



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

**ANEXO I**  
**DICTAMEN 5 / 1996**

**DICTAMEN DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS  
SOBRE EL III PLAN CANARIO DE VIVIENDA.**

De conformidad con la competencia atribuida al Consejo por la Ley 1/1992, de 27 de abril, previa tramitación en la Comisión Permanente de Trabajo de Política de Bienestar Social, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo, Decreto 312/1993, de 10 de diciembre, el Pleno del Consejo Económico y Social, aprueba por unanimidad, en sesión del día 15 de julio de mil novecientos noventa y seis, el siguiente:

**D I C T A M E N**

**ANTECEDENTES**

- I.** El día 25 de Junio de 1996, tiene entrada en el CES comunicación del Excmo. Sr. Presidente del Gobierno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1. de la Ley 1/1992, de 27 de abril, de creación del Consejo, con la que solicita dictamen previo del Consejo sobre el PROYECTO DE III PLAN CANARIO DE VIVIENDA, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4.2, a), de la Ley citada. Plan tomado en consideración por el Consejo de Gobierno en sesión celebrada el día veinte de junio de mil novecientos noventa y seis.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, el Gobierno interesa el trámite de dictamen previo por el procedimiento de urgencia.

- II.** Tal y como se dispone en el artículo 5.2 de la Ley citada, con la solicitud de dictamen se acompaña la siguiente documentación:

\* Certificación del Acuerdo del Consejo de Gobierno del 20 de junio, por el que se toma en consideración el PROYECTO DE III PLAN CANARIO DE VIVIENDA, y se dispone su traslado al CES para dictamen previo.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

\* PROYECTO DE III PLAN CANARIO DE VIVIENDA:

**TOMO I**

- Preámbulo.
- Análisis sobre la política de vivienda y suelo en Canarias
  - 1. Introducción
  - 2. Escenario territorial
  - 3. Escenario económico
  - 4. Escenario social
  - 5. Escenario normativo
  - 6. Premisas, problemas y objetivos
    - 6.1. premisas
    - 6.2. problemas
    - 6.3. objetivos
- Antecedentes: el I y II Plan Canario de Vivienda.
  - 1. El I Plan Canario de vivienda (1988-1991).
    - 1.1. Construcción de viviendas en régimen de alquiler.
    - 1.2. Autoconstrucción.
    - 1.3. Rehabilitación del parque público de viviendas.
    - 1.4. Rehabilitación de viviendas en el medio rural.
    - 1.5. Otros programas.
  - 2. El II Plan Canario de vivienda (1992-1995).
    - 2.1. Objetivos.
    - 2.2. Grado de cumplimiento.
    - 2.3. Programas.
    - 2.4. Agentes del Plan.
    - 2.5. Normativa.
    - 2.6. Conclusiones.
- Política estatal de vivienda y suelo para el período 1996-1999.
  - 1. El nuevo marco estatal
  - 2. Líneas básicas.
  - 3. Modificaciones introducidas por el Real Decreto 2190/1995.
  - 4. La legislación complementaria.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

- Convenio Marco entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el MOPTMA sobre actuaciones de vivienda y suelo (Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999).

1. Introducción.
2. Innovaciones.
3. Actuaciones.
4. Préstamos hipotecarios.

- El III Plan Canario de Vivienda.

1. Objetivos.
2. Programas.

- 2.1. Criterios generales.
- 2.2. Plan de erradicación del chabolismo.
  - 2.2.1. Introducción.
  - 2.2.2. Marco normativo.
  - 2.2.3. Actuaciones en curso.
  - 2.2.4. Nuevo programa.
- 2.3. Las viviendas de promoción pública para alquiler.
  - 2.3.1. Introducción.
  - 2.3.2. Antecedentes.
  - 2.3.3. Consideraciones sobre la alternativa del III Plan.
  - 2.3.4. Estimación de necesidades.
  - 2.3.5. Conclusión.
- 2.4. Las viviendas para venta.
  - 2.4.1. Vpo de régimen especial.
  - 2.4.2. Vpo de régimen general.
  - 2.4.3. Viviendas a precio tasado.
  - 2.4.4. La autoconstrucción.
- 2.5. La rehabilitación.
- 2.6. El suelo.
- 2.7. Otras actuaciones protegibles.
- 2.8. Oficinas de vivienda.
- 2.9. Otros programas de la Comunidad Autónoma de Canarias.
  - 2.9.1. Rehabilitación de vivienda rural
  - 2.9.2. Rehabilitación de parque público.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

2.9.3. Programa de rehabilitación y reposición de las viviendas pertenecientes a los Patronatos Francisco Franco y Virgen de la Candelaria.

2.9.4. Programa de reposición de viviendas afectadas por aluminosis.

3. Instrumentos.

4. Normativa.

4.1. De ámbito estatal

4.2. De ámbito autonómico.

4.2.1. Legislación vigente.

4.2.2. Legislación subsistente.

4.2.3. Legislación en desarrollo.

5. Financiación.

5.1. Programas del Convenio Marco.

5.2. Programas no incluidos en el Convenio Marco.

5.3. Ampliación para calificaciones 1992-1995.

5.4. Financiación adicional.

5.5. Resumen de inversiones.

## **TOMO II**

## **ANEXOS**

Anexo 0. Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999 (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre de 1995).

Anexo 1. Convenio Marco entre la Comunidad Autónoma de Canarias y el MOPTMA sobre actuaciones de vivienda y suelo (Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999).

Anexo 2. Orden de 17 de abril de 1996, por la que se regula el procedimiento para la tramitación de las medidas de financiación de las actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el Plan 1996-1999 (B.O.C. nº 48, de 19 de abril de 1996)

Anexo 3. Circular enviada a todos los Ayuntamientos de Canarias el 11 de diciembre de 1995.

Anexo 4. Respuestas de los Ayuntamientos.

