Certificado Final de Obra, que suman **127** viviendas en diez años.

En los municipios más afectados por la erupción del volcán, se han terminado **31 viviendas** de promoción privada en los últimos 10 años, en El Paso **23 viviendas** (Obra de P.O., que empezó en 2.007, y se terminó de 2.022. Por lo tanto, no se encuentra en la estadística de los 10 años).

De las más que 1.500 viviendas que ha sepultado el volcán Tajogaite, el Gobierno de Canarias substituyó 126 viviendas por adquisición pública. Además, erigieron otros 126 contenedores y casas de madera, habitáculos que no cumplen la habitabilidad ni el C.T.E.

En la contratación estatal se encuentra actualmente publicados a concurso:

- 8 viviendas protegidas de Promoción Pública a ejecutar En Manzana 11, Urb. Llano Amador, Termino Municipal De Puntallana > actualmente la adjudicación está **anulada**. (Procedimiento iniciado en 06/2022).
- 32 viviendas protegidas de promoción pública en Montes de Luna, término municipal de Villa de Mazo. La adjudicación actualmente está **anulada**, por falta de legalidad urbanística.
- 37 viviendas protegidas de promoción pública en el término municipal de Tzacorte, recientemente publicado.

Desde la erupción volcánica hace dos años, no se ha iniciado **ningún proyecto público** en los municipios más afectadas de Los Llanos de Aridane y El Paso.

Deficiencias del sistema:

1.- Falta de gestión de suelo efectiva en los municipios

Para poder combatir eficazmente la falta de viviendas, accesibles para personas con menos capacidad económica, falta ante todo una planificación adecuada y la compra estratégica de terrenos.

2.- Falta de seguridad jurídica de planeamientos de ordenación

Los Llanos de Aridane sufre las consecuencias de la anulación del P.G.O. desde diciembre de 2.015. Santa Cruz de La Palma, prácticamente hasta hoy, se quedaba con un P.G.O. U. de los principios de los años 90. Villa de Mazo también sufrió la anulación de

su P.G.O. Hay municipios con planeamientos obsoletos. Sin planeamiento de ordenación, el desarrollo de un municipio está muy limitado.

3.- Falta actualización de las normas de viviendas de protección oficial

Las normas de desarrollo de viviendas de protección oficial que rigen la construcción en Canarias, no han contemplado ni el Decreto de Habitabilidad (117/2006), el Código técnico de Edificación (C.T.E., 2.007). Incluso con el trasfondo de la pandemia, en la que la gente estaba literalmente encerrada en sus casas, debería llevar a una revisión.

4.- Falta el ajuste de los módulos a la realidad del coste de la construcción

El precio por m² construido debe ser más acorde a la realidad de cada isla (doble insularidad). Las empresas de construcción de esta isla suelen ser relativamente pequeñas y disponen de maquinaria limitada. Son factores importantes que encarecen las obras.

5.- Falta de personal cualificado en obras

Hay una escasez absoluta de trabajadores cualificados en la isla. Es necesario trabajar consecuentemente en la oferta de formación en el sector de la construcción. La falta de conocimientos técnicos crea defectos de construcción y también ralentiza el avance de las obras. Traer profesionales de otras islas es imposible porque no encuentran alojamiento.

6.- Falta de personal cualificado en las administraciones

De los 14 municipios, sólo 8 municipios tienen contratados a un arquitecto. El Cabildo dispone de 2 plazas de arquitectos, que se dedican a la planificación territorial. Villa de Mazo, Puntallana, Garafía, Tijarafe, Breña Alta, y Barlovento no disponen de servicio de un arquitecto, que significa, que legalmente no les corresponde informar sobre proyectos de viviendas. Ningún municipio cuenta con una oficina de planificación en la que se puedan desarrollar proyectos urbanísticos. La ineficacia de los empleados de la administración es uno de los mayores problemas que tenemos.

7.- Falta de incentivos

Los inversores privados carecen de incentivos para realizar sus proyectos. Si solo el 40% de los inversores privados realizan sus proyectos, como muestran nuestras estadísticas, es una señal clara. Sería concebible, por ejemplo, ofrecer incentivos financieros en forma de desgravaciones fiscales, subvenciones – para promotores y/ó compradores – , préstamos a bajo interés y medidas similares.

8.- Costes de las licencias

Los ingresos de un municipio procedentes de las licencias de obras se han convertido más y más en una fuente de ingresos, evidentemente con poca previsión, porque impiden la inversión. Es poco entendible, que antes de haber movido una piedra, los promotores tienen que pagar una exorbitante cantidad de dinero para poder construir, al posterior beneficio del municipio.

9.- Falta de cooperación

El Instituto Canario de Vivienda y los municipios tienen que trabajar mano en mano. Faltan gestores de proyectos a los que se asignen municipios para desarrollar conjuntamente estrategias acordes con las necesidades. Es inaceptable que en los pocos concursos que se convocan, en las mesas de contratación sólo hay miembros del Instituto Canario de Vivienda, y nadie del municipio. Este es sólo uno de los indicios de que no hay colaboración.

10.- Falta de disponibilidad de vivienda en alquiler

La renta media de la isla de La Palma es una de las más bajas de Canarias. Así que no es de extrañar que el turismo individual y la posibilidad de "vivienda vacacional" hayan vaciado de hecho el mercado del alquiler. Lo que en parte es beneficioso, en cambio, empeora la situación de las personas con rentas bajas. Una espada con dos filos.

11.- Apoyo fiscal a materiales obsoletos

El Gobierno de Canarias protege la producción de bloques de hormigón producidos en Canarias, imponiendo impuestos (AIEM, tributo estatal de aplicación exclusiva en el Archipiélago que pretende proteger la producción local frente a la foránea) a la importación de materiales que sean remotamente similares. El material que se produce aquí está totalmente anticuado y no cumple ninguna norma, en contra del C.T.E. . Encarece el coste de construcción, para poder cumplir la normativa.



Fdo.: D^a Beate Dorothea Ricken

Decana

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA PALMA

NOTAS DE FEPECO SOBRE VIVIENDA PARA EL DIPUTADO DEL COMÚN DE CANARIAS

SANIDAD, EDUCACIÓN y VIVIENDA conforman los pilares de un Estado Social moderno, siendo la última la más desatendida en la práctica. En consecuencia, es preciso procurar mayor y mejor visibilidad al actual problema de la vivienda –art. 47 CE y otros directamente relacionados, además de múltiples marcos legales de distinta naturaleza-, sin duda la gran asignatura pendiente desde hace demasiados años, empezando por el urgente desarrollo reglamentario del artículo citado, tanto en el ámbito nacional y regional, teniendo en cuenta la singularidad de este problema en el caso de Canarias.

La articulación de una política de vivienda no ha sido, por regla general, el fruto de un proceso de reflexión y análisis sobre el comportamiento económico y sociológico, ni ha sido el vehículo diseñado intencionadamente para encauzar la dinámica del mercado de la vivienda. Antes bien, estas políticas han ido apareciendo con carácter reactivo, en respuesta coyuntural a problemas no del todo bien identificados ni diagnosticados, más como reflejo condicionado que como objetivo, corrigiendo en el mejor de los casos desviaciones de mercado cuando estas ya se habían producido o dando respuesta, a posteriori, a las exigencias que la sociedad iba planteando en sus diversos estadios de desarrollo.

Una **ESTRATEGIA POLÍTICA sobre VIVIENDA** ha de identificar objetivos, elaborando en primer lugar una **POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA**, dirigida principalmente al impulso y desarrollo de vivienda asequible, cuya finalidad principal sea el procurar la existencia de un mercado que funcione adecuadamente, en respuesta a esta necesidad básica de todos los ciudadanos, independiente de los ingresos económicos de los que disponga para ello. Esto no significa que el Estado o demás administraciones (regional, insular o local) deba proveer de una vivienda a cada ciudadano, sino que, en aplicación del mandato constitucional, los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para que los ciudadanos puedan ejercer su derecho al acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible en función de su capacidad económica.

En segundo lugar y como derivada fundamental de la Política Pública de Vivienda, se ha de articular una decidida **POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA**, mediante la que la administración, en sus distintos niveles competenciales, sea capaz de dar respuesta a los problemas de emergencia habitacional y déficit asistencial existente en determinados ámbitos territoriales y sectores de la población, con manifiesta insuficiencia de recursos o sencillamente sin ellos. En este sentido, se ha de poder garantizar una alternativa habitacional a las familias en riesgo de exclusión social, especialmente si tienen menores a su cargo, y el acceso a un alquiler social que no supere el 30% de sus ingresos, preferentemente en su propia vivienda.

Pero para ser realmente operativos, estas propuestas serán seguidas de otras acciones complementarias dirigidas a la creación de un **PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA**, con intervención protagonista del

llamado “TERCER SECTOR” –entidades gestoras sin ánimo de lucro-, a la vez que se dota de renovado impulso a las Promociones en régimen de Protección en sus diferentes categorías y variantes -en sus diferentes variantes de tenencia de propiedad o de alquiler, de promoción pública o privada-, de notable y probado éxito en pasadas décadas, pero casi literalmente ausentes -especialmente el régimen de compra en propiedad- desde los inicios de la Gran Recesión, y excluidos en la práctica de los actuales Planes de Vivienda desde el año 2011. Además, será necesario revisar las condiciones de gestión de este patrimonio edificado a lo largo de su vida útil, en especial en lo que respecta al cumplimiento de obligaciones tales como son la conservación y rehabilitación; y, sobre todo, revisando en profundidad la normativa existente sobre el ejercicio de los derechos de transmisión de la propiedad, que evite que este tipo de viviendas opere en el mercado al margen de su función social. Es precisamente este último aspecto el que sin duda reside el origen real de muchos de los déficits y desequilibrios hoy existentes, que nos dibuja un escenario sin posibilidad real de respuesta a la demanda de vivienda asequible realizada desde múltiples perfiles sociales y sus distintos modos de tenencia y alternativas.

Si bien gran parte de las propuestas mencionadas ya están contenidas en el vigente Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, estas lo están de modo generalista, con insuficiente concreción y dotación económica, precisado de una urgente y profunda revisión a la vista de las dificultades ya contrastadas que presenta su implantación, además del notable desajuste detectado entre lo planificado y las necesidades que la realidad fáctica demanda. En este sentido, habría que tratar de avanzar con mayor firmeza y decisión como mínimo sobre los siguientes asuntos:

- Implementación operativa y real del **PACTO SOCIAL Y POLÍTICO POR EL DERECHO AL ACCESO DE UNA VIVIENDA DIGNA EN CANARIAS**, aprobado en un ya lejano y casi olvidado mes de febrero de 2020, que vaya más allá de una simple declaración de intenciones.
- Trasposición de la reciente **Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**, con una revisión en profundidad de la vigente Ley de vivienda de Canarias.
- Puesta en marcha realmente operativa desde el punto de vista técnico del **Observatorio Canario de Vivienda**, que atienda en profundidad uno de los principales déficits del sector: la escasa y deficiente información existente, con datos contrastados y veraces, suficientemente desagregados y minuciosamente territorializados, que sea capaz de plasmar al menos sobre los siguientes aspectos:
 - o la real situación del parque edificado residencial: situación, morfotipología, estado de conservación y mantenimiento, equipamientos de proximidad e infraestructuras, conectividad, etc.
 - o Registro de suelo finalista (urbanizado) de uso residencial realmente disponible, especificando titularidad (privada o que forme parte del Patrimonio Público del suelo),
 - o Diagnóstico y evaluación de la demanda real (necesidades) y oferta pública o de mercado, tomando como unidad máxima de estudio la comarca.
- Situación e instrumentos técnicos, jurídicos y económicos existentes que permitan incrementar el Patrimonio Público de Suelo de las diferentes administraciones, adecuadamente caracterizados y geolocalizados.

- Dotar de herramientas jurídicas y competencias a los Cabildos Insulares para poder acometer políticas de vivienda de interés insular, especialmente las relacionadas con las zonas de mayor incidencia turística, o en su caso, para todas aquellas poblaciones de menos de 20.000 habitantes. Esta medida, sin duda, precisará modificaciones del Estatuto Canario y acuerdos con la FE-CAN, pero será fundamental para programar políticas insulares, especialmente con las acciones de carácter asistencial y el desarrollo de vivienda social.
- En directa relación con el parque edificado existente, el Impulso e implementación de los **Informes Técnicos de la Edificación (ITE)** como instrumento de probada eficacia en las políticas de rehabilitación y regeneración urbana, acompañados de estrategias específicas de implementación de marcos económicos adecuados (fiscales, crediticios, fondos Next Generation, etc.). Por otra parte, la naturaleza de estas intervenciones, hacen imprescindible la participación en el diseño de estas políticas de agentes protagonistas tales como los Administradores de Fincas y de los Trabajadores Sociales.

La reciente entrada en vigor de la *'Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda'*, que necesariamente ha de ser implementada a través de los marcos competenciales de las CC.AA., obliga a la necesaria revisión de los vigentes Planes de Vivienda. En nuestro caso, se habrá de revisar en profundidad el vigente *'Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025'*, e incluso ampliar el *'Pacto social y político por el derecho al acceso de una vivienda digna en Canarias'* mencionado en párrafos anteriores, aprobado en su día por la totalidad de los grupos políticos, instituciones públicas y privadas, y multitud de agentes sociales y económicos relacionados con el sector residencial. En relación con este último, que necesariamente ha de formar parte de los PLANES DE VIVIENDA, es importante destacar que las acciones y medidas que en ellos se incluyen han de estar acordes con los siguientes fines allí expresamente mencionados:

- *"1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social;*
- *2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de impulso económico del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable;*
- *3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial."*

Como Agentes principales del Sector (Promotores, Constructores, Fabricantes y Prescriptores), somos plenamente conscientes sobre la necesidad de avanzar en la dirección indicada, siendo imprescindible acordar OBJETIVOS COMPARTIDOS de política autonómica sobre vivienda, adoptando un conjunto de medidas consensuadas para el medio y largo plazo, con todos los agentes intervinientes -partidos políticos, municipios, colegios profesionales e instituciones, asociaciones y colectivos que representan a la ciudadanía en general-, con **vocación de permanencia en el tiempo, más allá del ciclo político**. Este ACUERDO ha de ser consistente técnica y legalmente, y su finalidad principal es poder contar con un marco adecuado con el que establecer una **POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA** y una **POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA**, que desarrollen el artículo 47 de la CE, al menos en los siguientes aspectos:

- aclarando conceptos sobre qué se ha de considerar "vivienda", "infravivienda", "vivienda vacacional", "vivienda colaborativa", etc.;

- los diferentes regímenes de tenencia: propiedad, alquiler, propiedad compartida, propiedad temporal y otras variantes de las llamadas “tenencias intermedias”:
- que modifique los actuales marcos normativos concurrentes en torno a la vivienda, como la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (LSRU), Ley y Reglamentos de Valoraciones, Ley Hipotecaria, e incluso algunos marcos legales y herramientas de carácter fiscal;
- revisando las actuales bases sobre Vivienda de Protección, incluyendo cambios normativos de tipo técnico (estándares y tipologías, etc.), económico (módulos de venta y costes), financieros, de ayudas y subvenciones, etc.

Además, se ha de tener en cuenta al menos tres ejes fundamentales que estructure cualquier documento que aborde con rigor el problema de la vivienda, tanto la que denominamos de manera genérica ‘vivienda asequible’ como la que pretenda dar respuesta a la emergencia habitacional y asistencial mediante el desarrollo de ‘vivienda social’:

- Un diagnóstico de la actual situación de la vivienda en Canarias, con base en el estudio del comportamiento del mercado y de sus rasgos específicos, los múltiples condicionantes de la demanda y la inelasticidad de la oferta, reconociendo además la gran complejidad del sector de la vivienda y de la necesidad de articulación entre las muchas administraciones con competencias en la materia.
- Una estimación cualificada y localizada territorialmente en las necesidades de vivienda, base de articulación de cualquier política reguladora del mercado, utilizando para ello metodologías conocidas y ensayadas sobre la evolución del número de hogares y de su tamaño medio;
- La instrumentación de políticas a medio y largo que doten de estabilidad y limiten la incertidumbre existente en el sector, definiendo un amplio marco que justifique la intervención pública de acuerdo con objetivos sociales, económicos y urbanísticos, no manipulables a corto plazo, fruto de estrategias y objetivos a largo plazo.

PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2020-2025

El Estatuto de Autonomía de Canarias dedica el artículo 22 al derecho de acceso a la vivienda y ordena a los poderes públicos a garantizar el derecho de todas las personas a una vivienda digna y regular su función social, así como al uso racional del suelo. En cuanto a las competencias respecto a esta materia, el artículo 143 dicta que le corresponde a la comunidad autónoma canaria la competencia exclusiva en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda; la promoción pública de vivienda; la regulación de la función social y habitacional de la vivienda; y la condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

Tras la aprobación de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias, en directa relación con la vivienda se sucedieron la Ley 11/1989, de 13 de julio, de Viviendas para Canarias, primer Decreto con consecuencia directas en relación con la transferencia de competencias

en materia de urbanismo y vivienda; y el RD 810/1985, de 30 de abril, sobre traspaso a la Comunidad Autónoma de Canarias de las participaciones de la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (SEPES) en determinadas Entidades urbanísticas.

La Ley de Vivienda de Canarias -*Ley 11/1989, de 13 de julio, de Vivienda para Canarias*, posteriormente derogada y sustituida por la vigente *Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias*-, distribuyó las funciones que comprende la citada competencia entre las diferentes Administraciones Públicas, al tiempo que creó, en su artículo 7, el Instituto Canario de la Vivienda (INCAVI) como organismo autónomo encargado de la gestión de las competencias ejecutivas que en la materia corresponden a la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

De la primera Ley 11/1989 de Viviendas para Canarias se derivarán tres Planes, que no conseguirán remediar el importante déficit residencial entonces existente. En estos años los principales problemas los podemos resumir en:

- limitación recursos económicos;
- escasez suelo apto para la edificación;
- complejidad y lentitud tramitación proyectos y promociones VPO.

En cuanto a la vigente Ley de Vivienda de Canarias, su principal objetivo trataba sobre la reordenación de la intervención de las Administraciones Públicas en materia de régimen VPO (promoción, financiación y reglamentación), además de crearse el INCAVI.

En cualquier caso, el instrumento principal con el que cuentan las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda: los Planes de Vivienda. Así, nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una tradición de Planes, habiéndose sucedido hasta la fecha **SEIS Planes de Vivienda autonómicos**: los ya mencionados Plan 1988-1991, Plan 1992-1995 y Plan 1996-1999, redactados con la primera Ley; y el Plan 2002-2005, Plan 2005-2008 y el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012. En conjunto han constituido la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia.

En sesión celebrada por el Gobierno de Canarias el día 18 de diciembre de 2020 se toma el Acuerdo por el que se aprueba el **Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025**, disponiéndose su publicación según Resolución de 21 de diciembre (BOC núm. 3 de fecha 7 de enero de 2021).

La Memoria de este Plan 2020-2025 destaca la profunda afección provocada por la Gran Recesión de pasados años, afectando profundamente al desarrollo de programas de viviendas protegidas, además de dejar tras de sí *‘un rastro de situaciones de desigualdad y dificultades de integración social para numerosas personas, familias y colectivos, que han sufrido especialmente sus consecuencias’*.

También destaca que *‘el primero de los problemas que se plantean en esta Comunidad Autónoma es el actual y elevado número de demandantes de vivienda frente a la oferta disponible’*, ascendiendo según el Registro Público de Demandantes de Canarias un total de 17.023 personas, con diferentes tipologías y regímenes. (En el caso de La Palma estos datos sin duda han variado al alza tras los hechos sobrevenidos por la erupción del volcán de Tagogaite).

Por otra parte, respecto al parque edificado existente, el Plan también nos indica que *'en torno al 20% de las casas deshabitadas en Canarias se construyeron durante el periodo 2002-2011, con una tasa de 1.326 hogares deshabitados por cada 10.000 viviendas (1.516 por cada 10.000 en Las Palmas, y 1.203 hogares vacíos por cada 10.000), poniéndose en evidencia la urgente necesidad de movilizar y poner viviendas en el mercado'*.

Además, este documento plantea que uno de los grandes asuntos que Canarias sin duda ha de acometer, como es la adecuada gestión y optimización del uso del suelo, crucial para una adecuada planificación territorial y el desarrollo de vivienda protegida, entre otros objetivos.

En cuanto al parque edificado residencial existente, el Plan llama la atención sobre su excesiva antigüedad aunque en nuestra opinión de modo insuficiente y sin cualificar la naturaleza del estado real de su ejecución y conservación material; en consecuencia, será necesario que el Plan de Vivienda *'persista en la actuación sobre la ciudad ya construida, continuando con el impulso a las actividades de rehabilitación y renovación urbana'*, pero mejorando la información existente, único modo de programar las adecuadas políticas al respecto.

En resumen, el (ya no tan) nuevo Plan de Vivienda 2020-2025 se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

- '1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.*
- 2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de impulso económico del sector, y de la creación y mantenimiento de empleo estable.*
- 3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad o núcleo urbano sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.'*

Para ello, fija como cometido prioritario el impulso y desarrollo del *parque público de viviendas en alquiler*, *'que sea capaz de garantizar el derecho subjetivo a la vivienda'* -concepto este último que sin duda precisaría de concretar su alcance, en especial por las obligaciones económicas sobrevenidas a la Administración, sobre todo la de ámbito Municipal-, y *'atender las necesidades de los colectivos con mayores dificultades, prestando especial atención a la emancipación de la población joven y a la mejora de la calidad de vida de las personas mayores a través de la progresión de la accesibilidad y la eficiencia energética, y todo ello con la necesaria colaboración entre agentes e instituciones, público y privados'*.

Finalmente, la acción del Plan de Vivienda se traduce en **seis ejes estratégicos y trece programas de actuación**, siendo los primeros los siguientes:

1. Garantizar la accesibilidad a la vivienda a través del alquiler social.
2. Fomento y control de las viviendas de promoción pública.
3. Favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos con especiales dificultades, en particular los colectivos prioritarios y más desfavorecidos.

4. Rehabilitación como elemento clave para mejorar las condiciones de las viviendas en Canarias con criterios de ahorro energético y cuidado del medio ambiente.
5. Mejora de los procedimientos de adjudicación y la revisión de los requisitos de acceso a las viviendas protegidas.
6. Creación de redes de colaboración en el conjunto de agentes que operan en el ámbito de la vivienda (particularmente los Ayuntamientos), favoreciendo la gestión y coordinación.

Aunque en términos generales consideramos esta Plan de Vivienda 2020-2025 una valiosa herramienta, es urgente la actualización y mejor caracterización de la información utilizada, en especial a la luz de la reciente publicación de los últimos datos catastrales de fecha 2021, que nos permita conocer con mayor precisión sobre todo determinados aspectos que consideramos fundamentales: actual situación del suelo disponible -en especial el de titularidad pública-, estado de conservación del patrimonio residencial edificado, detalle sobre necesidades derivadas de una demanda cierta y contrastada - sobre todo de vivienda social de carácter asistencial-, evaluación de la oferta existente (suelo y viviendas); todo ello con datos segregados y adecuadamente territorializados.

En definitiva, consideramos necesario alcanzar un mayor grado de desarrollo de específicas herramientas sin las que difícilmente se podrá avanzar en la implementación de una verdadera **Política Pública de Vivienda**:

- Información y Diagnóstico sobre la realidad del parque edificado de uso residencial (Catastro 2023), con datos segregados y territorializados;
- Identificación y caracterización de necesidad y demanda de vivienda, con datos territorializados;
- Información y Diagnóstico de suelo finalista disponible de uso residencial;
- Información y Diagnóstico de suelo clasificado como uso característico residencial, cualificando sus condiciones de desarrollo;
- Impulso de las Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE), como instrumento fundamental para poder tener un mejor conocimiento de lo existente;
- Impulso de medidas fiscales para el desarrollo de rehabilitación de vivienda, desarrollo de vivienda nueva, etc. Recuperación de la figura de las VPO con revisión de módulos adaptados a la realidad de costes.
- Información y Diagnóstico de suelo clasificado con posibilidad de implantación de vivienda pública en régimen de derecho de superficie;

Que, para el caso de una **Política de Vivienda Pública**, debiera complementarse con lo siguiente:

- Información y Diagnóstico sobre la realidad del parque edificado de uso residencial de titularidad pública;
- Identificación y caracterización de necesidad y demanda de vivienda pública, con datos territorializados;
- Información y Diagnóstico de suelo finalista disponible para desarrollar vivienda pública;
- Posibilidad de desarrollo de vivienda de integración social, especialmente a la luz de la nueva legislación básica de vivienda;

- Impulso de las Inspecciones Técnicas de la Edificación (ITE) específica para el patrimonio edificado público de uso residencial;
- Necesidad de regular el papel del tercer sector en la promoción, gestión y mantenimiento del patrimonio edificado residencial de titularidad pública;

Además, debieran tenerse en cuenta las siguientes consideraciones de carácter básico:

- Respecto a la situación de las viviendas y la garantía de existencia de adecuados equipamientos de proximidad, especialmente sanitarios, educativos, deportivos y sociales;
- Respecto a la garantía de infraestructuras básicas adecuadas;
- Respecto a la garantía de accesibilidad y movilidad integral;
- Respecto a la garantía de mínimos de calidad del espacio público (urbanización) en la que se integra: necesidad de revisar estándares de mínimos de calidad;
- Respecto a las tipologías constructivas, revisión de estándares funcionales y ratios de superficie, acorde con las actuales exigencias del CTE y de accesibilidad universal: necesidad de revisar estándares de mínimos de calidad;
- Respecto a los costes de construcción, necesidad de fórmulas dinámicas de actualización;
- Respecto a los concursos de adjudicación de construcción y servicios profesionales, reducir a mínimos por debajo del 10% o incluso llegar a 0, licitando al TIPO, incentivando la oferta de 'mejoras', de ejecución o de servicios a prestar.

SOBRE LA LEY (ESTATAL) POR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Las POLÍTICA(S) DE VIVIENDA surgen de la necesidad de la ACTUACIÓN PÚBLICA para garantizar a todos los ciudadanos el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Se trata de un derecho básico de carácter universal y de una intervención que el tiempo ha demostrado tan necesaria como insuficiente.

La Política Nacional de Vivienda es un modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sostenible del sector, la mejora y regularización de la vivienda urbana, además de impulsar la construcción y mejora de la vivienda rural.

La nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (BOE núm. 124, de 25 de mayo de 2023), incluye medidas para aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, evitar que se den situaciones de tensión en el mercado del alquiler y apoyar a jóvenes y colectivos vulnerables en el acceso a la vivienda. Además, recoge una de las reformas incluidas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, aprobado en el año 2021, que pretende la articulación de una serie de inversiones y reformas dirigidas a aumentar la productividad y el crecimiento potencial, avanzando hacia una España verde, digital, inclusiva, con mayor cohesión social y territorial, y sin brechas de género.

La Ley desarrolla el derecho recogido en la Constitución a una vivienda digna. Persigue ayudar a aquellos colectivos con más dificultades de acceso a este bien con medidas como el límite al precio del alquiler o el impulso de las viviendas públicas.

Asimismo, ofrece a comunidades autónomas y municipios diferentes herramientas que deberían contribuir a contener o reducir el precio del alquiler y a aumentar el parque de vivienda en alquiler social:

- Impulso de la vivienda pública;
- Regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a fondos de inversión;
- Calificación indefinida de la vivienda protegida para garantizar siempre un periodo de, al menos, 30 años;
- Porcentaje mínimo del 50% para vivienda en alquiler dentro del suelo de reserva para vivienda protegida e incremento de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40% en el suelo urbanizable, y del 10 al 20% en suelo urbano no consolidado;
- Elaboración y mantenimiento de un inventario del parque público de vivienda;
- Límites al precio del alquiler;
- Beneficios fiscales o urbanísticos para las viviendas de titularidad privada con alquiler a precio reducido;
- Declaración de zonas de mercado residencial tensionado durante un período prorrogable de 3 años para poder aplicar medidas de reducción del alquiler;
- Incremento máximo anual del 3% del alquiler en los contratos vigentes durante 2024;
- A partir de 2025, nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento en sustitución del IPC que evite incrementos desproporcionados en la renta.

En relación con el arrendamiento de viviendas, en las zonas declaradas como '*tensionadas*' se establece lo siguiente:

- Posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato en nuevos contratos a nuevos inquilinos, limitación del alquiler a la renta del contrato anterior posibilidad de aplicar los límites de los sistemas de índices de precios de referencia también a las viviendas que no hubiesen estado arrendadas en los últimos 5 años;
- Asimismo, se establece la posibilidad de aprobar sistemas de índices de precios de referencia por ámbitos territoriales estableciendo una base de datos de contratos de alquiler para realizar seguimiento y evaluación de las medidas adoptadas;
- Mejoras para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario;
- Prórroga extraordinaria de un año en los contratos de arrendamiento por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica;
- Gastos de gestión inmobiliaria y formalización del contrato a cargo del arrendador (por ejemplo, la comisión o los honorarios de la agencia inmobiliaria);
- Protección contra desahucios;
- Mejoras para garantizar una comunicación efectiva entre el órgano judicial y los servicios sociales que logre, así, una atención rápida a las personas en situación de vulnerabilidad;
- Soluciones habitacionales para los afectados y, mientras estas soluciones llegan, ampliación de los plazos de suspensión de los lanzamientos;

- Cuando el demandante sea "gran tenedor" y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación;
- Nueva definición de gran propietario y vivienda vacía;
- Se podrá considerar "gran tenedor" a aquellos titulares de 5 o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma;
- Definición de "vivienda vacía" para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías más de 2 años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en esta situación;
- Modulación del recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), que podrá alcanzar el 150%.

Pero a nuestro entender, la nueva Ley de Vivienda en lugar de ayudar a resolver problemas, en realidad los magnifica, cuando no genera otros nuevos, hasta ahora inexistente. Por no hablar del reto que supone su difícil trasposición a las vigentes leyes autonómicas, entre ellas la de Canarias, entre otras razones por la llamativa ausencia de homogenización de conceptos y procedimientos ahora existentes.

Construir vivienda nueva en España en general y en Canarias en particular es muy costoso, por razones técnicas, urbanísticas, administrativas y de mercado, además de la idoneidad o no de solares y/o terrenos. A lo que se ha de añadir que, la construcción de viviendas paga toda una sucesión de tributos, - con notables variaciones entre CC.AA.-, entre los que vale la pena destacar los siguientes:

- 6% a 11% al comprar el solar a un particular (por el impuesto de transmisiones patrimoniales);
- 4% sobre el valor de la obra, al pedir la licencia municipal (Impuesto Municipal sobre Construcciones, Instalaciones y Obras);
- 1,2% sobre el valor de la obra, al declarar dicha obra nueva;
- 1,2% sobre el valor total de la finca, al practicar la división en propiedad horizontal;
- 1,2%, al constituir la hipoteca de promotor (por actos jurídicos documentados);
- si se tarda en construir, el impuesto de plusvalía sobre los solares (aproximadamente un 1 % del valor catastral del suelo por cada año de permanencia), más el impuesto de bienes inmuebles sobre las fincas durante el tiempo que éstas sean tuyas.

En contraste con estos impuestos, que, como un Impuesto de Transmisiones Patrimoniales elevado (entre el 6 y el 11 %) son más bien ocultos -pues de hecho el comprador los paga al vendedor como parte del precio-, los impuestos más visibles -como el Impuesto de Bienes Inmuebles o IBI- son relativamente bajos en comparación con países de mayor trayectoria democrática. Sin embargo, las deducciones en IRPF sí que eran bien visibles para el ciudadano, y quizá por ello a largo plazo suelen demostrarse temporales los intentos de suprimirlas.