Anexo 5. Necesidades estimadas para el III Plan Canario de Vivienda.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

- III.** La Secretaría General del Consejo informa favorablemente de la admisión a trámite de la solicitud de dictamen previo sobre el PROYECTO DE III PLAN CANARIO DE VIVIENDA, no obstante expresar la conveniencia, que asume el Consejo, de que si por el Gobierno de Canarias, peticionario de la consulta, se acuerda legítimamente el procedimiento de urgencia para la evacuación del trámite conferido, esta debería motivarse, en la medida en que ello implica la sustitución del procedimiento normal por otro excepcional, cuya característica más relevante es, justamente, la reducción de los plazos, a la vez que, presenta la urgencia como elemento determinante y constitutivo del fin perseguido en la solicitud de dictamen previo, hasta el punto de que tal fin, parece ser, no es interesante o no podría ser de interés del Gobierno de acudir al procedimiento normal del artículo 5.3., en relación al 4.2,a), ambos de la Ley 1/1992, de 27 de Abril, de creación del Consejo Económico y Social de Canarias. El Consejo quiere, de este modo, expresar, además, el rigor con que pretende atender el deber que le viene impuesto de exponer sus pareceres en torno a planes, proyectos normativos y programas generales de actuación, en relación a los intereses económicos y sociales que representa.
- IV.** El Presidente del Consejo, tal y como establece el artículo 28.4. del Reglamento de Organización y Funcionamiento del CES, acuerda remitir la solicitud de dictamen previo y sus antecedentes a la Comisión Permanente de trabajo de Política de Bienestar Social, para la preparación del proyecto de dictamen y posterior valoración y emisión del dictamen, en su caso, por el Pleno del Consejo.
- V.** La Comisión competente celebró sesiones de trabajo los días uno, cuatro y diez de julio de mil novecientos noventa y seis, en la última de cuyas sesiones acordó aprobar el Proyecto de Dictamen de referencia, para su consideración por el Pleno del Consejo.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

## CONTENIDO DEL PROYECTO DE III PLAN CANARIO DE VIVIENDA.

- I. Según expresa el Gobierno, la elaboración de planes de vivienda ha sido el principal instrumento con que se ha contado en las últimas décadas para responder a las demandas formuladas por diversos sectores de población con graves problemas para el acceso a una vivienda, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento.

Según expresa el Gobierno en el Proyecto de III Plan Canario de Vivienda, sometido a dictamen, el estudio de los factores que han incidido en la iniciativas públicas en materia de vivienda y suelo, y que probablemente lo seguirán haciendo en mayor o menor medida en un futuro próximo, debe ayudar en la adopción de las medidas correctas para alcanzar, se señala, los objetivos declarados prioritarios.

En ese sentido, el Gobierno de Canarias identifica no sólo problemas y carencias existentes sino que expresa la conveniencia de determinar las capacidades reales de los diferentes agentes que han de protagonizar el desarrollo y la gestión del Plan.

*El escenario territorial.* Además de la reiterada referencia al hecho insular, según incluye el Gobierno en el Plan sometido a dictamen, es conveniente repetir otros condicionantes que en Canarias tienen notable repercusión en materia de vivienda:

- \* Escasez de suelo apto para usos residenciales, originada por cuestiones topográficas, medioambientales, de planeamiento urbanístico y de la propia estructura de la propiedad del suelo.
- \* Carencia en muchos municipios de un planeamiento urbanístico actualizado, y las dificultades de los Ayuntamientos para su desarrollo, lo que dificulta problemas en la gestión del suelo.
- \* Concurrencia de legislaciones sectoriales en la gestión de los recursos y la actividad directamente relacionados con la vivienda.
- \* Indefinición de los planeamientos insulares de ordenación del territorio.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

Aún admitiendo la dificultad para aventurar la evolución de las diferentes variables macroeconómicas durante el cuatrienio de vigencia del Plan, de 1996 a 1999, el Gobierno adelanta los que, en su opinión, serían aspectos destacables en el *escenario económico*:

- \* Restricciones en el gasto público como consecuencia de la política de contención del déficit, si bien la política de vivienda puede recibir un cierto trato excepcional por su trascendencia social.
- \* Continuidad de la reactivación económica, aunque de forma moderada y con una distribución territorial con ciertos desequilibrios interinsulares, e incluso entre diferentes zonas de una misma isla, motivados básicamente por el fenómeno turístico.
- \* Dentro de un marco más general es previsible que continúe la reducción de la inflación y los tipos de interés de los préstamos hipotecarios, lo que debería facilitar la disminución del esfuerzo económico a realizar por las familias.
- \* Lo señalada en relación a la reactivación económica y la presunción razonable de la existencia de actividades laborales no declaradas, permiten esperar unas mejores expectativas para aumentar el carácter permanente de las rentas más bajas.
- \* La superación del fenómeno estacional en la percepción de ingresos para muchas familias, unido a los mayores incentivos fiscales para las cuentas ahorro-vivienda, deben suponer un incremento en los niveles de ahorro, factor esencial para la adquisición de viviendas, especialmente en los casos de primer acceso a la propiedad.

A propósito del *escenario social*, el principal aspecto que resalta el Gobierno en el Proyecto de III Plan Canario de Vivienda, es la subsistencia de situaciones de infravivienda para apreciables sectores de la población, expresada bajo diversas fórmulas, chabolas, cuarterías, cuevas, ciudadelas, etc.

Este hecho se continúa produciendo mayormente en los municipios de las dos Áreas Metropolitanas (Las Palmas de Gran Canaria, Telde; Santa Cruz de Tenerife, La Laguna).



## CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS

También se observa su extensión a otras zonas, principalmente en las islas capitalinas, como ocurre en el sudoeste de Gran Canaria y en algunos municipios del Valle de la Orotava.

- \* El acceso a una primera vivienda para los jóvenes que desean emanciparse de la residencia familiar, constituye otro de los elementos básicos de la demanda social.
- \* Los profundos cambios sociales en cuanto al proceso de formación de unidades familiares, aportan elementos adicionales a la demanda de vivienda.
- \* Algunas características referidas a la evolución demográfica de Canarias aportan cuestiones de interés en materia de vivienda. Así, del documento "Proyecciones de la población canaria, 1991-2001", elaborado por el Instituto Canario de Estadística, y que el Consejo Económico y Social de Canarias ha tenido oportunidad de valorar en la formulación de sus Informes Anuales sobre la situación económica, social y laboral de Canarias, 1994 y 1995, se obtiene que el crecimiento demográfico será moderado y decreciente en el futuro próximo, con una distribución desigual a nivel insular, con tendencia a la homogeneización y unos movimientos migratorios interinsulares de menor intensidad. De otro lado, la población canaria experimentará un progresivo envejecimiento. El elevado nivel de natalidad entre los años 1955 y 1975 continuará incrementando la demanda de vivienda hasta final de siglo.

**II.** Señala el Gobierno de Canarias, con el Proyecto de III Plan Canario de Vivienda, los que serían ejes fundamentales de referencia para la elaboración de las estrategias y planificaciones en torno a la política de vivienda:

- \* Destino prioritario de los presupuestos disponibles a la solución del acceso a la vivienda, en alquiler o en propiedad, a los sectores de población con menores recursos económicos. En términos generales, se puede establecer que la atención pública debe centrarse de forma preferente en las unidades familiares con ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

- \* Definición de programas y normativas en base a un conocimiento realista de las capacidades de actuación de cada uno de los agentes que intervienen en su desarrollo (administraciones, organizaciones económicas y sociales, entidades financieras, etc.)
- \* Continuidad y estabilidad en las políticas que afecten a los sectores implicados en la gestión, construcción y puesta en el mercado de las viviendas.

Según el Gobierno, de la experiencia derivada de los anteriores Planes de Vivienda y del análisis de los *escenarios* señalados anteriormente, se deducen, en términos generales, los que serían los ***principales problemas***:

1. La existencia, ya advertida, de diversas formas de infravivienda.
2. Persiste un déficit de viviendas para capas de población con mínimos recursos económicos, que precisan viviendas de promoción pública con un alquiler fuertemente subvencionado.
3. Principalmente en los casos de primer acceso a la propiedad, y para los más jóvenes la aspiración a la compra de una vivienda reclama una línea de subvenciones directas y subsidios en los intereses de los préstamos hipotecarios.
4. Queda pendiente una costosa labor de rehabilitación del parque público. También, y principalmente en medio rurales o semiurbanos, existe un parque privado que precisa de rehabilitación, no sólo por la mejora de la habitabilidad, sino para favorecer el asentamiento poblacional.
5. La escasez de suelo dificulta de forma considerable la promoción de viviendas: Práctica ausencia de patrimonios públicos de suelo. La compleja y lenta gestión urbanística origina dificultades en las promociones públicas y privadas.
6. El II Plan Canario de Vivienda, 1992-1995, ha finalizado con una bolsa de actuaciones calificada, pendientes de financiar con los recursos del III Plan 1996-1999, lo que va a condicionar, indudablemente, la viabilidad de nuevas promociones en el inicio del III Plan.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

Del conjunto de consideraciones expuestas, deduce el Gobierno de Canarias, con la presentación del proyecto sometido a dictamen, que cualquier planificación de la política de vivienda debe tener los siguiente *objetivos prioritarios*:

1. La disminución progresiva del déficit de viviendas de promoción pública en régimen de alquiler para las capas más insolventes, atendiendo criterios de demandan y a una adecuada implantación territorial.
2. A través de ayudas a la compra o a la autoconstrucción, hacer posible el acceso en propiedad a una primera vivienda, especialmente a los jóvenes.
3. Generar suficiente suelo urbanizado para albergar las demandas de nuevas viviendas.
4. Facilitar el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública a sus adjudicatarios legales.
5. Reducir la morosidad en el pago de alquileres y cuotas de compraventa.
6. Impulsar la actividad del sector de la construcción, que tiene una decisiva importancia en el conjunto de la economía y en la creación de empleo.
7. Incrementar la rehabilitación tanto del parque público como del privado. En el ámbito rural promover la recuperación de patrimonios arquitectónicos y de calidad medioambiental, y el mantenimiento de la población en núcleos de tamaño pequeño, evitando la emigración a las áreas metropolitanas.
8. Aumentar la participación de lo Ayuntamientos. No sólo en la gestión urbanística, para crear suelo urbano, sino también promoviendo actuaciones, creando en ciertos casos Sociedades Municipales de Vivienda, etc.
9. Promover la redacción de nuevas normativas que unifiquen y clarifiquen la existente en materia de habitabilidad, y regular el control de calidad en la construcción de las viviendas.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

**III.** Los programas del III Plan Canario de Vivienda, que incluye el proyecto sometido a dictamen, y la expresión de la procedencia de su financiación, así como el número de actuaciones previstas, se sintetizan en el cuadro siguiente:

III PLAN CANARIO DE VIVIENDA (1996-1999)  
NÚMERO DE ACTUACIONES  
(Importes en millones de pesetas)

PROGRAMAS	FINANCIACIÓN MOPTMA Y C.A.	FINANCIACIÓN C.A.	SUMA
ALQUILER			
V. PROMOCIÓN PÚBLICA	500	1.500	2.000
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL	1.000		1.000
SUMA	1.500		3.000
VENTA			
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL	7.141		7.141
V.P.O. RÉGIMEN GENERAL	1.500		1.500
V. PRECIO TASADO	800		800
SUMA	9.441		9.441
AUTOCONSTRUCCIÓN		3.000	3.000
REHABILITACIÓN	800		800
TOTAL VIVIENDAS	11.741	4.500	16.241
SUELO	3.770		3.770
<b>TOTAL VIVIENDAS Y SUELO</b>	<b>15.511</b>	<b>4.500</b>	<b>20.011</b>



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

El resumen de los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias, referido a las anualidades de vigencia del Plan, serían, según el proyecto sometido a dictamen, las que se indican:

III PLAN CANARIO DE VIVIENDA (1996-1999)  
RESUMEN PRESUPUESTOS COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS  
(Importes en millones de pesetas)

PROGRAMAS	ANUALIDADES				
	1996	1997	1998	1999	TOTAL
<b>PROGRAMAS CONVENIO MARCO</b>					
VIVIENDAS PROMOCIÓN PÚBLICA	500	3.000	3.300	3.500	10.300
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL ALQUILER	0	1.000	1.500	1.800	4.300
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL VENTA (SUELO)	2.500	1.400	1.400	1.300	6.600
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL VENTA (ADQUIRENTES)	2.400	600	700	700	4.400
AUTOCONSTRUCCIÓN (SUELO)	600	400	400	400	1.800
AUTOCONSTRUCCIÓN (MATERIALES)	1.000	1.000	1.600	1.800	5.400
<b>SUMA</b>	<b>7.000</b>	<b>7.400</b>	<b>8.900</b>	<b>9.500</b>	<b>32.800</b>
<b>OTROS PROGRAMAS</b>					
CONVENIOS PATRONATOS	1.053	1.160	1.504	618	4.335
CONVENIO ALUMINOSIS	600	1.000	685	0	2.285
REHABILITACIÓN VIVIENDA RURAL	400	600	900	1.100	3.000
ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO	780	690	1.000	2.000	4.470
REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO	1.060	1.110	1.470	1.520	5.160
<b>SUMA</b>	<b>3.893</b>	<b>4.560</b>	<b>5.559</b>	<b>5.238</b>	<b>19.250</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10.893</b>	<b>11.960</b>	<b>14.459</b>	<b>14.738</b>	<b>52.050</b>