De hecho, a diferencia de otros países, en España se grava poco la tenencia, con un IBI que es relativamente bajo, pero mucho las compraventas, como podemos comprobar en nuestro impuesto de transmisiones (ITP), que se sitúa entre el 11% (que puede alcanzar en Barcelona) y el 6 % (Madrid), una cifra muy superior al 1% que ya se considera exorbitante en Estados Unidos (de ahí que su ciudadano medio

cambie de casa con frecuencia, ayudando a flexibilizar su mercado de trabajo). En definitiva, si a este impuesto le sumamos el gravamen de las plusvalías ficticias que genera la inflación, empezaremos a entender que el responsable fundamental del precio de la vivienda no es otro que la hacienda pública.

Como efecto añadido, si la tenencia es barata y las transmisiones costosas, las viviendas no sólo permanecen vacías sino infrautilizadas.

Sin embargo, la nueva Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda no alivia estas dificultades, siendo uno de los aspectos menos atendidos precisamente el que eleva nada menos que diez puntos porcentuales los coeficientes de reserva de suelo -tanto sobre suelo urbanizable como urbano-, un aumento que encarece notablemente toda nueva construcción. De hecho, la nueva Ley ha sido criticada desde muchos frentes (profesionales, académicos e institucionales), tanto desde el punto de vista jurídico como económico, entendiéndose en muchos casos que existe un importante grado de inconstitucionalidad al invadir competencias exclusivas de las CC.AA., alterando el contenido esencial del derecho de propiedad en el caso de las viviendas. Por no hablar de los problemas que se derivan de algunas medidas excepcionales que se introducen en las singularmente llamadas 'zonas tensionadas' en relación con el control de alquileres.

Incluso, por parte de alguno de sus críticos más informados se ha llegado a afirmar cómo *"el esfuerzo por avanzar hacia un 'derecho efectivo' a la vivienda resulta fallido e incluso contraproducente en la medida en que, ignorando las lecciones de nuestra historia no tan lejana y de la teoría económica, se apuesta por algunos instrumentos de política que sólo agravarán la insuficiencia de la oferta de vivienda en alquiler. El mismo efecto tendrá el debilitamiento de los derechos de propiedad sobre ciertos bienes inmuebles que se desprende del texto"*.

En cuanto al mercado de vivienda en alquiler, su situación no es mejor desde que revertimos la liberalización de 1985. De hecho, desde la ya lejana liberalización acometida por el Decreto Boyer (1985) se ha producido en nuestras leyes una involución muy notable. Por ejemplo, desde 1994 la Ley impone a las partes una duración mínima del contrato que es de la más extensas de la OCDE. Este intervencionismo se ha reforzado en los últimos años, con la práctica congelación de los alquileres, la tolerancia con la ocupación de inquilinos morosos y las demás medidas que ha acabado consagrando la nueva ley de vivienda, desde la fijación administrativa de precios máximos al tratamiento discriminatorio de los arrendadores de mayor tamaño.

Por no hablar del castigo selectivo que opera sobre los propietarios denominados 'grandes tenedores', impidiendo con ello avanzar en un mercado más profesionalizado. De este modo, junto a las dificultades para desahuciar por impago y la tolerancia con la ocupación, se termina diluyendo el valor de la propiedad y, a largo plazo, viene a desanimar nuevas inversiones inmobiliarias. De hecho, la nueva Ley reincide en estas medidas, pues limita la actualización de rentas, extiende el derecho de prórroga del inquilino, dificulta los desahucios, facilita las ocupaciones, y permite a los ayuntamientos limitar los nuevos alquileres en zonas que consideren 'tensionadas', un neologismo que es la principal novedad de una ley que, en lo sustancial, imita las peores y más fracasadas políticas de nuestro pasado.

En cuanto al parque público de alquiler, la Ley 12/2023 refuerza sin duda las restricciones con medidas aún más intervencionistas de las hasta ahora existentes, intentando potenciar los 'parques públicos de alquiler'. Sin embargo, con esta medida se suele prestar escasa atención al hecho de que en muchos otros países esta estrategia del alquiler público ha tenido malas consecuencias fallidas experiencias que, en la realidad política española, incapaz de gestionar problemas mucho más sencillos, está muy probablemente condenada a ofrecer resultados aún más penosos. Se suele olvidar que durante muchas décadas la política de viviendas sociales en propiedad, desde las primeras 'casas baratas' (Ley de

Casas Baratas de 13 de junio de 1911), a las *'viviendas de protección oficial'* (*Decreto 2114/1968, de 24 de julio, del Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial*), fueron una fórmula relativamente eficaz, muy superior en sus consecuencias reales a las experiencias habidas en otros muchos países de nuestra órbita cultural y sociológica (Francia, Gran Bretaña, USA), que sistemáticamente ha sido un fracaso al convertirse incluso en focos de marginación social, agravados por las enormes dificultades de gestión y difícil mantenimiento. De hecho, junto a la permisividad que ocupa y la morosidad al propietario privado, no parece que nuestros arrendadores públicos estén ahora desahuciando a los inquilinos que les dejan de pagar la renta, ni que estén siendo capaces de evitar el deterioro de las pocas viviendas que ya gestionan.

En realidad, en muchos casos no sería necesario que la Administración sea dueña ni gestora de viviendas en alquiler, debiendo separar la *'financiación'* y la *'provisión de servicios públicos'*. Para subsidiar viviendas no necesitamos que una burocracia pública se encargue de construirlas ni de operarlas. Podemos ayudar vía IRPF, sin incurrir en la ineficiencia y las corruptelas que, tanto en su construcción como en su asignación, suelen generar esos sistemas de vivienda pública como consecuencia lógica de que sus precios son artificialmente bajos. Pero esas ventajas fiscales deben acompañarse de medidas para generar suelo edificable y respetar los contratos, restaurando el estado de derecho, para aumentar así la oferta, condición necesaria para evitar que sólo consigan incrementar los precios.

Sin embargo, en comparación con el alquiler público, la vivienda protegida en propiedad es superior. No sólo porque incentiva el mantenimiento de los edificios, sino que también mejora la racionalidad de los individuos, al proporcionarles un compromiso de ahorro a largo plazo, además de mejorar la racionalidad colectiva y hacer del propietario un ciudadano políticamente responsable. De hecho, nuestra Transición quizá no hubiera sido posible sin una masiva clase media compuesta por propietarios inmobiliarios.

PROPUESTAS SOBRE VIVIENDA PARA CANARIAS

Tras las explicaciones y argumentos hasta aquí realizados, desde FEPECO consideramos necesario sintetizar una serie de propuestas que se pretenden operativas, con la idea de contribuir desde el Colegio Oficial de Arquitectos a mejorar o, en su caso, impulsar el desarrollo de las herramientas técnicas, jurídicas, económicas y sociales que permitan mejorar las actuales condiciones de acceso a una vivienda asequible en Canarias.

1 – TRABAJAR POR LA IMPLEMENTACIÓN REAL Y DESARROLLO OPERATIVO DEL PACTO REGIONAL POR LA VIVIENDA, articulado a través de la revisión de la vigente Ley de Vivienda de Canarias, que sirva de referencia a todas las demás normativas regionales y sectoriales sobre el asunto. A estos efectos se ha de revisar, mejorar y dotar de objetivos y contenido concreto al Plan de Vivienda de Canarias para que sea verdaderamente una herramienta útil para facilitar el acceso a la vivienda.

2 - ORIENTAR LA POLÍTICA URBANÍSTICA HACIA LA RENOVACIÓN URBANA con carácter prioritario, con el objetivo de buscar el equilibrio territorial y social en las ciudades, y combatir la desigualdad urbana y la despoblación en el medio rural. Incidiendo tanto en los centros urbanos y en

las áreas deprimidas de nuestras ciudades, como en las periferias para evitar su progresiva obsolescencia, y en los entornos rurales evitando su aislamiento.

Hay que impulsar la mejora del parque de viviendas existente, desde la implantación de la **CULTURA DE LA CONSERVACIÓN Y LA REHABILITACIÓN**, promoviendo campañas continuas y permanente de mayor y mejor información y pedagogía hacia el ciudadano sobre su importancia; articulando las herramientas adecuadas de desarrollo generalizado de los Informes de Estado de la Edificación (IEE), a la vez que la redacción de las Ordenanzas municipales de Inspección Técnica de los Edificios (ITE); y finalmente, apoyando el desarrollo de programas de renovación de espacios públicos, de promoción de la educación, la cultura, el asociacionismo, el comercio, el emprendimiento, el empleo, y de movilidad.

3- IMPULSAR EL MODELO DE LA “VIVIENDA PROTEGIDA”, en sus múltiples modalidades y categorías, reformulando su actual MODELO, adecuándolo a las necesidades y la realidad actual, desarrollar una estrategia regional para la construcción de **VIVIENDAS ASEQUIBLES** (en régimen de propiedad y alquiler), involucrando a todos los agentes del sector. Después de más de 80 años sin apenas cambios, es necesario plantear un debate en profundidad sobre el futuro de la vivienda protegida, sin ayudas públicas desde 2013 y con la amenaza de la calificación permanente.

La segmentación del mercado (libre/protegido) genera ineficiencias. No es lógico, como ocurre en la actualidad, que dos promociones idénticas -una libre y otra protegida-, en parcelas colindantes, se vendan a precios muy distintos. Ni que el vendedor de una vivienda protegida tenga que devolver las ayudas que recibió hace años, mientras sería impensable que el autónomo que traspa su negocio reintegrara las subvenciones recibidas.

4. REFORZAR LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL, dirigida en exclusiva a las viviendas en alquiler, concentrando las ayudas y acciones asistenciales en los segmentos más desfavorecidos. A estos efectos se propone la utilización del suelo vacante de las Administraciones Públicas para desarrollar un gran parque de alquiler público a través de fórmulas de colaboración público-privada, especialmente con el llamado ‘tercer sector’. El sector público dispone de la materia prima (suelo finalista) y el sector privado de la capacidad financiera y de gestión para desarrollar los proyectos.

5. SUPERAR EL DEBATE PROPIEDAD VS. ALQUILER. Debemos promover toda la vivienda en alquiler que sea necesaria y toda la vivienda en propiedad que sea posible. El alquiler facilita el acceso a la vivienda y la movilidad laboral, y la propiedad es el mejor plan de pensiones: favorece el ahorro y la estabilidad.

6. REFORZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA en el mercado de la vivienda. Tolerancia cero con la ocupación ilegal.

7- REDUCIR LA FISCALIDAD DE ACUERDO CON LA NUEVA AGENDA URBANA ESPAÑOLA Y LA DIRECTIVA 2030 DE LA UNIÓN EUROPEA. Se ha de apoyar la rehabilitación de viviendas y promover la eficiencia energética con un programa específico de sostenibilidad, apostaremos por un modelo de edificación de ‘0 emisiones’ en las instituciones públicas, y promoviendo patrones de consumo

responsable.

Se han de establecer medidas de protección a la vivienda habitual, tanto en propiedad como en alquiler, mediante políticas fiscales más favorables para los inmuebles que sean utilizados exclusivamente como residencia habitual, frente a los que estén dedicados a actividades económicas o turísticas, o sean segundas residencias o estén vacíos. Por otra parte, se han de promover subvenciones e incentivos las acciones dirigidas a que viviendas arrendadas se dediquen durante un periodo de tiempo a alquiler asequible.

8- SE HAN DE IMPLEMENTAR LAS CONDICIONES urbanísticas y estímulos económicos -de carácter fiscal y financiero- necesarios para que la iniciativa privada constituya, junto con las administraciones, **UN EXTENSO PARQUE PÚBLICO-PRIVADO DE VIVIENDAS DE ALQUILER**. Se ha de promover el incremento de la oferta de vivienda a través de diferentes herramientas en distintas líneas de actuación, entre ellas la del impulso a la rehabilitación de inmuebles en la ciudad consolidada existente, la concesión de derecho de superficie sobre suelo de titularidad pública, y la colaboración público-privada para la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler, especialmente con empresas y organizaciones sin ánimo de lucro (el denominado Tercer Sector).

9- SE HA DE FOMENTAR UN MODELO DE ALQUILER ASEQUIBLE favoreciendo la gestión de los arrendamientos a través de figuras como cooperativas y sociedades de arrendamiento públicas y privadas; adaptando la legislación urbanística para facilitar un uso del suelo que satisfaga las nuevas demandas sociales, en especial de jóvenes y mayores; potenciando la construcción y rehabilitación de edificios destinados a modelos de convivencia específicamente diseñados para jóvenes, mayores y discapacitados, tales como las. “Viviendas tuteladas” y “Cohousing”.

10- CENTRAR LA ACCIÓN URBANÍSTICA EN LA MEJORA DE LO URBANIZADO Y CONSTRUIDO, con renovados instrumentos de planificación, financiación y gestión, e incorporar todas las escalas territoriales de la planificación física. Establecer el interés público de la Arquitectura, incluidas todas sus escalas urbanas y territoriales, con prioridad para la calidad de los espacios públicos y en general el hábitat urbano y territorial.

11 – HAY QUE AFRONTAR UN PROCESO DE SIMPLIFICACIÓN SIGNIFICATIVA DE LOS EXCESOS LEGISLATIVOS Y BUROCRÁTICOS, alcanzando una situación jurídica más equilibrada, razonable y operativa, que reconozca los marcos europeos que inciden en la planificación física y desarrolle los instrumentos de planificación, financiación y gestión que corresponden a las comunidades autónomas y a las administraciones más cercanas a la realidad, bajo el principio general de subsidiariedad. Los largos procesos de transformación del suelo reducen la oferta y encarecen la vivienda.

ANEXO: ALGUNOS DATOS SOBRE VIVIENDA A TENER EN CUENTA (2021)

La política de la vivienda en España presenta una serie de peculiaridades propias que la distinguen de las políticas de la vivienda de otros países de nuestro entorno, y que permiten explicar algunas de las diferencias que caracterizan a nuestro mercado de la vivienda.

España es hoy uno de los países desarrollados con mayor porcentaje de viviendas en propiedad y segundas residencias, y presenta una menor, aunque creciente, cultura del alquiler y la rehabilitación. Es el resultado de una política de vivienda que, desde sus primeros pasos a principios del siglo XX, tuvo como objetivo facilitar el acceso a la propiedad, además de favorecer el desarrollo de la actividad y empleo en la construcción, situándose más entre las políticas de fomento económico que en el marco de las políticas sociales.

En realidad, podemos hablar propiamente de un '*modelo español*' de política de vivienda social. Frente a lo que suele entenderse en otros países por '*política de vivienda social*' (*social housing*), basada en facilitar el acceso a la vivienda a los colectivos de menores ingresos a través de programas de vivienda pública en alquiler (o bien ayudas al alquiler privado), en España se desarrolló un modelo original y autóctono, la Vivienda de Protección Oficial (VPO), desconocido en otros países, donde se favorece el acceso a la propiedad de una vivienda calificada como protegida a un precio inferior al de mercado. Así, mientras la vivienda social es pública, la vivienda protegida es fundamentalmente de promoción privada.

Se ha repetido hasta la saciedad que la política social de vivienda en España es marginal, comparándose el exiguo parque público de vivienda español -alrededor del 1%-2% del parque total de viviendas-, con los de otros países europeos en el entorno del 20%. Esta una de las principales críticas del *dogma oficial*. Sin embargo, esta comparación no tiene sentido ya que no se tiene en cuenta las peculiaridades del modelo español de política de la vivienda social. En lugar de un alquiler social de viviendas públicas, en España se apostó, como se ha dicho, por la ayuda a la compra de viviendas protegidas. Estas viviendas pierden su protección y vuelven al mercado libre al cabo de un periodo más o menos largo (entre 15 y 30 años habitualmente).

Variación decenal de viviendas principales y protegidas (1940-2020)

	Viviendas (1)	Viviendas principales (2)	Viviendas protegidas (3)	% VPO V. principal (4)= (3)/(2)
1940-1950	887.197	827.815	44.365	5,36%
1950-1960	1.039.227	700.836	650.967	92,88%
1960-1970	2.929.361	1.475.675	1.762.287	119,42%
1970-1981	4.070.941	1.926.569	1.677.316	87,06%
1981-1991	2.493.673	1.305.481	1.006.431	77,09%
1991-2001	3.726.155	2.450.793	610.243	24,90%
2001-2011	4.262.069	3.896.523	572.625	14,70%
2011-2020	673.432	1.325.085	184.576	13,93%
1940-2020	20.082.055	13.908.777	6.508.810	46,80%

Fuente: Censos de Población y Vivienda (INE y estimación MITMA para 2020) y calificaciones definitivas de viviendas protegidas (MITMA y Trilla (2010)).

Teniendo esto en cuenta, cabe destacar el enorme éxito de esta política, que ha permitido, desde los años 40, que el 46,8% de las familias en España accedieran a su primera vivienda a través de una vivienda protegida. De los 13,9 millones de viviendas principales (habituales) terminadas en estas ocho décadas, 6,5 millones fueron protegidas. De esta manera, España figura de lejos a la cabeza en el ranking europeo, muy por encima de los resultados en política de vivienda social (*social housing*) de otros países. El modelo español ayudó a 1 de cada 2 familias a acceder a la propiedad de una vivienda social (VPO) mientras a nivel europeo el alquiler social favoreció a 1 de cada 5 familias.

En este sentido vale la pena analizar los datos aportados por Eurostat (2021) respecto al índice tenencia en propiedad de la vivienda; así, la propiedad alcanza al 75,1% de las viviendas en España, un poco por encima de la media de los países de la Unión Europea (70,0%). Es común achacarlo a la idiosincrasia del español, que tendría un especial apego a la propiedad. Sin embargo, es el resultado de una apuesta estratégica deliberada desde los orígenes de la política de vivienda a comienzos del siglo XX (Ley de Casas Baratas de 1911), que se refuerza y perfecciona tras la Guerra Civil con las viviendas protegidas.

EL PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES: CANARIAS Y ESPAÑA (2021)

Es interesante tener en cuenta los datos suministrados por la última revisión catastral (2021) en el contexto nacional, y con mayor detalle en Canarias. Especialmente en los datos que se refieren a los datos de viviendas totales (por municipios), viviendas vacías y edad media de la edificación, y evolución histórica. Estos datos nos permiten apreciar rápidamente la dimensión del problema existente y el reto al que nos enfrentamos, en especial con respecto a la rehabilitación y regeneración urbana en el uso residencial. En este sentido hay que tener en cuenta que un edificio residencial a partir de los 25 años necesita importante atención en su conservación; y a partir de los 40, en muchos casos precisa de rehabilitación, y en cualquier caso importantes mejoras en cuanto a eficiencia energética y posiblemente de accesibilidad. Hay que tener en cuenta que el Código Técnico de la Edificación no entra en vigor hasta el año 2006 -es decir, hace 17 años-, y que con anterioridad no se completa el marco normativo general de obligado cumplimiento hasta 1980 con las Normas Básicas de la Edificación; es decir, hace ya 43 años. Por no hablar de los importantes cambios acaecidos en la industria de los materiales y las técnicas de la construcción.

En el caso de las Islas Canarias el diagnóstico necesariamente se agrava, ya que en gran medida el parque edificado residencial existente anterior al año 1980 es de muy modesta factura constructiva, por no hablar del gran volumen de autoconstrucción en el uso residencial. Lo que significa que, con seguridad, gran parte del parque edificado de vivienda existente con 40 años o más (casi el 45% sobre el total) precisará de importantes medidas de rehabilitación, que sin duda ha de formar parte de una política pública de vivienda.

	Total
Total	
Total Nacional	26.623.708
05 Canarias	1.088.700
Vivienda principal	
Total Nacional	18.536.616
05 Canarias	820.315
Vivienda no principal	
Total Nacional	8.087.092
05 Canarias	268.385

Nº TOTAL DE VIVENDAS EXISTENTES (2021)

Del análisis de los datos que se aportan a continuación, en relación con la necesidad en su caso de conservación y/o rehabilitación del parque edificado, obtenemos los siguientes resultados:

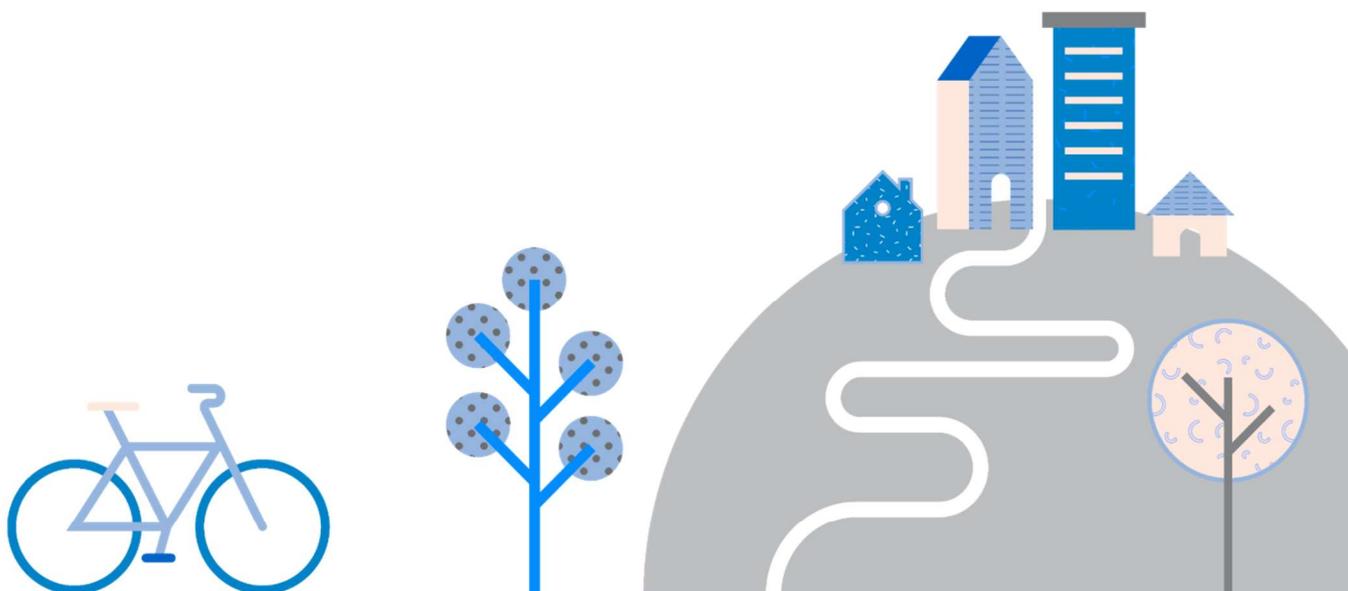
PARQUE RESIDENCIAL EDIFICADO Y EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN (2021) – Nº VIVIENDAS		
Ámbito	Nacional	Islas Canarias
Total viviendas	26.623.708	1.088.700
Edificadas hasta 1980	14.004.922 (52,60% s/total)	485.793 (44,62% s/total)
Edificadas entre 1981-2020	12.618.786	602.907

Acceso a la vivienda en Canarias

Propuestas para el Informe extraordinario del Diputado del Común

25 de septiembre de 2023

Prôvivienda
Con las personas,
por la vivienda



Provivienda es una asociación sin ánimo de lucro que desde hace 34 años trabaja para que todas las personas disfruten del **derecho a la vivienda en igualdad de condiciones**.

La asociación tiene presencia en Canarias desde hace 25 años, gestionando Programas de alojamiento para distintos colectivos con dificultades de acceso y sostenimiento de la vivienda: jóvenes, inmigrantes, familias, personas sin hogar,...

Desde nuestra asociación queremos ofrecer viviendas que cambien vidas y creen comunidad, dando respuesta a las necesidades residenciales, especialmente de las **personas en situación de mayor dificultad**.

Contribuimos a garantizar el acceso a un alojamiento adecuado, gestionando proyectos de provisión de vivienda asequible con intervención social.

Impulsamos un modelo de provisión de vivienda centrado en principios éticos y de solidaridad, con orientación social y enfoque no lucrativo.

En Provivienda trabajamos para:

- Transformar el sistema de provisión de vivienda, poniendo en el centro a las personas y la garantía de su derecho a una vivienda digna y adecuada.
- Proponer una alternativa ética a los modelos especulativos y mercantilizados de provisión de vivienda.
- Impulsar la transformación del actual modelo de ciudad individualista hacia un auténtico modelo de comunidad.



1. EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA ASEQUIBLE.

Actualmente, uno de los **principales problemas de nuestro Estado del Bienestar es el acceso y el mantenimiento de una vivienda digna**. Los problemas residenciales explican gran parte de los problemas de exclusión social y de riesgo de pobreza en nuestra comunidad autónoma: el sobrecoste de la vivienda (tanto en alquiler como en compra), las barreras de emancipación, el sinhogarismo o la pérdida de vivienda, son ejemplos de ello.

Este problema afecta en nuestra comunidad autónoma a más de 700.000 personas que se encuentran en situación de exclusión residencial.

La vivienda es un derecho esencial y una necesidad básica de todas las personas. **Sin embargo, en España venimos arrastrando un problema estructural de vivienda que afecta a toda la población y que explica gran parte de las desigualdades en nuestro país**. La falta de vivienda asequible, las dificultades de acceso y mantenimiento a una vivienda se han profundizado en los últimos años en todas las CCAA.

Causas como el **alto precio en la compra y el alquiler de una vivienda y su incremento constante** y el **escaso número de viviendas sociales y asequibles** están en la raíz de la exclusión residencial en España, y **afecta especialmente a las personas más vulnerables**, como las personas jóvenes, las familias monomarentales, las personas sin hogar, las personas mayores, las personas migrantes, las personas en riesgo de exclusión social, etc.

Por otro lado, **diversos organismos nacionales, europeos e internacionales interpelan a España** de forma constante para que se implementen medidas enfocadas a **mejorar la asequibilidad de la vivienda**. Algunos de ellos son el Defensor del Pueblo, El Consejo de Europa o, incluso, Naciones Unidas.

2. CAUSAS PRINCIPALES.

Precio de compra de vivienda.

La dinámica de subida constante de los precios de la vivienda en los últimos años abre una brecha abismal comparada con el aumento de los salarios.

El **Índice de Precios de la Vivienda** en el archipiélago canario refleja una subida constante; **5,5% respecto a 2022** (siendo la media nacional del **3,5%**). Con respecto a 2022, las CCAA en las que más ha subido el precio de la vivienda durante 2023 son **Navarra, Cantabria, Andalucía y Canarias**.

Canarias es la cuarta comunidad autónoma donde los precios de compra de la vivienda son más altos, tras las **Islas Baleares, Comunidad de Madrid y Cataluña**.

El precio de la vivienda ha subido más de lo que han subido los salarios en los últimos 7 años. Esta circunstancia aumenta las dificultades de acceso a vivienda de forma general y afecta, especialmente, a la población con peores salarios y mayor vulnerabilidad.

La dinámica de crecimiento en el precio de la vivienda en los últimos años abre una brecha abismal comparada con el aumento de los salarios. La **subida salarial media en Canarias (26,1 %) no se equipara al precio de la vivienda (30,4 %)**.

Predomina la propiedad respecto al alquiler. Tener una vivienda en propiedad es el modelo principal en nuestro país, pero este dato esconde una realidad preocupante: grandes créditos hipotecarios y, en consecuencia, mayor nivel de endeudamiento de las personas.

Precio de alquiler de vivienda.

Existe una dinámica de subida constante en los precios medios del alquiler sobre la vivienda habitual alquilada.

Desde que se dispone de datos, los precios de la vivienda en alquiler no han bajado **NUNCA**. Desde 2015 existe una dinámica de subida constante en los precios medios del alquiler sobre la vivienda habitual alquilada. En los últimos 5 años, el **precio de la vivienda en alquiler en Canarias ha subido un 42%**.

Según el **Índice de Precios de Vivienda en Alquiler (INE)**, en el archipiélago canario ha subido un **1,8% frente al año anterior**, siendo la media nacional de **1,6%**.

El **40,9%** de las **personas inquilinas** destina **más del 40% de sus ingresos** al pago del alquiler, mientras que la recomendación general del Banco de España y de la ONU es que ese porcentaje no sea superior a un 30%. La media en la UE es del 28,8%. Al comparar el coste del alquiler con el SMI neto mensual, se detecta que **la media**

supera este porcentaje en Canarias. El 42% del SMI se destina al pago del alquiler en Canarias.

Las escasas cifras de alquiler a precio por debajo de mercado provocan situaciones de exclusión residencial a los grupos de población más vulnerables. **Apenas el 2,8 % de las viviendas en alquiler están a precio por debajo de la media del mercado.**

Escaso número de viviendas sociales.

Otros aspectos a tener en cuenta son el escaso número de viviendas sociales y asequibles en comparación con el resto de Europa.

El parque de vivienda social y asequible español es notablemente inferior a la media europea. España necesita reforzarlo para alcanzar, como mínimo, los estándares europeos.

Solo el 2,5% del parque de vivienda en España corresponde a vivienda social, **frente al 9,3% de la media europea.** Y en Canarias, el **parque de vivienda social supone apenas el 0,96% de las viviendas en Canarias** (algo menos de 18.000 viviendas).

La asignación de fondos y el reparto presupuestario destinado a vivienda.

Se presenta un momento extraordinario de inversión en políticas de vivienda derivada de los fondos europeos para garantizar el derecho a la vivienda. Es una muy buena oportunidad para cambiar el modelo de vivienda y será muy positivo si se articulan las políticas de manera adecuada.

Aunque la inversión en vivienda se ha multiplicado los dos últimos años, desde la administración pública no se ha fortalecido el parque público de vivienda y el parque de vivienda asequible a través de políticas eficaces.

Los **Presupuestos Generales del Estado para 2023** contemplan una subida del **5,51%** en vivienda ascendiendo a **3.477 millones de euros.** Se trata del **mayor presupuesto en vivienda en los últimos 20 años.**

Y el **Instituto Canario de la Vivienda (ICAVI)** cuenta en **2023** con un aumento del **14,8%** con respecto al año anterior, alcanzando los **150,9 millones de euros**, que por segundo año consecutivo asciende y marca récord histórico en el presupuesto de la Comunidad Autónoma para ejecutar políticas de vivienda.

No obstante lo anterior, ante el enorme problema estructural de vivienda, se debe **aumentar la financiación del Plan**, pero sobre todo **orientarlo hacia un cambio de modelo enfocado en vivienda adecuada y alquiler asequible**, de forma que el derecho a una vivienda adecuada y asequible para todas las personas sea una prioridad en los próximos años.

En este sentido, se tienen que **impulsar programas focalizados, especialmente, en aquellos sectores de la población más vulnerables** y **desarrollar programas para el aumento de vivienda social y asequible**.

2. CONSECUENCIAS DEL PROBLEMA.

Precios de vivienda.

a) Compraventa.

En febrero de 2023, el precio del m² en Canarias fue de 1.981 €/m².

Subida del precio de compraventa con respecto al tercer trimestre de 2022 fue del 12,1%.

b) Alquiler.

En febrero de 2023, el precio del m² en Canarias fue de 11,51 €/m².

Parque de vivienda.

De acuerdo con la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, año 2021, el parque de vivienda en Canarias cuenta con **un total de 863.785 viviendas**, lo que supone que **un 5%** del total de hogares a nivel nacional se encuentran en Canarias.

Distinguiendo esta variable, según los distintos grupos de régimen de tenencia, encontramos:

1) Propia por herencia o donación: **111.887 hogares**. Representa el **13%** de hogares de Canarias.

2) Propia, por compra, totalmente pagada: **248.438 hogares**. Representa el **29%** de hogares de esta CCAA.

3) Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas): **201.817 hogares**. Representa el **23%** de hogares de esta CCAA.

4) Alquilada: **191.053 hogares**. Representa el **22%** de hogares de esta CCAA.

5) Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...): **30.562 hogares**. Representa el **4%** de hogares de esta CCAA.

6) Otra forma: **80.028 hogares**. Representa el **9% de hogares** de esta CCAA.

Edificabilidad.

Según la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, año 2021, en Canarias se encuentran un **total de 193.317 viviendas que han sido consideradas en un estado de conservación entre malo y regular** (sumados ambos intervalos). De las cuales, 82.165 viviendas (un 42%) fueron construidas antes de 1971.