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

Por último, se sintetiza a continuación, en relación al Proyecto del III Plan Canario de Vivienda, 1996-1999, el resumen de recursos:

III PLAN CANARIO DE VIVIENDA (1996-1999)  
RESUMEN DE RECURSOS  
(Importes en millones de pesetas)

PROGRAMAS	C.A.	M.F.	O.A	E.C	TOTAL
<b>PROGRAMAS CONVENIO MARCO</b>					
VIVIENDAS PROMOCIÓN PÚBLICA	10.300	786	0	0	11.086
V.P.O. RÉGIMEN ESPECIAL					
- Venta	4.400	14.282	0	43.280	61.962
- Alquiler	4.300	2.450	0	5.741	12.491
V.P.O. RÉGIMEN GENERAL	0	508	0	5.695	6.203
VIVIENDAS A PRECIO TASADO	0	620	0	4.664	5.284
REHABILITACIÓN	0	143	0	493	636
ÁREAS	0	126	0	0	126
SUELO	8.400	693	0	4.740	13.833
AUTOCONSTRUCCIÓN	5.400	0	0	0	5.400
OFICINAS TÉCNICAS	0	160	0	0	160
<b>SUMA</b>	<b>32.800</b>	<b>19.768</b>	<b>0</b>	<b>64.613</b>	<b>117.181</b>
<b>OTROS PROGRAMAS</b>					
CONVENIOS PATRONATOS	4.335	6.131	2.599	0	13.065
CONVENIO ALUMINOSIS	2.285	1.823	0	0	4.108
REHABILITACIÓN VIVIENDA RURAL	3.000	0	0	0	3.000
ERRADICACIÓN DEL CHABOLISMO	4.470	7.000	0	0	11.470
REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO	5.160	0	0	0	5.160
<b>SUMA</b>	<b>19.250</b>	<b>14.954</b>	<b>2.599</b>	<b>0</b>	<b>36.803</b>
<b>TOTAL</b>	<b>52.050</b>	<b>34.722</b>	<b>2.599</b>	<b>64.613</b>	<b>153.984</b>

Leyenda:

M.F. Ministerio de Fomento  
C.A. Comunidad Autónoma  
O.A. Otras Administraciones  
E.C. Entidades de crédito



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

## VALORACIÓN.

### I. Observaciones de carácter previo y general.

El problema de la vivienda es, junto con el empleo, uno de los más acuciantes de la sociedad canaria. El Consejo Económico y Social entiende que resolver el mismo de forma satisfactoria no es sólo el cumplimiento de un derecho constitucional sino también una apuesta por la cohesión y vertebración social.

Además, la utilización intensiva de mano de obra en el subsector de vivienda hace que el fomento de la edificación de vivienda contribuya a la generación de empleo, algo, que, en estos momentos, constituye el mayor empeño de la sociedad canaria.

El C.E.S. ha tratado reiteradamente este tema, especialmente en sus informes anuales, analizando e identificando los problemas y aportando las recomendaciones oportunas.

Así en el **Informe Anual referido al año 1992** el C.E.S. expresaba lo siguiente:

*“En nuestra Comunidad el chabolismo sigue siendo un tema preocupante y, al igual que en el resto del Estado, la compra de una vivienda es la operación financiera de mayor entidad que habrá de realizar el ciudadano medio a lo largo de su vida, sujeto al fuerte desequilibrio existente entre sus economías familiares y el alto precio de las viviendas ofertadas en el mercado. La vivienda es una de las principales causas de denuncia presentada en las asociaciones de consumidores.*

*Si la explosión demográfica y los movimientos migratorios explican el crecimiento de la demanda, la incapacidad para ofertar viviendas en condiciones económicamente adecuadas para cubrir la demanda existente se debe, de una parte, a los altos costes derivados del auge de la actividad constructora en el sector turístico y al incremento especulativo del escaso suelo disponible por causas de falta de previsión urbanística.*

*La inexistente política de autoconstrucción y las carencias señaladas propiciaron el auge de la autoconstrucción marginal en parcelaciones clandestinas de forma espectacular en las periferias de las grandes concentraciones urbanas de Gran Canaria y Tenerife, dando lugar a situaciones*



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

*extremas de salubridad y mínima planificación de estructuras de servicios de agua, luz, alcantarillado, espacios verdes, esparcimiento...*

*Por todo ello es evidente la urgencia de planes de actuación concretos que permitan equilibrar los déficits.”*

Planteando como **recomendación**, en el Informe Anual referido al año 1992, que:

*“la erradicación del chabolismo, la regulación de la autoconstrucción y la disponibilidad de viviendas dignas son otras prioridades que no quedan resueltas con el Plan de Viviendas.”*

Con el **Informe Anual sobre la situación económica, social y laboral de Canarias, referido al año 1993**, el Consejo examinó con preocupación el grado de ejecución del II Plan Canario de Vivienda. Así señalamos entonces, entre otras cosas, lo siguiente:

*“El Consejo observa con preocupación la disparidad entre el M.O.P.T.M.A. y la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas, sobre el grado de ejecución del II Plan Canario de Viviendas (1993-1995) en el año 1993.*

*Más allá de la polémica sobre las cifras y las carencias denunciadas en el anterior Informe Anual (1992) sobre la situación económica social y laboral en Canarias (recomendación 16), el Consejo constata que no se han cumplido los objetivos previstos, por lo que considera imprescindible se garanticen los recursos necesarios, así como los medios organizativos precisos para garantizar no solamente la satisfacción de viviendas a los demandantes de ella, sino también la actividad económica que su ejecución comporta al tejido empresarial y laboral de Canarias.”*

Entonces se plantearon algunas posibles mejoras, así:

*“La capacidad de reacción para el cumplimiento pasa, entre otros, por evitar la escasez de suelo, utilizando para ello todos los mecanismos de adquisición y gestión del suelo, especialmente con destino a viviendas sociales, que la legislación dispone ya en la actualidad, incluida la expropiación y la venta forzosa.*