Cabe destacar que **de las 863.785 viviendas en Canarias, un 17% del total se encuentran en un estado de conservación entre malo y regular.**

Atendiendo al estado de conservación se destaca:

1) En estado ruinoso: se encuentran **3.240 viviendas**, corresponden al 0,3% del total de viviendas en este estado.

2) En estado malo: hay **un total de 13.055 viviendas**, 1,25% sobre el total.

3) En estado deficiente: hay **83.105 viviendas**, un 7,98% del total.

Canarias tiene 211.331 viviendas vacías, el 19,43% del total del parque de viviendas. **Se ha incrementado en alrededor de 73.000 unidades entre el censo de 2011 y el de 2021**, lo que supone un aumento del 53%.

Pobreza energética.

Del total de personas que componen los hogares de Canarias **un 20% no puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada durante los meses de invierno**. O dicho de otra manera, **2 de cada 10** no puede permitirse mantener una temperatura adecuada.

Según la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, año 2021 (INE), **Canarias cuenta con un total de 863.785 hogares**. Teniendo en cuenta que un **20%** de los hogares no puede permitirse tener la casa a una temperatura adecuada, **172.757 hogares en Canarias se encuentran en esta situación de pobreza energética.**

Desahucios.

En Canarias se llevaron a cabo en el año 2022, **2.445 lanzamientos de vivienda**, lo que supone **un 6,39% del total de desahucios del territorio nacional (38.266)**.

Hogares con retrasos en pagos de vivienda.

Según datos de la ECV de 2021, el **26,2% de la población en Canarias ha tenido alguna o más veces retrasos en los pagos de hipoteca o alquiler**. Supone cerca de 570.000 personas. Ha aumentado 3,2 puntos con respecto al año anterior, siendo Canarias la comunidad autónoma con la tasa más alta.

Sinhogarismo.

Según la Encuesta de las personas sin hogar, INE 2022, **en Canarias se encuentran un total de 947 personas en situación de sinhogarismo**. Esto **corresponde al 3,3% del total de España** (28.552 personas sin hogar). Atendiendo según nacionalidad, el **72,7% (688) de las personas en esta situación son de nacionalidad española, frente a un 27,3% de nacionalidad extranjera (259 personas)**.

Emancipación.

Solo un 15,6% de las personas jóvenes de Canarias se pueden emancipar. Dato más bajo desde 1998.

Según datos del Observatorio de Emancipación correspondiente al segundo semestre 2022, entre 2020 y 2021 el riesgo de pobreza y exclusión social entre la población joven de Canarias aumentó, comparativamente, con menor intensidad que en la mayoría de las comunidades autónomas. Aunque el 43,6 % era pobre, suponía una cifra inferior a la del conjunto estatal (46,1 %).

** Datos extraídos y recopilados por el "Observatorio de Vivienda Asequible de Provivienda".*

3. PROPUESTAS DE PROVIVIENDA.

- 1. Aumentar progresivamente el parque de vivienda en alquiler social y asequible** para llegar a porcentajes de al menos el 10%.
- 2. Desarrollar completamente el Plan Canario de Vivienda 2020-2025** e implementar en Canarias los programas del **Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, que aumenten el parque de vivienda asequible y la mejora de ingresos para los pagos de la vivienda.**
- 3. Desarrollar y ampliar las medidas que favorezcan la vivienda asequible** contempladas en la **Ley Estatal por el Derecho a la Vivienda.**

4. Destinar un **30% de los fondos de rehabilitación** a los procesos de renovación de las viviendas de población vulnerable.
5. Favorecer que las ayudas de **rehabilitación generen vivienda social y asequible** por debajo del precio de mercado, y que sean eficientes energéticamente.
6. **Prevenir dinámicas de gentrificación, desplazamientos y segregación urbana** como externalidades negativas de los procesos de rehabilitación, y promover mecanismos por los cuales las viviendas rehabilitadas con fondos públicos que vayan a destinarse al alquiler tengan limitaciones de precios.
7. Desarrollar **en nuestra comunidad autónoma la Estrategia Nacional para la Lucha contra el Sinhogarismo en España 2023-2030**.
8. Desarrollar herramientas de **seguimiento y conteo** para la detección y atención temprana del sinhogarismo y de la exclusión residencial.
9. Recopilar y publicar anualmente **datos del parque de vivienda público y social**, demandantes de vivienda social y propiedades de grandes tenedores.
10. Establecer mecanismos efectivos de **coordinación entre Servicios Sociales y Vivienda a nivel autonómico y local** para la detección de procesos de lanzamiento de vivienda en casos de vulnerabilidad y proveer de alternativa habitacional, creando espacios de coordinación y diálogo entre los **servicios sociales y vivienda**, contando con la participación del tercer sector.
11. Implementar programas de **Bolsa de Vivienda de Alquiler Asequible adaptados a la ciudad, que movilicen vivienda, promuevan la vivienda a precios por debajo del mercado** y faciliten la inclusión residencial de personas en situación de vulnerabilidad.
12. Articular medidas que promuevan el alquiler a precios por debajo del mercado a través de **bonificaciones del IBI o tasa de basuras**. Vehicular ayudas directas, tanto a personas propietarias (adecuación y rehabilitación), como a personas inquilinas (alquiler y suministros) que incentiven el alquiler a precios asequibles.
13. Impulsar la creación de un **Observatorio de Vivienda** para ampliar la difusión y publicación de datos sobre vivienda, así como implementar una metodología

que permita conocer la realidad del parque de vivienda, tanto de su tipología como de la propiedad.

14. Promover un **censo de vivienda vacía** que sea movilizado hacia la vivienda en alquiler asequible por diferentes mecanismos y herramientas de fomento.
15. Crear e impulsar **oficinas de vivienda de cercanía** en las islas y municipios para informar y asesorar a la ciudadanía de sus derechos y deberes en el ámbito de la vivienda, así como de los servicios y recursos.
16. Incorporar procesos de **acompañamiento social y mediación vecinal y comunitaria en las viviendas públicas** en alquiler social y asequible que lo requieran, que atiendan específicamente los problemas vinculados a la vivienda y las comunidades de vecinos/as desde un enfoque multidisciplinar.
17. Desarrollar medidas y proyectos orientados a la **desinstitucionalización** y a la prevención de la institucionalización, para que las personas puedan mantener su vivienda y su entorno comunitario.
18. **Prevenir la pérdida de vivienda** a través de ayudas y apoyos necesarios, evitando el proceso de búsqueda de otra vivienda y su consiguiente desarraigo y traslado barrial o territorial.
19. Implementar proyectos de **mediación residencial en situaciones de impago de hipoteca, alquiler u otras**, para promover la permanencia en las viviendas a través de acuerdos entre las partes.
20. Proporcionar **asesoramiento jurídico ante riesgo de desahucios** y financiación de servicios de mediación hipotecaria.
21. Generar una **bolsa de viviendas temporales de emergencia para su uso transitorio y flexible** como puente a soluciones habitacionales más estables, para evitar la cronificación de la institucionalización.
22. Diseñar e implementar recursos de atención a la **emergencia residencial adaptados a unidades familiares**, en especial, a aquellas que integran a menores. Estas soluciones deberán basarse en la vivienda para promover una mejor cobertura de las necesidades, especialmente de la infancia.
23. Recuperar el **"Pacto social y político por el derecho al acceso a una vivienda digna en Canarias"**, documento suscrito en el año 2020 por los Grupos

Parlamentarios, Administraciones Públicas, instituciones privadas y entidades sociales, entre ellas Provivienda, convocando a la Comisión de Seguimiento formada por los firmantes del Pacto para revisar y actualizar su contenido.

Desde Provivienda queremos que todas las personas tengan una **vivienda digna, adecuada y asequible**, especialmente a la población en situación de vulnerabilidad.

Defendemos la vivienda como un derecho humano indispensable y un bien de utilidad social. Garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible es fundamental para asegurar la calidad de vida de las personas y otros derechos tan fundamentales como la salud y el bienestar.

En definitiva, hacer realidad que la vivienda sea el quinto pilar de nuestro Estado de Bienestar.

En San Cristóbal de La Laguna, a 25 de septiembre de 2023.

Fernando Rodríguez García
Director Territorial de Provivienda en Canarias

Prôvivienda



www.provivienda.org



ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN CANARIAS DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ASOCIACIÓN CANARIA DEL ALQUILER VACACIONAL ASCAV

La situación de la vivienda refleja a día de hoy datos contundentes e irrefutables.

Mientras en Canarias se cifra el déficit de viviendas en 40.000, nos encontramos con datos demoledores del INE del año 2021, así como del último **informe de septiembre de 2023** 'Situación de la vivienda vacía en España' publicado por el Servicio de Estudios de Tinsa (Tinsa Research). **Dos de cada diez viviendas en Canarias, el 19,4% del parque total, está vacía y desocupada. En total, se trata de 211.331 viviendas.**

Pasamos de 138.221 vivienda vacía en el año 2001 a 211.331 en apenas dos décadas y en cambio ya se prevé que el déficit de viviendas para el año 2031 supere las 140.000 unidades.

De acuerdo a los datos el INE del año 2021, en Canarias existen 170.925 viviendas en régimen de alquiler, frente a las 211.331 viviendas vacías.

¿Qué ha pasado y qué está pasando en Canarias con en materia de vivienda?

1. Canarias ha estado más de una década sin construir ninguna vivienda VPO, tanto que el ratio ha descendido a menos del 2% sobre el parque total de viviendas, frente a una media del 8,5% a nivel europeo.
2. Paralización de la construcción de vivienda privada tras la crisis del año 2007 hasta prácticamente la fecha actual
3. La inexistencia de suelo municipal provisto para viviendas sociales
4. Ralentización de los procesos burocráticos para la promoción y construcción de viviendas
5. Utilización autorizada por Ayuntamientos de suelo municipal previsto para la construcción de viviendas (suelo residencial), como edificios completos de viviendas vacacionales, tratando de eludir normativas correspondientes.
6. Aumento poblacional significativo en zonas turísticas atraído por nuevas inversiones sin planificación previa de viviendas ni infraestructuras
7. Empobrecimiento de la sociedad (1 de cada 3 canarios está en riesgo de pobreza), lo que impide el acceso a la vivienda en modalidad de compra o incluso de alquiler
8. Entrada en vigor de la nueva Ley de Vivienda cuyo efecto es la retirada del 20% de viviendas en régimen de alquiler por la falta de seguridad jurídica.
9. El cambio de preferencia a la vivienda alquilada frente a la compra propiciado por la necesidad de movilidad laboral y la falta de capacidad de ahorro para acceder a la compra de vivienda

¿Qué influencia tiene la vivienda vacacional en la falta de vivienda y el encarecimiento de la misma?

A fecha de agosto de 2023 según la página de Transparencia del Gobierno de Canarias, se encuentran 45.659 VV registradas, lo que representa el 4.19% del parque total de viviendas en las islas. Si restamos al total de VV, supuestamente en manos de propietarios privados aquellas que se ubican en edificios completos (aprox. 15.000 VV) evidentemente en manos de grandes tenedores, el porcentaje disminuye al 2,76% sobre el parque total de viviendas.

Resulta obvio que un porcentaje tan pequeño no tiene los efectos tan perniciosos e influyentes que se le atribuyen. En cambio, hay un dato demoledor. **El impacto económico directo de la vivienda vacacional se cifra a día de hoy en más de 2.000 millones de euros. Impacto, que se factura y que tributa íntegramente en Canarias y genera más de 40.000 puestos de trabajo.**

Propuestas de ASCAV para solventar el problema de la vivienda vacacional en Canarias

1. Imperiosa necesidad de crear un observatorio de la vivienda con datos actualizado que permita una ágil capacidad de decisión.
2. Incentivar y promover la terminación de edificaciones que han quedado sin terminar de construir.
3. Para que entren más viviendas en régimen de alquiler tradicional en el mercado es imprescindible proporcionar seguridad jurídica a los propietarios, minimizando los efectos de la nueva Ley de Vivienda, incluyendo cambios normativos contra los okupas. ASCAV cifra en más del 20% las VV que se pasarían al alquiler tradicional bajo la premisa de mencionada seguridad jurídica. Es aproximadamente el incremento registrado desde la entrada de la Ley de Vivienda.
4. Medidas incentivadoras para los propietarios de segundas viviendas, frente a la tendencia restrictiva.
5. Avaes del Gobierno de Canarias para la compra y alquiler de viviendas por parte de jóvenes y personas en riesgo y exclusión.
6. Evitar cualquier incentivo que fomente la concentración de inmuebles en manos de grandes tenedores.
7. Acuerdos de cesión para la incorporación de viviendas en manos de la Sareb.

8. Medidas varias de garantía del Gobierno de Canarias para que los propietarios de inmuebles perciban sus rentas y tengan garantías sobre el estado de conservación de sus inmuebles.
9. Puesta a disposición/recalificación de suelo suficiente y finalista por parte de los municipios para la construcción de vivienda social y tramitación por vía de urgencia.
10. Residencialización de complejos extra-hoteleros obsoletos

Reflexiones finales por parte de ASCAV

1. Evaluación de la situación actual y real de la vivienda, así como del resto de infraestructuras, especialmente en zonas turísticas, con un estudio serio y riguroso de sostenibilidad y movilidad. ¿Podemos seguir implementando complejos turísticos con el déficit de infraestructuras y mano de obra?
Siendo rigurosos, los grandes núcleos turísticos de las islas cuentan con prácticamente pleno empleo de baja calidad y sueldos precarios en el sector de servicios. Por tanto, construir más oferta turística significa atraer a más personas foráneas, acrecentando la situación de deficiencias actual.
Canarias lleva más de 30 años por la senda de contar turistas, obviando la rentabilidad y el bienestar de su sociedad. Somos líderes en turistas y también en pobreza y precariedad a nivel europeo. Previsiblemente llegaremos pronto al 65% de la renta per cápita media europea.
El turismo sigue siendo nuestro principal motor económico y el turismo de masas sigue predominando en el mercado.
Aún con estos datos, ASCAV es absolutamente contraria a cualquier mención o rechazo al turismo.
2. A día de hoy, la brecha colaborativa entre la sociedad y la gobernanza es indiscutible. La Administración, que debe proporcionar seguridad y bienestar al ciudadano, está años luz de dar cobertura y escuchar activamente sus necesidades. Es más, teme a sus instituciones por falta de seguridad jurídica.
3. Recursos para proyectos que nacen de una demanda social (Fondos Next Generation) y que han sido provistos para el impulso de un verdadero cambio y avance de la sociedad canaria, han sido mal o no utilizados durante años para fines políticos. Las consecuencias serán la devolución de dichos fondos y un perjuicio irreversible para nuestra tierra.



4. La sociedad ha cambiado y la gobernanza es fundamental para proveer el bienestar a las personas que la componen.

Debemos reinventarnos y adelantarnos a los tiempos venideros. La sociedad envejece y envejece sola. En Canarias existen más de 67.000 personas de más de 65 años que viven solas y existen más de 97.000 familias monoparentales.

Soluciones al respecto existen muchas, pero requieren de voluntad política, de escucha activa y también de colaboración interadministrativa.



Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

Área de Urbanismo, Proyectos, Obras Municipales y Servicios Públicos
Concejalía de Vivienda
Expediente: 14.709/2022
Asunto: Respuesta a Queja de Oficio, ref: Q22/2295 del Diputado del Común.
Ref: TEF

DOÑA MARÍA DE LOS ÁNGELES DE BENITO BASANTA, SECRETARIA GENERAL, DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARUCAS, PROVINCIA DE LAS PALMAS.

CERTIFICA: Que según los antecedentes obrantes en el expediente electrónico, el día 14/12/2022, la técnica municipal, Arquitecta de la Oficina Municipal de Vivienda, ha emitido el informe que se transcribe literalmente:

“Relativo a la solicitud efectuada por el Servicio Jurídico de este Ayuntamiento a esta Oficina Municipal en relación al escrito remitido por el Diputado del Común del expediente de queja con referencia Q. 22/2295.....

Referida dicha queja “a la situación de las viviendas públicas en Canarias”, con el fin de que el Diputado del Común realice informe extraordinario para elevar propuestas a los efectos de intentar resolver el grave problema existente para acceder a una vivienda digna para numerosas familias residentes en nuestra Comunidad Autónoma. En este sentido se solicita Informe a este Ayuntamiento sobre los siguientes extremos:.....

- “1.- Suelo público destinado a vivienda.....**
- *Si tienen constituido el patrimonio público del suelo.....*
 - *De cuánto suelo disponen en su término municipal para la promoción de viviendas públicas.....*
 - *Cuánto suelo han cedido al Gobierno de Canarias desde 2020 hasta la actualidad.....*
 - *En caso de cesión de suelo anterior a la indicada fecha, indique cuánto suelo cedido se encuentra aún sin edificar.....*
- 2.- Vivienda Pública.....**
- *Identifique cuántos inmuebles, de entre los incluidos en el Inventario del Patrimonio Municipal, se encuentran destinados a vivienda, así como el estado actual de ocupación de cada uno de ellos, y el título por el que se encuentra ocupado.....*
- 3.- Ayudas al alquiler.....**
- *Si se han publicado ayudas para el alquiler de viviendas desde el 2020 hasta la actualidad y, en tal caso, indicar el número de convocatorias efectuadas, requisitos de las personas beneficiarias para acogerse a tales ayudas, presupuesto inicialmente destinado a las mismas y porcentaje del presupuesto efectivamente ejecutado, número de personas solicitantes en cada convocatoria, número de resoluciones favorables y número de peticiones que fueron desestimadas por haberse agotado la partida presupuestaria.....*
- 4.- Políticas en materia de viviendas.....**
- *Que otras líneas de actuación en materia de vivienda ha seguido el Ayuntamiento desde 2020 hasta la actualidad, con identificación de cada una de ellas, presupuesto inicial, porcentaje ejecutado y número de personas beneficiarias.....*
- 5.- Común a todos los apartados anteriores.....**
- *Indique si tales actuaciones se han realizado con fondos propios o de terceros,*





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

si en exclusiva o en colaboración con otras administraciones públicas y, en este último caso, qué participación ha tenido cada administración.....

- Incluya cualquier otra información que considere relevante en materia de vivienda.....

RESPUESTAS:.....

Con carácter general y al respecto de los suelos de titularidad municipal destinados a vivienda protegida de promoción pública, hay que decir, que la obtención de éstos es a través de la gestión de los suelos pendientes de desarrollo recogidos en el planeamiento urbanístico, obteniéndose mediante los aprovechamientos urbanísticos que por la legislación urbanística vigente en cada momento le correspondan a la administración municipal.....

Y para que exista dinamización en la gestión urbanística tienen que concurrir una serie de factores, y entre ellos estarían el tener un planeamiento urbanístico estable en el tiempo para poder culminar dicha gestión y la situación de la coyuntura económica general, la cual desde la crisis económica surgida a finales del 2007 y principios del 2008, estos factores produjeron la paralización de la gestión urbanística de muchos suelos en desarrollo. Lo que claro está dió como resultado la carencia de aprovechamientos urbanísticos municipales.....

En cuanto a lo descrito en el primer factor, tendríamos que el planeamiento municipal ha sufrido a lo largo del tiempo tres anulaciones del instrumento urbanístico, la última la del Plan General de Ordenación PGO del 2014, que se produjo por sentencia del Tribunal Supremo núm. 1298/2020 con fecha 5 de noviembre, y como consecuencia de ésto la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal NNSS de Arucas del año 1984. Todo ello con los graves problemas que se han generado como consecuencia de la distorsión existente entre la realidad construida a día de hoy con respecto a lo recogido para los distintos suelos por las citadas NNSS de Arucas, referido a las clasificaciones y calificaciones. Siendo los documentos de Planeamiento Urbanístico anulados los siguientes:.....

- Revisión de las NNSS de Arucas, documento anulado por Sentencia de fecha 25 de marzo de 2011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo que confirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de fecha 15 de diciembre de 2006 por la que se anulaba el acuerdo de la COTMAC de 15 de febrero de 2001 que aprobaba definitivamente, aunque de forma parcial, la Revisión de las NNSS de Arucas.....
- Adaptación Básica del Plan General de Ordenación (PGO) de Arucas, documento anulado por Sentencia de fecha 22 de noviembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, del Tribunal Supremo que confirma la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias de fecha 1 de julio de 2009, por la que se anulaba el acuerdo de la COTMAC de 22 de junio de 2005 por el que se dispuso la Aprobación Definitiva de la Adaptación Básica del PGO de Arucas, así como el acuerdo de la COTMAC de 3 de abril de 2006, de subsanación de deficiencias del acuerdo anterior.....
- PGO de Arucas, documento anulado por Sentencia Núm. 1298/2020 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª, de fecha 14 de octubre de 2020, por la que se anulan los Acuerdos de la COTMAC de 20 de diciembre de 2013 y de 30 de junio de 2014, de aprobación definitiva parcial del PGO de Arucas (Gran Canaria), así como la Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, integrada en la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial del Gobierno de Canarias de 5 de julio de 2014, por la que se hicieron públicos los anteriores acuerdos (BOC n.º 134/2014 de 14 de julio).....

Apartado 1: "Suelo público destinado a vivienda":.....

1.1.- Si está constituido el patrimonio público de suelo.....

Este Ayuntamiento a día de hoy no tiene constituido el patrimonio público de suelo





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

1.2.- Cuánto suelo se dispone para destinarlo para la promoción de viviendas públicas:.....

Desde el planeamiento urbanístico vigente, las NNSS de Planeamiento Municipal de Arucas del año 1984, solamente existe una parcela cuyo destino desde el propio instrumento urbanístico es el de ser para viviendas protegidas de promoción pública, estableciendo para ésta un número máximo de viviendas de 21, localizada en el barrio de la Montañeta, denominada "parcela B". Ostentando el Ayuntamiento aproximadamente el 50% de su titularidad, faltando por lo tanto el resto de la titularidad de dicha parcela para poder hacer efectiva la promoción de las viviendas.....

Así mismo existe otra parcela en la que el instrumento de desarrollo el Plan Parcial, estableció que su destino era el de ser Patrimonio Público de Suelo, por tanto destinada a la construcción de viviendas protegidas tanto de promoción privada como de promoción pública. Localizada en la Trasera de la C/Clemente Jordán en el sector UB-09, parcela B-2, con un número máximo de 37 viviendas.

Y por otro lado, existen otros suelos clasificados como urbanos de titularidad municipal con calificaciones de; comercial, espacios libres etc, de los cuales se podría disponer pero que con carácter previo habría que realizarse la modificación de las NNSS vigentes para que éstos tuviesen la calificación como residenciales, a los efectos de destinarlos para la construcción de viviendas protegidas de promoción pública.....

1.3.- Suelo cedido al Gobierno de Canarias desde 2020 hasta la actualidad:.....

Tras la anulación del PGO de Arucas en octubre de 2020 por Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1298/2020 y la consiguiente entrada en vigor de las NNSS del 1984, ésto dió lugar entre otras cuestiones a la paralización en la gestión de los suelos en desarrollo clasificados desde el PGO. Por lo que esta situación ha dificultado la obtención de suelos destinados a vivienda protegida de promoción pública.....

Lo descrito afectó a una parcela con uso residencial que se encontraba a finales del 2020 en proceso de culminar el último acto administrativo de cesión mediante la suscripción de un Convenio entre el Instituto Canario de la Vivienda y el Ayuntamiento, la cual, con la anulación del PGO y la entrada en vigor de las NNSS, su calificación cambió de residencial a la de espacios libres. Localizada en la Calle Clemente Jordán núm. 97A con una superficie de 1.571,49 m² y con un número aproximado de viviendas de 45.....

Teniendo el Ayuntamiento a día de hoy la disponibilidad de un suelo cuyo expediente de cesión al Instituto Canario de la Vivienda se encuentra en los inicios de su tramitación, siendo éste el localizado en la Trasera de la C/Clemente Jordán, sector UB-09, parcela B-2, con un número máximo de 37 viviendas.....

1.4.- Suelo cedido al Gobierno de Canarias anterior al 2020.....

En cuanto a los suelos cedidos en este municipio en los cuales ya se ha materializado la construcción de dichas viviendas y adjudicadas a los/as ciudadanos/as de este municipio son:.....

Grupo/Lugar	Número de viviendas	Año de entrega viviendas
Juan XXIII	150	1.965
Juan XXIII	100	1.981
La Guitarrilla	110	1.986
El Matadero	50	1.988
El Cerrillo	140	1.993





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

Urb. Jacaranda	15	1.999
El Cardonal	22	2.008
Lomo Espino	13	2.008
Bañaderos	20	2.008
Trasmontaña	8	2.008
Total 628 viviendas		

Apartado 2: “Vivienda Pública”:.....

En el portal de la transparencia del Ayuntamiento en la cual está insertada la relación de bienes que conforman el Patrimonio Municipal, no figura recogido a día de hoy ningún bien inmueble con uso de vivienda.....

Apartado 3: “Ayudas al alquiler municipales”:.....

Las ayudas al alquiler municipales se tramitan desde el Departamento de Servicios Sociales. Otorgándose en base a la; “Ordenanza reguladora de ayudas económicas y prestación de servicios básicos municipales para la atención de necesidades socio-familiares”. Siendo su objeto el de; “la regulación de las ayudas y prestación de servicios básicos municipales destinados a la atención de necesidades sociales, entendiendo por tales el conjunto de ayudas que incluye las económicas o en especie así como las prestaciones (..) destinadas a paliar o resolver, (..) situaciones de emergencia social, a prevenir situaciones de exclusión social (..)”. Encuadrándose dentro de ésta las Ayudas de emergencia social, y entre ellas las ayudas de alquiler. Estando incluidas también las ayudas para el pago de la deuda hipotecaria.....

Concediéndose por tres meses y como máximo durante tres años consecutivos y con un importe máximo de 360/€ (1.080€ al año/familia). Existiendo una excepcionalidad en este sentido recogida en la Ordenanza en su artículo 5, tanto en lo que respecta al límite de ingresos establecido para poder optar a las ayudas como para las cuantías máximas asignadas a conceder en cada tipo de ayuda, pudiéndose obviar ambos aspectos en los casos de situaciones familiares en las que concurran circunstancias especiales, con la valoración de la trabajadora social y con el visto bueno del/la técnico/a responsable de Servicios Sociales y del/la Concejal/la Delegado/a competente.....

Al respecto de los requisitos de las personas solicitantes para acogerse a las ayudas, tendremos, entre otros; estar empadronado en el municipio, acreditar la situación de necesidad aportar la documentación exigida en cada caso, no superar el límite de ingresos, regulado éste en función del número de miembros de la unidad familiar de convivencia y actualizado anualmente según lo que establezca el Índice de Precios al Consumo, etc.....

No existiendo convocatoria anual, siendo su procedimiento el de concesión directa en base a lo estipulado respectivamente en: la Ordenanza municipal general reguladora de la concesión de subvenciones, la Ordenanza citada anteriormente y a lo recogido al respecto en; la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y el RD 887/2066, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.....

En cuanto al número de ayudas al alquiler otorgadas por el Ayuntamiento desde el año 2020, tendremos:.....

- **Año 2020:.....**
 - Partida n.º 48.000, “plan concertado”: 128 ayudas.....64.594,96€.....
 - Partida n.º 48.001, “proyecto acciones urgencias”:13 ayudas....7.200,00€.....





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

- Partida nº48.001 “plan pobreza”: 106 ayudas60.177,71€.....
- Partida nº48.003 “Covid 19”: 173 ayudas.....94.311,44€.....
- **Haciendo un total para el año 2020 de: 420 ayudas con una cuantía de 226.284,11€.....**
- **Año 2021:**.....
- Partida n.º 48.000, “plan concertado”: 373 ayudas.....248.674,90€.....
- **Haciendo un total para el año 2021 de: 373 ayudas con una cuantía de 248.674,90 €.....**
- **Año 2022 (lo que va de año):**.....
- Partida n.º 48.000, “plan concertado”: 140 ayudas.....103.164,55€...
- Partida n.º 48.001 “remte crédito extraordinario”: 40 ayudas.....38.743,33€...
- Partida n.º 48.001 “emergencia social Cabildo”: 84 ayudas.....77.050,00€...
- **Haciendo un parcial para el año 2022 de: 264 ayudas con una cuantía de 218.957,88 €.....**

En cuanto a las peticiones de ayuda desestimadas por haberse agotado la partida presupuestaria, en este caso las solicitudes se pasan a la anualidad siguiente y si cumplen los requisitos establecidos en la Ordenanza, se otorgan las ayudas solicitadas.....

Apartado 4: “Políticas municipales-líneas de actuación en materia de vivienda”:

En relación a las políticas municipales en materia de vivienda, hay que decir que como tal no existe un plan de vivienda municipal, como así sucede en otras Comunidades Autónomas, haciendo la consideración de que las competencias en materia de Vivienda las ostenta el Instituto Canario de la Vivienda, el cual se encarga de gestionar entre otras el Plan de Vivienda Estatal con todas las líneas de actuación establecidas en el mismo y las líneas propias establecidas en el Plan de Vivienda de Canarias. Teniendo los Ayuntamientos las competencias establecidas en la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, como así sucede con los Cabildos y la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.....

Este Ayuntamiento tiene en su estructura una Oficina Municipal de Vivienda dotada con personal especializado lo que posibilita que actúe como una Oficina de información, asesoramiento, asistencia, etc, tanto de todas las ayudas existentes en materia de vivienda convocadas por las distintas Administraciones, como de otras cuestiones y/o trámites relacionados con la vivienda protegida de promoción pública o privada. Encaminada a resolver las necesidades de las personas residentes en este municipio en esta materia. Así mismo, gestiona y tramita subvenciones propias, concedidas por el Ayuntamiento, o gestiona subvenciones en virtud de los Convenios suscritos con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria.....

Habiendo suscrito Convenios tanto con el Instituto Canario de la Vivienda como con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria para la gestión de determinadas líneas de actuación como son:.....

Convenios con el Instituto Canario de la Vivienda:.....

- Convenio suscrito con fecha de 12 de enero de 2011, entre el Ayuntamiento y el Instituto Canario de la Vivienda para la colaboración en el procedimiento de adjudicación de Viviendas Protegidas de Promoción Pública de nueva construcción así como para la implantación, inscripción y acceso a los datos del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.....
- Convenio de Cooperación 7 de mayo de 2008 suscrito entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el Ayuntamiento de Arucas, para el desarrollo en este término municipal





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

del Servicio de acompañamiento e intervención en materia de vivienda. "Programa Canarias + Viviendas x Familias", denominado a día de hoy, Canarias Prohogar.....

Convenios con el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria:.....
Suscritos durante los distintos años para la gestión por parte del Ayuntamiento de dos líneas de subvención otorgadas o a otorgar por el Consorcio, actuando el Ayuntamiento como entidad colaboradora en la gestión de las dos líneas de subvenciones, en virtud de los Convenios suscritos por el Ayuntamiento con el citado Consorcio y en base a lo recogido al respecto en el articulado de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. Siendo las dos líneas de subvenciones las siguientes;.....

- "Subvenciones destinadas a obras de reparación de primera necesidad en viviendas de personas en situación de vulnerabilidad".....
- "Subvenciones destinadas a la ejecución de actuaciones que tengan como finalidad la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas o de la comunicación en viviendas de personas en situación de vulnerabilidad".....

Subvenciones municipales- Ayudas de emergencia para rehabilitación de viviendas.

Denominada; "ayudas de emergencia para la realización de las obras de conservación y/o para la adaptación funcional de la vivienda por discapacidad". Consistiendo en la concesión de subvenciones consideradas y conceptuadas como "prioritarias", en relación tanto a la situación socio-económica de la unidad familiar como al tipo de obras consistiendo éstas fundamentalmente en las relacionadas con; "alcanzar unas mínimas condiciones en la edificación o partes de la misma, de; habitabilidad, salubridad y seguridad de sus residentes, así como las obras relacionadas con la accesibilidad (supresión de barreras arquitectónicas), y la adaptación funcional del hogar -vivienda- para personas Discapacitadas y/o Dependientes de alguno de los miembros de la unidad familiar de convivencia.".....