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

*Es también necesario aplicar medidas fiscales para penalizar la retención del suelo apto para la edificación inmediata, impidiendo su acceso al mercado con fines especulativos y apropiándose de unas plusvalías inmerecidas derivadas de la falta del proceso urbanizador.*

*Por tanto, es imprescindible un esfuerzo imaginativo para erradicar estos problemas y, a su vez, acometer de una vez una política de suelo ágil, rápida, ajustada a la legalidad y con visión de futuro. Es necesario ‘acercar’ el suelo a las ciudades, incorporando ágilmente a los núcleos urbanos el suelo externo venciendo el handicap de la distancia mediante unos sistemas de comunicación ágiles y económicos, por otro lado, las viviendas sin ocupar, más de 30.000 según cita el PDECAN, representa, a juicio del Consejo, un dato preocupante por incongruente.*

*Por último, resulta de extremada urgencia que se simplifiquen los trámites burocráticos y se inste a los ayuntamientos a facilitar suelo o a cumplir lo previsto en las disposiciones que regulan esta materia, así como crear instrumentos -como el establecimiento de un fondo de garantía- que facilite a la banca la concesión de créditos en cuantía suficiente para la adjudicación de viviendas.”*

Expresamente, el Consejo incluyó en su *recomendación nº 21*, la conveniencia de que el Gobierno de Canarias adoptara una política más decidida, dirigida al cumplimiento de los objetivos previstos, en relación a la política de vivienda en nuestra comunidad, garantizando, de esta manera, “*no sólo la satisfacción de las demandas de vivienda, sino propiciando el desarrollo de la actividad económica ....., consecuentemente, debería trazarse una política de gestión del suelo ágil, rápida y con visión de futuro, al tiempo que demanda un tratamiento especial para el parque de viviendas sin ocupar, cifradas, en datos que aporta el PDCAN 1994-1997, en más de 30.000”*.

La relación entre los niveles de pobreza y las condiciones de la vivienda fue tratada por el Consejo Económico y Social en su **Informe Anual referido al año 1994**, en el que se planteaba:

*“Otro capítulo del citado estudio del ISTAC realiza una aproximación a la distribución de la pobreza en Canarias en función de las características de las*



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

viviendas'. Como en el caso anterior, las variables utilizadas también proceden de la información contenida en el **Censo de Población y Vivienda del año 1991**. El argumento consiste en que las deficiencias de vivienda están estrechamente relacionadas con la pobreza en general, ya que la vivienda es un elemento importante y valorado en el conjunto de las variables del bienestar personal.

El estudio distingue entre ocho indicadores que reflejan las carencias rurales de vivienda, y otros dos adicionales que indican las carencias urbanas. Además, se integran dos indicadores de las carencias personales. A través de distintas transformaciones matemáticas se llega a un **indicador de la pobreza** a nivel municipal e insular, estableciendo un ranking de menor a mayor carencias en el ámbito de la vivienda.

En términos relativos, es decir, respecto a la intensidad de las carencias detectadas, los resultados correspondientes indican que las peores condiciones están relacionadas con municipios donde el sector agrario tiene un peso importante. Estos municipios son, en gran parte, de reducido tamaño demográfico y muchos se sitúan en las islas menores occidentales. Sin embargo, en términos absolutos, el mayor número de personas afectadas por las carencias de vivienda se localiza en los municipios de mayor peso demográfico que han experimentado una rápida urbanización en el pasado.

A nivel de islas, el **índice de pobreza global** nos repite el resultado ya conocido del indicador de necesidades sociales, registrándose mayores carencias relativas de vivienda en las islas menores occidentales. Además, dichas carencias muestran una correlación fuerte con las variables educativas y laborales (a su vez explicables por el peso del sector agrario en la isla). Las islas centrales son las que menos carencias relativas registran y las islas menores orientales se sitúan entre las centrales y las menores occidentales. La varianza intrainsular es elevada, es decir, las diferencias entre los municipios de una isla son importantes, con lo que un ranking por islas debe relativizarse.”

Asimismo, en el apartado referido a vivienda de ese Informe Anual sobre 1994, se identificaba lo que, a juicio del C.E.S., eran los problemas referidos a la dotación de la vivienda y las condiciones de acceso a la misma, estudiamos las características de la demanda de vivienda y el parque de vivienda.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

Además, entonces el Consejo atendió la problemática del acceso a la vivienda familiar y los planes de vivienda, y por último, resumimos los principales problemas de la vivienda en los siguientes:

- a) Una parte significativa de la población canaria tiene problemas a la hora de acceder a una vivienda. En este colectivo destacan los jóvenes (fenómeno de la *familia colchón*).
- b) La existencia de problemas de infraviviendas y chabolismo en ciertas zonas del Archipiélago, preferentemente capitalinas.
- c) La ampliación del suelo urbanizable está llegando a sus límites en ciertas zonas urbanas donde sigue existiendo una demanda importante. Este problema es especialmente pronunciado en las capitales provinciales.
- d) El estado deficiente de muchas de las viviendas sociales construidas en décadas anteriores.
- e) El aumento de la conflictividad en ciertos barrios *problemáticos*. El urbanismo fomenta estos conflictos. Las infraestructuras y servicios complementarios son deficientes.
- f) La autoconstrucción es un fenómeno amplio. Se procede a una política de *hechos consumados*, legalizando residencias ilegales.
- g) La escasa planificación urbanística del pasado ha producido fuertes impactos medioambientales, generando un entorno urbano saturado y con grandes deficiencias en el caso de algunas zonas de las grandes ciudades.

En ese sentido se formuló la *recomendación número 45* del Informe Anual sobre 1994, del siguiente tenor literal:

*“A pesar del cumplimiento relativamente satisfactorio del **Plan de Viviendas**, sigue existiendo una insuficiente oferta para el segmento de población de ingresos medios y bajos, agudizándose los problemas de infravivienda y chabolismo en algunas zonas de las grandes ciudades. El problema no es de fácil solución, pues al agotamiento del suelo urbanizable en algunas zonas*



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

*urbanas se une la planificación urbanística pasada que ha generado un entorno urbano saturado con barrios conflictivos y con grandes carencias de infraestructura y servicios complementarios y la generalización de la autoconstrucción, que recomienda el reconocimiento de esas urbanizaciones ilegales.*

*Asimismo, el C.E.S. constata la necesidad de rehabilitar viviendas sociales construidas en anteriores décadas que se encuentran actualmente en deplorable estado, así como la necesidad de intensificar las campañas de enfoscado y pintado.”*

Con los datos que maneja el Consejo, a propósito de lo que será su **Informe Anual referido al año 1995**, profundizamos en el estudio sobre las características de la vivienda y realizamos un análisis sobre los planes de vivienda, tanto el II Plan recientemente finalizado, como una descripción del III Plan, objeto de este informe.

El CES reitera, a partir de esos datos observados, los principales problemas de la vivienda en Canarias:

- a) Dificil acceso de los estratos jóvenes de población a la vivienda, debido a las limitaciones de renta, pero también relacionado con la escasez y carestía del suelo urbanizable en las ciudades y áreas metropolitanas.
- b) El impacto medioambiental de la construcción debido a la escasa planificación urbanística (con una elevada tasa de autoconstrucción).
- c) Canarias es una Comunidad Autónoma singular en cuanto a disparidades en la distribución de la propiedad de la vivienda. Posee un elevado índice de viviendas desocupadas y secundarias y, al mismo tiempo, es una de las regiones con mayor número de personas por habitación.
- d) En el caso de pobreza, la escasa calidad de la vivienda y las condiciones de vida en los barrios marginales forma parte de la polipatología de la pobreza. La baja calidad de los equipamientos incide negativamente en las posibilidades de integración social, por lo que son una fuente de problemas de desarraigo y conflictividad.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

*Análisis del II Plan*

De los datos aportados por el Gobierno se desprende que el II Plan Canario de Vivienda ha tenido un desarrollo desigual en sus cuatro años de vigencia (1992-1995). Si bien, hasta marzo de 1994, el grado de cumplimiento era escaso por la ausencia de normativa que permitiera su desarrollo, lo que originó reajustes de objetivos por el M.O.P.T.M.A. A partir de ese momento se produce una reacción que calificaríamos de espectacular.

Las actuaciones previstas inicialmente eran de 20.275, quedándose en 20.111, después del reajuste mencionado, habiéndose realizado 29.441 calificaciones, lo que supone un 146% de cumplimiento sobre las calificaciones.

Respecto a las viviendas de protección oficial en régimen especial, las destinadas a unidades familiares con rentas más bajas, e inferiores a 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional, los objetivos reajustados eran de 8.500 viviendas, financiándose un total de 10.671.

Aquí habría que destacar que, de las 3.000 viviendas del *subprograma A, V.P.O. en régimen especial de alquiler*, la mayoría de las promociones no han sido terminadas al finalizar el año 1995, según los únicos datos que se aportan en todo el plan sobre viviendas terminadas, las solicitudes fueron de 14.679, resultando 13.725 calificadas.

Con respecto a las viviendas de *protección oficial régimen general*, las actuaciones financieras han sido 5.167 con respecto a unos objetivos iniciales de 3.500 reajustados después a 3.950 aunque no se establecen datos sobre las viviendas realmente terminadas. Las solicitudes fueron 8.119, de las que 5.660 resultaron calificadas. En *viviendas a precio tasado* se plantearon unos objetivos de 1.600 actuaciones, reajustadas posteriormente a 1800 siendo financiadas 2.250.

El *programa de rehabilitación de viviendas* es el único que no alcanza ni la previsión inicial ni el objetivo reajustado, 501 actuaciones financieras de los 1.425 objetivos iniciales, 1.163 tras el ajuste, frente a 1.212 calificaciones de las 1.657 solicitudes.

En cambio el *programa del suelo* es del mayor grado de cumplimiento dentro del plan, posiblemente por el incentivo que supuso la modalidad del abono de la subvención anticipada del 15% del coste total de la actuación. Así de las 4.698 objetivos reajustados,



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

el inicial era de 3,750, se lograron 10.852 actuaciones financieras en este programa. Las calificaciones ascendieron a 10.901 de las 20.513 solicitudes.

De estos datos, aportados por el Gobierno, se deduce que el Plan 1992-1995 dejó una bolsa pendiente de más de 5.000 actuaciones en los distintos programas (Especial, General, Precio Tasado), de las cuales 3.054 corresponden a *Régimen Especial*, unas 493 a *Régimen General*, 790 a *Precio Tasado* y 711 de *Rehabilitación*. Sin entrar a analizar las razones que propiciaron este déficit de financiación, si parece conveniente señalar que resulta evidente que las calificaciones otorgadas por la Administración Autonómica no respondían a su capacidad de financiación y, por tanto, la bolsa pendiente es una consecuencia lógica de los actos que la produjeron.

El montante económico que supone el programa de *Régimen Especial* citado, de acuerdo a los datos que se manejan, significa un coste de 6.657 millones de pesetas, que unido a 182 millones de *Régimen General*, 616 correspondientes a *Precio Tasado*, y 178 de *Rehabilitación*, hacen un total de 7.633 millones de pesetas, cantidad prevista y consignada para 1996, a la que se ha de añadir el coste de 49 actuaciones en suelo (al 50% pub/priv) que asciende a 10 millones de pesetas, 7.643 millones en total.

Si a ello le añadimos que existe, según la documentación entregada por el propio Gobierno en la Comisión de Seguimiento del Plan, un déficit de 7.680 millones en subvenciones del M.O.P.T.M.A., correspondientes a actuaciones culminadas e, incluso, con las viviendas entregadas, sin contar con las subvenciones pendientes por parte de la Comunidad Autónoma, con cargo al Plan naciente, es fácilmente entendible que la conclusión a extraer es pesimista en cuanto a las aspiraciones del nuevo Plan.

Todo ello nos lleva a la conclusión de que, efectivamente, la situación arrastrada y el déficit constatado condicionará, de buen grado, el futuro del nuevo Plan.

## II. Observaciones de carácter particular. El III Plan Canario de Vivienda.

De la lectura del Plan 1996-1999, se deducen 7.141 actuaciones en *Régimen Especial en Venta*, 1.000 de *Régimen Especial en Alquiler*, 2.000 de *Promoción Pública en Alquiler* (500 subvencionadas en un 40% por el M.O.P.T.M.A., 1.500 financiadas en su totalidad por la Comunidad Autónoma.), 800 viviendas *Precio Tasado*, 3.000 de *Autoconstrucción*,



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

600 en *Rehabilitación*, 200 correspondientes a *Áreas de Rehabilitación* y 2.500 actuaciones de *Rehabilitación Rural* en cada anualidad.