No existiendo convocatoria anual, siendo su procedimiento el de concesión directa en base a lo estipulado respectivamente en: la Ordenanza municipal general reguladora de la concesión en el de subvenciones, la Ordenanza de concesión de ayudas de Servicios Sociales en cuanto al límite de ingresos para poder optar a la misma y a lo recogido al respecto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y al Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley General de Subvenciones. Ascendiendo la dotación presupuestaria total a; cincuenta mil euros (50.000,00€). En cuanto a los requisitos tendremos, entre otros;.....

- Ser residente en el municipio de Arucas.....
- Que la vivienda, la cual forma parte de la edificación a rehabilitar, constituya la residencia habitual y permanente de la unidad familiar de convivencia del/la solicitante.....
- Que la edificación o partes de la misma, necesite la realización de alguna de las obras relacionadas en el apartado 2 de estas Bases y dichas obras se consideren como "prioritarias" en relación al estado de habitabilidad/salubridad, seguridad, accesibilidad, y/o adaptación de la misma a la discapacidad de alguno de los miembros de la unidad familiar de convivencia.....
- Que el/la beneficiaria de la subvención ostente la titularidad, el usufructo o haya sido autorizado al uso de la vivienda, la cual forma parte de la edificación a conservar o rehabilitar.....
- Que ninguno de los miembros de la unidad familiar de convivencia sea titular de otra edificación o vivienda.....
- No superar el límite de ingresos.....

Siendo el presupuesto ejecutado de cada anualidad el del 100% de las partidas, ascendiendo a 50.000,00€. En cuanto al número de personas atendidas, éste varía según la entidad de las las obras a ser subvencionadas, habiendo sido atendidas en el año 2020, 22 personas beneficiarias y en el año 2021, 24 personas beneficiarias.....





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

Gestión de las Subvenciones del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria.....

Como se ha descrito, este Ayuntamiento gestiona las dos líneas de subvención otorgadas o a otorgar durante los diferentes años por el Consorcio de Viviendas de Gran Canaria mediante la suscripción de los correspondientes Convenios entre ambos, actuando el Ayuntamiento como entidad colaboradora en la gestión de las dos líneas de subvenciones, en base a lo recogido en las Bases que regulan la concesión de las subvenciones y a lo recogido en el artículo 12.1) de la Ley 38/2003. Y siendo las obligaciones de la entidad colaboradora, según se recoge en los Convenios suscritos, las siguientes;.....

a) El Ayuntamiento contará con sus servicios técnicos para la correcta ejecución de las actuaciones y, además, en los supuestos en que resulte necesario, en la elaboración o supervisión de cuanta documentación sea imprescindible para la obtención de licencias, autorizaciones y permisos a los beneficiarios.....

b) Efectuar el libramiento al endosatario (contratista) que señale el beneficiario de la subvención, una vez ejecutada la reparación bajo la supervisión del servicio técnico municipal. En este caso necesariamente habrá de haberse formalizado el endoso antes de la ejecución de la actuación.....

En cualquier caso, la ejecución de obras de reparaciones de las viviendas de los beneficiarios estará sometida a las actuaciones de control o supervisión de los Servicios Técnico facultativos municipales y del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria.....

c) Justificar ante el Consorcio, haberse realizado la actividad y cumplido la finalidad de la subvención, así como el gasto realizado, con la conformidad de los beneficiarios. Esta justificación deberá presentarse, como máximo, en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo para la realización de la actividad, en los términos recogidos en la cláusula siguiente.....

d) En el supuesto de que se produzcan incidencias o imprevistos durante el periodo de gestión de estas subvenciones, serán comunicadas de inmediato a este Consorcio.....

e) El Ayuntamiento se somete a las actuaciones de comprobación de la ejecución de obras por parte del Servicio Técnico facultativo de este Consorcio y a las de control financiero por parte de la Intervención del mismo.”.....

En cuanto al número de actuaciones gestionadas desde el 2020, tendremos:.....

- Convocada en el año 2020; “Subvenciones destinadas a obras de reparación de primera necesidad en viviendas de personas en situación de vulnerabilidad”, resuelta la convocatoria en el año 2021 (BOP de Las Palmas nº70, de 11 de junio de 2021). Que éstas fueron de 10 personas subvencionadas con una cuantía total de 40.000,00€ (subvención justificada ante el Consorcio de Viviendas de G.C.).....
- Convocadas en el 2022, convocadas en el B.O.P. de Las Palmas nº81 de fecha 06/07/2022;.....
 - “Subvenciones destinadas a obras de reparación de primera necesidad en viviendas de personas en situación de vulnerabilidad”, (BOP nº81 de fecha 06/07/2022), no resuelta a día de hoy con 12 solicitantes.....
 - “Subvenciones destinadas a la ejecución de actuaciones que tengan como finalidad la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas o de la comunicación en viviendas de personas en situación de vulnerabilidad”, no resuelta a día de hoy con 7 solicitantes.....

Actuaciones como ventanilla única:.....

Consistiendo el trabajo desarrollado en la información, asesoramiento, ayuda, seguimiento, etc, de las solicitudes a lo largo de toda la tramitación de las subvenciones hasta su Resolución definitiva.....

Subvenciones destinadas al alquiler de vivienda habitual convocadas por el Instituto Canario de la Vivienda:.....

Convocatoria año 2021 (periodo subvencionado 2020-2021): “Resolución de 14 de





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

diciembre de 2020, de la Directora, por la que se convocan subvenciones, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, de los programas de ayuda al alquiler de vivienda Modalidades Joven y General para el periodo 2020-2021”, (BOC nº6, 11/01/2021). Tramitadas durante todo el procedimiento: 219 solicitudes.....

Convocatorias años 2022 (periodo a subvencionar 2022-2023):.....

- “Resolución de 22 de julio de 2022, de la Directora, por la que se establece la convocatoria del Bono Alquiler Joven para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias”. (BOC nº151, de fecha 01/08/2022). 73 solicitudes.....
- “Extracto de la Resolución de 10 de octubre de 2022, de la Directora, por la que se aprueban las bases reguladoras y se efectúa convocatoria anticipada para la concesión de subvenciones, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, destinadas al programa de ayuda al alquiler de vivienda para el periodo 2022-2023. (BOC nº207 de 19/10/2022). 180 solicitudes.....

Subvenciones para la Adquisición de vivienda para personas jóvenes canarias.....

Año 2020: “Resolución de 18 de septiembre de 2020, de la Directora, por la que se convocan subvenciones para el ejercicio 2020, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, para el fomento de la adquisición de vivienda por parte de los jóvenes canarios”, (BOC nº218 de 26/10/2020). 11 solicitudes.....

Año 2021: “Resolución de 14 de mayo de 2021, de la Directora, por la que se convocan y aprueban las bases reguladoras de subvenciones para el ejercicio 2021, mediante el procedimiento de concurrencia competitiva, para el fomento de la adquisición de vivienda por parte de los jóvenes canarios” (BOC nº110, de 31/05/2021) 10 solicitudes.....

Año 2022: “Resolución de la Directora del Instituto Canario de la Vivienda, por la que se convoca, para el ejercicio 2022, la concesión de subvenciones en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la adquisición de vivienda por parte de las personas jóvenes canarias” (BOC nº116, de fecha 13/06/2022). 8 solicitudes....

Etc: Otras subvenciones relacionadas con la rehabilitación tanto de edificios como de viviendas, etc, y otras actuaciones.....

Otras actuaciones:.....

Sobre la Inscripción en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias; relativas a nuevas Inscripciones, Renovaciones, actualización de datos, etc, según el Convenio de colaboración suscrito por el Ayuntamiento con el Instituto Canario de la Vivienda. Las actuaciones efectuadas son: durante el año 2020: 84, durante el año 2021: 70 y durante el 2022, 96 actuaciones.....

Sobre el Programa Canarias Prohogar; según el Convenio de cooperación suscrito por el Ayuntamiento con la Comunidad Autónoma de Canarias, el número de familias derivadas por el Ayuntamiento para la inclusión en este programa desde el año 2020 hasta el día de hoy ha sido de:15 familias.....

Apartado 5: “Común a todos los apartados anteriores”: “Incluya cualquier otra información que considere relevante en materia de vivienda”.....





Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de Arucas

En este sentido se apunta lo siguiente:.....

- *Que podría implementar una línea de subvenciones dirigida a los Ayuntamientos encaminada a resolver la gran demanda existente en Vivienda Protegida de Promoción Pública VPP, consistiendo ésta en la subvención a la compra de suelo y su urbanización para poner las parcelas resultantes a disposición del Gobierno de Canarias.....*
- *Agilización en los trámites de todas las líneas de subvenciones.....*
- *Colaboración con los Ayuntamientos para que desde el municipio se impulsen las líneas subvencionales contenidas en los distintos Planes de Vivienda, y sobre todo las mas sociales, ya que en la actualidad desde la Administración convocante se prioriza la presentación electrónica y ésto conlleva que las personas que tienen dificultades para la comprensión y manejo de los medios informáticos en muchas ocasiones se quedan fuera de las subvenciones por esta carencia si éstas no son ayudadas en sus solicitudes, coincidiendo con las unidades familiares mas vulnerables.....*
- *Por supuesto mas dotación presupuestaria para sobre todo las líneas mas sociales*
- *Y en las líneas de subvenciones relativas a la rehabilitación de viviendas y/o edificios, no ligarlas todas al cumplimiento de la eficiencia energética con carácter previo, ya que esto supone que en la medida que no se tienen recursos para abordar éstas la edificación se queda sin rehabilitar en cuestiones muy básicas como que; no penetre agua en la misma a través de la cubierta lo que genera problemas estructurales en los forjados de esa planta o que la fachada presente graves deficiencias como grietas posibles desprendimientos, etc.....*
- *A día de hoy las líneas subvencionables van dirigidas a la reducción del consumo de energía del edificio y a la reducción de gases de efecto invernadero, lo que en absoluto se cuestiona. Pero considerando la climatología de Canarias mas benévola en la que no existe calefacción, ni mas consumo de gas o de electricidad o aire acondicionado por efecto del clima, se podrían volver a implementar las líneas subvencionables dejadas atrás como son las dirigidas a la conservación de la edificación para que ésta recobre su seguridad, salubridad y habitabilidad.....*
- *Etc.”*

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente a petición de parte, salvo error u omisión involuntarios, de Orden y con el Visto Bueno del señor Alcalde-Presidente, en la ciudad de Arucas, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº El Alcalde
D. Juan Jesús Facundo Suárez





Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria

CONCEJALÍA DELEGADA DE ACCIÓN SOCIAL, IGUALDAD Y TERCERA EDAD

Ref.: IGG/MFC/SCM

N.º Expte.: 117/2023

ASUNTO: Solicitud de Informe sobre la situación de las Viviendas Públicas. Diputación del Común Q22/2372

TRÁMITE: Informe de Servicios Sociales

MARYSOL FERNÁNDEZ CRUZ, TRABAJADORA SOCIAL DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO DE GRAN CANARIA

INFORMA:

Vistas las solicitudes de informe realizadas por la Diputación del Común -Q22/2372-, que tuvieron entrada en este Ayuntamiento los días 31 de octubre de 2022 y 1 de diciembre de 2022, con números de registros de entradas 2022-E-RC-4168 y 2022-E-RC-4168 respectivamente.

Vista la reiteración de esta solicitud registrada el 23 de diciembre de 2022 con número de registro de entrada 2022-E-RC-4857.

Ante los puntos planteados en dichos escritos:

3. AYUDAS AL ALQUILER DE VIVIENDA

El Ayuntamiento de Valsequillo no cuenta con una línea de subvención específica destinada al alquiler de vivienda. Este tipo de ayudas se integran en las ayudas de emergencia social que cubren pagos de alquiler, hipoteca, suministros, etc.

Respecto a las ayudas de emergencia que se han concedido para el pago de estos conceptos a lo largo de estos últimos tres años:

AÑO 2020.

Presupuesto que se ha destinado a cubrir estas necesidades: 39.762 euros.

n.º de personas beneficiarias: 53.

No se han desestimado solicitudes.

AÑO 2021

Presupuesto que se ha destinado a cubrir estas necesidades: 28.707 euros.

n.º de personas beneficiarias: 44.

No se han desestimado solicitudes.

AÑO 2022

Presupuesto que se ha destinado a cubrir estas necesidades: 17.781 euros

n.º de personas beneficiarias: 24.

No se han desestimado solicitudes.

El Servicio de Información y Orientación, orienta, deriva y gestiona la solicitud de otras ayudas tales como las ayudas de alquiler del Instituto Canario de la Vivienda, la solicitud de incorporación en las listas de Solicitantes de Vivienda Pública, etc.

4. POLÍTICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

El Centro de Servicios Sociales, tras la pandemia por COVID-19, ha constatado con mayor crudeza, una problemática latente vinculada a la vivienda en el municipio.

De las ayudas económicas de emergencia tramitadas, un importante porcentaje se ha destinado a hacer frente a gastos tales como pago de alquiler, hipoteca y suministros (agua, electricidad entre otros).

Desde Servicios Sociales se entiende que el problema de la vivienda no puede considerarse en el





Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria

marco de la emergencia puntual. La vivienda es un derecho básico fundamental y el principal índice de exclusión social y de vulnerabilidad de las personas (incapacidad acceso a una vivienda). El nivel de vida de una sociedad depende mucho del nivel y la calidad de la vivienda de sus habitantes. Es por ello que se considera inaplazable abordar una política de vivienda local, que facilite el acceso a una espacio digno en condiciones de confort.

El diagnóstico del municipio de Valsequillo que se realizó tras la pandemia, arrojaba los siguientes datos:

- Inexistencia de un parque de vivienda social, destinado al alquiler.
- Incremento de demanda de viviendas accesibles para colectivos de mayores y con problemas de movilidad próximos a las zonas céntricas con mayores servicios.
- Encarecimiento de la vivienda de alquiler en el municipio.
- Alquileres asequibles en condiciones de infravivienda.
- Aumento de la precariedad económica de las familias como consecuencia de la crisis, sobre todo colectivos vulnerables (mujeres, mayores, personas con diversidad funcional, inmigrantes).
- Familias con ingresos económicos, pero con imposibilidad de acceder a un alquiler ajustado a sus ingresos.
- Aumento de desahucios y situaciones de ocupación de viviendas.

Ante la falta de cobertura pública y privada a esta realidad, sugeríamos entre otras las siguientes iniciativas:

1. Creación de una bolsa de viviendas públicas de alquiler social a través de:
 - Adquisición de vivienda privada para uso social.
 - Rehabilitación de propiedades municipales para uso social.
2. Firma del convenio con entidades de mediación sin ánimo de lucro, como por ejemplo Provivienda, para la gestión de las viviendas sociales (acompañamiento).
3. Promoción de una bolsa de viviendas privadas para alquiler social a través de entidades como Visocan o Provivienda.
4. Inversión en la mejora de la eficiencia energética, accesibilidad y sostenibilidad de las viviendas y edificios públicos y privados, a través de líneas de subvención.
5. Promoción del cohousing rural (viviendas compartidas con parámetros de accesibilidad y eficiencia energética).
6. Promover la rehabilitación del barrio de La Barrera, a través de un proceso participativo, que suponga un efecto contagio en el resto.
7. Puesta en marcha de una experiencia piloto de uso del suelo público para la edificación de vivienda sostenible, y a la vez, custodia del territorio, a través de programas PFAES o Planes de Empleo, para incorporación en la bolsa de vivienda de alquiler social municipal.
8. Orientación de los PFAES a la rehabilitación de edificios públicos para uso social.
9. Implementación de proceso de participación ciudadana en la resolución de la problemática habitacional.





Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria

10. Facilitar el acceso y la información sobre ayudas y trámites entorno a la vivienda social. (oficina única que oriente a la ciudadanía).

Se trataba de medidas planteadas para facilitar, en última instancia, el acceso de las personas y las familias a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades desde la perspectiva de la sostenibilidad y el derecho al “confort térmico”, con la participación de agentes públicos y privados.

Es por ello, que durante los años 2021 y 2022 se han presentado varias líneas de subvención para comenzar a abordar esta problemática. Entre otras:

AÑOS 2021/2022

CONSEJERÍA DE DERECHOS SOCIALES, IGUALDAD, DIVERSIDAD Y JUVENTUD

Se presenta solicitud de subvención a la Consejería de Derechos Sociales, Igualdad, Diversidad y Juventud del Gobierno de Canarias dentro de la convocatoria dirigida a la ejecución de proyectos en las Áreas de Mayores, Inmigración, Voluntariado e Inclusión Social.

Se obtiene financiación por valor de 90.000 euros sin financiación municipal, destinada a la ejecución del Proyecto “Ding Dong”, que contemplaba como objetivo proporcionar un alojamiento digno y adecuado acorde a las necesidades y posibilidades familiares, a través de una labor de acompañamiento profesional de los inquilinos para la tramitación de ayudas y subvenciones y mediación entre propietarios e inquilinos para abaratar el precio del alquiler con contraprestaciones, a través de empresas del tercer sector como Provivienda.

El diagnóstico previo, constataba la inexistencia de oferta asequible de viviendas de alquiler en el municipio, así como de ayudas específicas; constatándose un gasto en este concepto de más del 35% de los ingresos familiares, condicionando su solvencia y la cobertura de sus necesidades.

Este proyecto no se llegó a ejecutar por la imposibilidad material de realizar las gestiones para externalizar el servicio y falta de personal.

INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA

El Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria solicita a través de los departamentos de Urbanismo y Servicios Sociales subvención en el marco del **Convenio de Cooperación entre el Instituto Canario de la Vivienda y la Federación Canaria de Municipios** para la gestión del Programa para combatir la despoblación del medio rural del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, suscrito el 21 de junio de 2021.

El importe de la subvención concedida para año 2021/2022 fue de 291.308,47 euros sin aportación municipal, salvo en participación de técnicos municipales en su implementación (arquitecto, trabajadora social y auxiliar administrativo) y se han destinado a la rehabilitación de viviendas de titularidad privada, tales como:

1. Obras de rehabilitación en viviendas aisladas o interior de viviendas en edificios (reformas de adaptación a personas con diversidad funcional y movilidad reducida, instalación de sistemas integrados de domótica que mejoren la accesibilidad y autonomía, reformas de cuartos húmedos, instalaciones interiores eléctricas de baja tensión, instalaciones interiores de fontanería y saneamiento, conservación de cubiertas, azoteas, fachadas, refuerzo o sustitución de elementos estructurales).

2. Reformas en zonas comunes de edificios de tipología residencial colectiva (instalaciones





Ilustre Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria

eléctricas de enlace, instalación general de fontanería, red de evacuación de aguas, obras de conservación de cubiertas, azoteas, fachadas y medianerías, refuerzo o sustitución parcial de elementos estructurales).

3. Obras destinadas a luchar contra la pobreza energética (mejora de la envolvente térmica del edificio, sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, cerramiento o acristalamiento de las terrazas, instalación de dispositivos bioclimáticos, instalación de energía solar térmica, etc.).

Por otro lado, desde el Servicio de Información y Orientación, se orienta, deriva y asesora en relación a las ayudas de emergencia social y ayudas destinadas al alquiler promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda.

AÑOS 2022/2023

INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA

El Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria solicita subvención nuevamente al Programa para combatir la despoblación del medio rural y según la resolución provisional, el Ayuntamiento de Valsequillo podría contar con un total de 391.725,84 euros para destinarlo a acciones de rehabilitación de vivienda de titularidad privada. Sin aportación municipal, salvo la incorporación de técnicos municipales para el desarrollo de la convocatoria, en el caso de Valsequillo, el arquitecto municipal, trabajadora social y auxiliar administrativo.

El objetivo de esta iniciativa se centra en la mejora de las condiciones de las viviendas (aislamiento, accesibilidad y confort) en la incorporación de viviendas vacías al mercado, todo ello para evitar el desdoblamiento y mejorar la oferta alojativa de alquiler en el municipio.

Por otro lado, desde el Servicio de Información y Orientación, se orienta, deriva y asesora en relación a las ayudas de emergencia social y ayudas destinadas al alquiler promovidas por el Instituto Canario de la Vivienda.

5. CONCLUSIONES

La recepción de este escrito, solicitando información en relación con las viviendas públicas en el municipio de Valsequillo de Gran Canaria, ratifica la preocupación común por una problemática de máxima prioridad.

Desde el ámbito local, se ha considerado urgente iniciar una reflexión conjunta (pública y privada), en un marco participativo para plantear soluciones locales que favorezcan un acceso asequible y digno a una vivienda en el municipio.

Todo ello para definir una política de vivienda, con presupuesto propio y líneas claras de intervención, que tengan como objetivo facilitar a la población el acceso a una vivienda, como derecho, no como respuesta a una emergencia social.

La implicación en la convocatoria de subvenciones destinadas a la rehabilitación de viviendas de titularidad privada, ha supuesto una aproximación técnica (urbanismo y servicios sociales) a la realidad de la situación y condiciones de muchas viviendas del municipio, sobre todo de colectivos vulnerables. El análisis del conjunto de solicitantes, puede ser interesante de cara a aportar un diagnóstico más claro con datos y propuestas al respecto.

A pesar de la tardanza en la elaboración de este informe, y de los pocos recursos humanos con los que cuenta este Ayuntamiento, estamos a su entera disposición desde este Centro, para cualquier tipo de colaboración por cuanto consideramos que se debería disponer de un Plan Coordinado de actuación para un abordaje integral de este asunto.

En Valsequillo de Gran Canaria

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





Ayuntamiento de Villa de Mazo

DIPUTADO DEL COMUN
PARLAMENTO DE CANARIAS

C/. O´DALY, 28 - 38700 SANTA CRUZ DE LA PALMA

TELF 900 928 922

www.diputaciondelcomun.org

ASUNTO: **SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS PÚBLICAS EN CANARIAS** (Ref.: OCT/lbs. Nº.: Q22/2388)

En relación a los escritos recibidos con fecha 4 de noviembre de 2022 y 26 de diciembre de 2022 del Diputado del Común (Parlamento de Canarias) Gobierno de Canarias, referente al asunto de referencia se le informa lo siguiente:

PRIMERO: Suelo público destinado a vivienda

- Como Alcaldesa de este Ayuntamiento comunico que con fecha 1 de julio de 2020 (R.S. n.º 1608) se comunicó al Instituto Canario de la Vivienda la disposición de este Ayuntamiento de ceder gratuitamente los siguientes suelos a la Consejería para la construcción de viviendas protegidas en el Termino municipal de Villa de Mazo :

1.1) Una Parcela municipal del barrio de Montes de luna.

- Por acuerdo del Pleno del Ilustre Ayuntamiento de Villa de Mazo , en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de noviembre de 2006 , se adopta el acuerdo de ceder gratuitamente el inmueble de 5.344 m² sita en Montes de Luna al Instituto Canario de la Vivienda , remitiéndose certificación del mismo a los efectos de dar cuenta al órgano competente de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Figura la Inscripción registral siguiente: finca n.º 8570 , inscrita al Tomo 1.599 , libro 132 , folio 94.

- Consta Resolución n.º 816 de fecha 11 de junio de 2008 de la Dirección General de Administración Territorial y Gobernación del Gobierno de Canarias , RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y GOBERNACIÓN POR LA QUEDA ENTERADO DE LA CESIÓN GRATUITA REALIZADA POR EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE MAZO , A FAVOR DEL INSTITUTO CANARIO DE LA VIVIENDA , DE UNA PARCELA DE 5.344 M2 SITA EN MONTES DE LUNA CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

- Según la Certificación catastral de la parcela 21 del polígono 24 en Montes de Luna , con referencia catastral número 38053A024000210000YF , figura como titular el Instituto Canario de la Vivienda con el derecho del 100% de propiedad.

Ayuntamiento de Villa de Mazo

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247



Cód. Validación: ALCXNE6K5SGY32RR676LAZL7 | Verificación: <https://villademazo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 5



Ayuntamiento de Villa de Mazo

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE		
REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 38053A024000210000YF		
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE		
LOCALIZACIÓN: Polígono 24 Parcela 21 MONTES DE VILLA DE MAZO [S.C. TENERIFE]		
USO PRINCIPAL: Agrario [Labor o Labradío seco 02]	AÑO CONSTRUCCIÓN: ---	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]: ---	
PARCELA CATASTRAL		
SITUACIÓN: Polígono 24 Parcela 21 MONTES DE VILLA DE MAZO [S.C. TENERIFE]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]: ---	SUPERFICIE GRÁFICA [PARCELA] [m ²]: 5,059	TIPO DE FINCA: ---

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del Acceso a datos catastrales no protegidos de la SIC.

224.900 Coordenadas U.T.M. Huso 28 WGS84
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras

Lunes , 29 de Octubre de 2018

- Mediante registro de entrada número 2858 de fecha 2 de septiembre de 2020 , se recibe en este Ayuntamiento escrito del Instituto Canario de la Vivienda , en la que se señala que “ que el Gobierno de Canarias a través del Instituto Canario de la Vivienda ha iniciado la Actualización del proyecto 32 viviendas de promoción pública a ejecutar en Monte de Luna, termino municipal de Villa de Mazo. Expediente TF-020/PP/07 para la posterior licitación de su fase 1. Dicho proyecto cuenta con informe de Conformidad al Planeamiento de fecha 26 de octubre de 2010, suponiendo la actualización la introducción de nuevos precios de mercado y en su caso, modificaciones en las instalaciones de baja tensión y telecomunicaciones que permitan la obtención de los permisos para la puesta en servicio de la edificación. La actualización no supondrá en ningún caso modificación de los parámetros urbanísticos que puedan afectar a la licencia ya otorgada.

1.2) Otra Parcela municipal del barrio de Tigalate.

Parcela de titularidad municipal con referencia catastral número 38053A031003270000YW (polígono 31 parcela 327) con superficie de 4.890 m² y linda con camino municipal
Se aporta certificación catastral

1.3) Dos Parcelas municipales y colindantes del barrio de Lodero.

Parcela de titularidad municipal con referencia catastral número 38053A007003760000YF (polígono 7 parcela 376) con superficie de 4.139 m² y linda con camino municipal

Ayuntamiento de Villa de Mazo

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247





Ayuntamiento de Villa de Mazo

Se aporta certificación catastral

Y Parcela de titularidad municipal con referencia catastral número 38053A007003770000YM (polígono 7 parcela 377) con superficie de 564 m² y linda con Carretera Insular LP-2

Se aporta certificación catastral

1.4) Y dos Parcelas municipales del barrio de La Rosa.

Parcela de titularidad municipal con referencia catastral número 38053A042003370000YQ (polígono 42 parcela 337) con superficie de 4.086 m² y linda con camino municipal

Se aporta certificación catastral.

Y Parcela colindante de titularidad municipal con referencia catastral número 38053A042000260000YO (polígono 42 parcela 26) con superficie de 1.667 m² y linda con con camino municipal.

SEGUNDO :Vivienda pública.

Se informa que dentro del Inventario del Patrimonio Municipal, solo disponemos de un inmueble con referencia catastral número 38053A030004670000YD , que cuenta con una edificación tradicional de dos plantas de altura , del año 1930 , con 177 m² construidos y destinados a vivienda.

La mencionada edificación se encuentra en muy mal estado de conservación y ha estado desocupada hace mas de 40 años.

TERCERO :Políticas en materia de vivienda.

- En materia de vivienda como propuesta de mejora, este ayuntamiento ha planteado al Instituto Canario de la Vivienda , el resolver la accesibilidad de las 20 viviendas de Promoción pública, “Villa de Mazo “ situadas en la Calle Caridad Salazar , casco Urbano de El Pueblo, T.M de Villa de Mazo .

Trata de un edificio plurifamiliar de dos plantas de altura, dividido en cinco portales , con cuatro viviendas por portal y dos vivivendas por planta, donde actualmente acceden a las mismas a traves de escaleras y pasillos muy estrechos en fachada Este. Tambien cuenrtan con una rampa lateral Norte de excesiva pendiente.

Se ha planteado al instituto canario de la vivienda el adaptar la accesibilidad a la normativa actual , mediante una nueva plataforma de acceso con ascensor e itinerario accesible desde la parte trasera – fachada Oeste, cumpliendo así el CTE y el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas u otra posible alternativa en la zona frontal.

- Entre otras líneas de actuación en materia de vivienda el Ayuntamiento ha iniciado en este año 2022 el proyecto de obra denominado “OBRA DE REHABILITACIÓN DE LAS DOS VIVIENDAS DEL COLEGIO PÚBLICO DE TIGUERORTE” con un presupuesto total de 102.750,00 € a financiar con los fondos propios municipales.

Ayuntamiento de Villa de Mazo

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247





Ayuntamiento de Villa de Mazo

El Objetivo de este proyecto es la rehabilitación de las dos viviendas ubicadas en planta alta del colegio público de Tiguerorte. Por lo tanto, se trata de un proyecto de rehabilitación de una edificación existente. El edificio donde se interviene tiene dos plantas de altura, tiene una antigüedad de más de 50 años y siempre ha estado destinado a uso de vivienda en planta alta y docente en planta baja. Las instalaciones se encuentran actualmente en desuso, siendo la principal línea de actuación la rehabilitación de las dos viviendas en planta alta.

Actualmente se encuentra en la fase de licitación de obra con anuncio de licitación número 3867/2022, publicado en la Plataforma de Contratación del Sector Público el 05-12-2022.

En tal sentido, conforme a lo dispuesto en la Resolución del Director General de Infraestructura Educativa (hoy Dirección General de Centros e Infraestructura Educativa) ha otorgado la autorización previa para proceder a la desafectación de inmuebles de dominios públicos afectos al servicio público educativo.

- Desde los Servicios Sociales de este Ayuntamiento, se detectan varios problemas por parte de los vecinos/as del municipio para acceder a una vivienda, bien sea de alquiler o en propiedad.

- Desde los años 90 no se han construido viviendas de promoción pública.
- Las viviendas que habían destinadas a alquiler a largo plazo han sufrido una gran merma, pues muchas de ellas han sido destinadas a Viviendas Vacacionales. Suceso que modifica los precios de mercado, pues quedan pocas viviendas destinadas al alquiler de largo plazo, a precios muy elevados.
- La tendencia a lo largo de la historia del municipio, de calado rural, ha sido que los hijos/as construyeran al lado de las viviendas de sus padres, facilitando así que las familias tuvieran viviendas propias. La burocracia, y otros factores han hecho que esa línea vaya disminuyendo con el paso de los años, perdiendo así una costumbre rural que cubría gran demanda de vivienda.
- La inmigración y la emigración de personas retornadas. Villa de Mazo es un municipio que, en su época, emigró a países de latinoamérica, en busca de trabajo. Muchos descendientes de esas personas retornan por la mala situación de sus países, y suponen una gran cantidad de demanda de vivienda.
- La crisis que hemos sufrido años atrás llevaron a muchas familias, con menores a cargo, a retornar al domicilio de los padres; que no pueden acceder a los caros alquileres de la zona, y no encuentran otra posibilidad de disponer una vivienda propia para residir, bien sea de alquiler bien en propiedad
- Etc.

Ayuntamiento de Villa de Mazo

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247





Ayuntamiento de Villa de Mazo

Con todos estos factores y otros, Villa de Mazo ha entrado en una situación de carencia de vivienda vacante tanto para alquiler como construcción, lo que hace que mucha gente marche de este, su pueblo de origen, a otros lugares para poder cubrir su necesidad básica de alojamiento, es por ello que se considera de carácter urgente y necesario la dotación de viviendas sociales en este municipio.

Villa de Mazo
LA ALCALDESA PRESIDENTA

(firmado digitalmente)

Ayuntamiento de Villa de Mazo

Plaza de Pedro Pérez Díaz, s/n, Villa de Mazo. 38730 (Santa Cruz de Tenerife). Tfno. 922 440 003. Fax: 922 428 247



Cód. Validación: ALCXNE6K5S6GY32RR676LAZL7 | Verificación: <https://vilademazo.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 5