A la vista de los datos reseñados anteriormente sobre actuaciones calificadas provisionalmente o visadas, en caso de adquisición a precio tasado, que no obtuvieron préstamo cualificado durante 1995 al amparo de los convenios de financiación suscritos por el M.O.P.T.M.A. con entidades de crédito para dicho año, la Consejería de Obras Públicas, Viviendas y Aguas, por orden de 17 de abril estableció un plazo de un mes para que los promotores de tales actuaciones pudieran solicitar su adaptación al nuevo sistema de financiación.

El resultado fue de 3.704 calificaciones o visados diligenciados, distribuidos en 2.419 *V.P.O. Régimen Especial*, 951 *V.P.O. Régimen General*, 271 *viviendas Precio Tasado*, y 53 de *Rehabilitación*, que si no dispone de una ampliación de los recursos aportados por el Ministerio para el Plan 1995-1999 habrán de ser financiadas por el citado Plan.

Por tanto, por lo que respecta a las 7.100 actuaciones en régimen especial, éstas quedarán reducidas por la bolsa de viviendas pendiente que se han de deducir (3.000) y que cuentan con una demanda expectante ya materializada en su intención de comprarlas. En consecuencia, éstas no constituyen nueva demanda ni forman parte de las potenciales necesidades que, de manera creciente, van añadiéndose a las listas de espera.

En opinión del Consejo, de una operación sencilla se deduce un total de 4.100 nuevas actuaciones, que se distribuyen en 1.350 anuales, durante el período 1997/1998 y 1.441 en 1999, dentro de las cuales se encuentran incluidas las actuaciones de promoción pública y privada, resultando a todas luces insuficientes para cubrir la demanda real existente y descongestionar las demandas crecientes por parte, no sólo de los segmentos de población con menor poder adquisitivo, sino aquél otro expulsado del Plan que cuenta con mayores posibilidades, pero poco significativas, que no puede acudir a ninguno de los mercados abiertos en el presente.

En cuanto a las actuaciones de *Promoción Pública* cofinanciadas (M.O.P.T.M.A./CC.AA.) y de *Régimen Especial* en alquiler promovidas por la Comunidad Autónoma., durante 1996, en opinión del Consejo, se dificulta la realización de nuevas actuaciones, lo que proyectaría la iniciación de éstas al año 1997, implicando la ejecución de 1.500 actuaciones.



## CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS

En referencia al *Régimen General*, y *Precio Tasado*, las actuaciones previstas dicen coincidir con las actuaciones financiables para el ejercicio 1996, ya calificadas en el anterior Plan, habiéndose sacrificado ambos programas en favor de los programas dirigidos a segmentos de población más desfavorecidos, cuestión que no se obvia y parece positiva dentro del marco restrictivo con que nace el Plan, pero con la matización que no puede expulsarse del Plan a un importante segmento de población de doble productividad a que se castiga precisamente por esto y que, sin embargo, no puede acceder a una vivienda de renta libre.

Por otro lado, el Consejo observa un nuevo tratamiento en la distribución geográfica de las actuaciones en *Viviendas de Protección Oficial en Venta* que se traduce en una sectorización de la ubicación de las viviendas, cuestión que, una vez cuantificada por comarcas, nos lleva a la conclusión de que la escasez de viviendas se intensifica cuando se colocan en número y lugar, de acuerdo con los porcentajes consignados en el texto del borrador.

De acuerdo a ello, y circunscribiéndonos al *Régimen Especial de Venta* por ser éste el programa dirigido a adquirentes con menor capacidad económica, además de tener en cuenta que las nuevas actuaciones previstas suponen 4.141 viviendas en venta para un período cuatrienal, constatamos que la distribución en comarcas sería:

- Sta. Cruz de Tenerife, La Laguna, Tegueste, El Rosario y Candelaria, contarán con 828 nuevas actuaciones en venta (257 por año).
- La Orotava, Realejos y Puerto de la Cruz, 207 nuevas actuaciones en venta (64 por año).
- Tacoronte, El Sauzal, La Matanza, La Victoria y Santa Úrsula 207 nuevas actuaciones en venta (64 por año).
- Granadilla, San Miguel, Arona, Adeje, Guía de Isora y Santiago de Teide, 414 en venta (169 por año).
- Las Palmas de Gran Canaria, Telde y Arucas 828 en venta (257 por año).
- Firgas, Moya, Guía, Gáldar y Agaete 207 en venta (64 por año).



## CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS

- Ingenio, Agüimes, Santa Lucía de Tirajana, San Bartolomé de Tirajana y Mogán, 414 en venta (127 por año).
- Santa Brígida, Teror, Valleseco, San Mateo y Valsequillo 207 en venta (64 por año).
- Municipios de Lanzarote y Fuerteventura 414 en venta (127 por año).

En opinión del Consejo, las cantidades resultantes no se corresponden con una política de viviendas expansiva, por otro lado necesaria y urgente por las características de la demanda del mercado canario en la materia.

Al mismo tiempo, preocupa enormemente al Consejo el hecho de que esta sectorización, esté o no basada en suelo disponible para una ejecución inmediata de las actuaciones programadas, vaya a coartar la disponibilidad en otras donde exista una iniciativa potencial patente que se va a ver restringida por esta medida.

Nos preocupa, igualmente, que tampoco esté basado en un reparto proporcional según las necesidades estimadas por la propia Dirección General de Vivienda para Promoción Pública en Alquiler. Además, el Consejo advierte sobre el inconveniente que significa reservar actuaciones en alguna comarca para la que ni el propio Plan contempla dicho proceder.

Teniendo en cuenta el período medio largo que se necesita para iniciar un proyecto de promoción de viviendas es preocupante observar que la expectación en torno al funcionamiento del nuevo Plan coarte la apuesta por el mismo.

Se recomienda en este caso una reconsideración de la sectorización de actuaciones y se busquen fórmulas más adecuadas que garanticen la efectividad de las mismas y su puesta en el mercado a la mayor brevedad.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

## CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS GENERALES DE ACTUACIÓN.

- I. El Consejo Económico y Social considera que el Plan de Viviendas 1996-1999 nace sesgado, e insuficientemente dotado económicamente y, por tanto, pobre en el número de actuaciones. El Plan anterior, 1992-1995, y en un período de dos años de resurgimiento del mismo, resultó con más de 18.000 viviendas calificadas, sólo en los *regímenes especial y general*, y, en la actualidad, se configura un esfuerzo en actuaciones (nuevas) de algo más de 13.000 viviendas en cuatro años, con el agravante de que se incluyen los regímenes de *Precio Tasado, Rehabilitación, Áreas de Rehabilitación y Cofinanciación de Viviendas de Promoción Pública*.

Aún considerando las restricciones presupuestarias impuestas a nivel nacional y, aún teniendo en cuenta que parte de esas asignaciones se destinan en paliar el déficit heredado del Plan anterior, el Consejo Económico y Social recomienda expresamente al Gobierno, la búsqueda de soluciones que, en definitiva, *doten de financiación complementaria al Plan Canario de Vivienda, instrumentando créditos extraordinarios, con cargo a los Presupuestos Autonómicos, y estableciendo los cauces adecuados, a través de convenios con entidades financieras y agentes empresariales, tal como recoge el texto en su apartado 5, referido a financiación adicional. El esfuerzo y voluntad del Gobierno en este cometido debe ser considerado objetivo prioritario y urgente, en un contexto que definimos como favorable en los mercados financieros.*

Igualmente, debe reconsiderarse, en opinión del Consejo, la sectorización de actuaciones, en la medida que restringe iniciativas consolidadas, al tiempo que dispersa los esfuerzos sin que ello suponga una mejor acción. Asimismo debería considerarse que el desarrollo turístico en las islas se produce, con frecuencia, en localidades no capitalinas y/o, a veces, distantes de las mismas. Sería razonable, en opinión del Consejo, que se incluyeran actuaciones de cara a la promoción de viviendas, tanto en régimen de alquiler como en venta, que posibiliten el alojamiento del previsible incremento de profesionales vinculados al sector, ante el incremento de la oferta turística y de la construcción.

A juicio del CES, el Gobierno debería redoblar los esfuerzos a fin de conseguir materializar la suscripción del convenio con el Ministerio de Fomento, al objeto de dotar de fondos al Plan de Erradicación del Chabolismo para los próximos años.



CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL  
DE CANARIAS

Asimismo, el CES reclama una actuación decidida del Gobierno de Canarias, en relación al todavía importante volumen de viviendas afectadas por aluminosis.

En referencia a lo que el Plan denomina como *Áreas de rehabilitación*, figura ya existente en el anterior Plan nacional, y que se utiliza por primera vez en nuestra Comunidad Autónoma “*con un cierto carácter experimental*”, el CES considera importante incidir en esta línea de actuación como forma de mejorar las condiciones de vida en determinados barrios marginales, y que ya fue objeto de atención por parte de este Consejo en anteriores informes.

Conocido el Real Decreto Ley 1377/1996, mediante el cual se suprimen las ayudas directas a los adquirentes de viviendas, y pasan éstas a detraerse del capital del préstamo hipotecario, el Consejo eleva al Gobierno la solicitud de que mantenga la defensa de sus competencias en esta materia, al tiempo que negocie su no aplicación en las subvenciones nacionales, por cuanto esta medida sólo resta esfuerzos económicos a la propia Administración y merma gravemente posibilidades de acceso a la gran mayoría de familias que acuden a este tipo de mercado y que, hasta ahora, eran auxiliadas con estas cantidades, para poder hacer frente al porcentaje del precio de la vivienda que no cubre el préstamo hipotecario. Una medida de estas características da un carácter de retroceso a cualquier viabilidad previsible del Plan.

Por otro lado, el mercado hipotecario guarda un comportamiento de bonanza que se prevé aún más favorable. El interés firmado con las entidades financieras a nivel nacional alcanza un 9%, por encima de lo que actualmente oferta este mercado y, por tanto, se ha de considerar que este menor esfuerzo en la subsidiación debe ser utilizado en el enriquecimiento del Plan, máxime cuando las previsiones apuntan a nuevas reducciones en los tipos de interés.

- II.** Llama la atención del CES el alto índice de morosidad reflejado (76%) en cuanto a las cantidades puestas al cobro para el abono de las cuotas de alquiler y compraventa de las viviendas del parque público. La deuda acumulada es de más de 8.500 millones a 31 de diciembre.

Entendemos se debe realizar un estudio exhaustivo para diferenciar claramente a aquellas familias que por su precariedad económica no pueden afrontar el pago de las cuotas mensuales, de aquellas que, por otra causa, no quieren hacerlo, y actuar en consecuencia.



## CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS

Asimismo, se deben establecer mecanismos de revisión para, tal y como establece la Ley, confirmar que se sigue manteniendo la situación social y económica que dio lugar a la adjudicación de esa vivienda de alquiler.

En opinión del Consejo, uno de los problemas más importantes a la hora de la ejecución del Plan, como se repite a lo largo del mismo, es la dificultad de obtención de suelo y la cesión del mismo por parte de los Ayuntamientos. El Consejo Económico y Social reitera la consideración de que *“es necesario se utilicen los mecanismos de adquisición y cesión del suelo especialmente con destino a viviendas sociales. Es también necesario aplicar medidas fiscales para penalizar la retención del suelo apto para la edificación inmediata, impidiendo su acceso al mercado con fines especulativos y apropiándose de unas plusvalías inmerecidas derivadas de la falta del proceso urbanizador.”*

Reiterar también, *“la extremada urgencia en que se simplifiquen los trámites burocráticos”*, especialmente en algunos Ayuntamientos, para solventar las dificultades que la compleja y lenta gestión urbanística origina en las promociones públicas y privadas

Por otra parte, el CES considera acertado establecer requisitos de aspecto dotacional para los terrenos cedidos. La existencia de equipamientos comunitarios, sociales y escolares son absolutamente necesarios para una correcta integración social de los adjudicatarios de las viviendas.

El CES considera que, aunque no sea motivo específico de este dictamen, el Gobierno de Canarias debería estudiar otro tipo de medidas para complementar el Plan, especialmente las fiscales, instrumentando acciones en las que sean de su competencia y proponiendo modificaciones al Gobierno Central, como pudiera ser, por ejemplo, el tratamiento de las viviendas de *segunda mano* y el aplazamiento del cobro de los impuestos en el momento de la adquisición.

- III.** El Consejo reclama la realización de un viejo proyecto, ya incluido en el II Plan Canario de Vivienda, que es la creación del Instituto para la Calidad de la Edificación, tutelado por la Administración Autónoma y con representación de los sectores implicados en el proceso edificativo. Recomendando, en este sentido, se aprovechen las iniciativas ya puestas en funcionamiento por algunos de dichos agentes.

