

## DICTAMEN 6/2009

Del Consejo Económico y Social de Canarias

sobre el avance de

# Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012

---

Dictamen preceptivo del CES, solicitado por el Gobierno de Canarias con fecha 11 de septiembre de 2009 por el procedimiento de urgencia

---

Aprobado por el Pleno del Consejo en sesión de trabajo de fecha 28 de septiembre de 2009



## DICTAMEN 6/2009

### DEL CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS

sobre el avance de

## Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

Preceptivo, solicitado por el Gobierno de Canarias por el trámite de urgencia

---

### Sumario

---

<b>I. ANTECEDENTES.....</b>	<b>5</b>
<b>II. CONTENIDO DEL “PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2009-2012 ”. ....</b>	<b>7</b>
1. Estructura y finalidad. ....	7
2. Contenido.....	9
<b>III. OBSERVACIONES AL AVANCE DE “PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2009-2012”. ....</b>	<b>11</b>
<b>1. Observaciones de carácter previo. ....</b>	<b>11</b>
1.1. Aspectos formales de la solicitud de dictamen preceptivo previo: .....	11
1.1.1. Acerca de la petición de dictamen preceptivo por el trámite de urgencia y su motivación.....	11
1.1.2. A propósito de la documentación acompañada a la solicitud de Dictamen. ....	12
<b>2. Observaciones de carácter general.....</b>	<b>14</b>
2.1. El CES y las programaciones en materia de vivienda. ....	14
2.2. Sobre el contexto económico y la situación de la vivienda en Canarias. ....	15
<b>3. Observaciones de carácter particular.....</b>	<b>21</b>
3.1. Respecto de la ejecución del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008.....	21
3.2. A propósito del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012 .....	22
3.3. Sobre el Anexo que recoge el cuadro de actuaciones y el marco financiero .....	23
<b>IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>25</b>
1. Acerca de la utilización del procedimiento de urgencia y su motivación.....	25
2. Sobre la documentación acompañada a la solicitud de Dictamen y otras actuaciones seguidas en la tramitación del proyecto. ....	25
3. Sobre el contexto económico y la situación de la vivienda en Canarias. ....	27
4. Sobre los grandes ejes estratégicos que han de configurar el Plan de Vivienda. ....	28
5. Financiación. Estructura y distribución del gasto por actuaciones. ....	29
6. Recomendación final. ....	30
<b>ANEXO ÚNICO. VOTOS PARTICULARES .....</b>	<b>31</b>

---

## **DICTAMEN 6/2009 del CES:**

---

### **Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012**

Dictamen preceptivo, solicitado por el Gobierno con fecha 11 de septiembre de 2009 por el trámite de urgencia.

Aprobado por el Pleno del Consejo en sesión de trabajo de fecha 28 de septiembre de 2009

### **Para más información:**

---

Gabinete Técnico de Estudios y Documentación  
**Secretaría General**

Ramón Aymerich de Vega (Estudios): Extensión 172  
Juan Peña García (Documentación): Extensión 147  
Francisco Cruz Delgado (Apoyo Documental). Extensión 173  
Mari Carmen Reyes Marrero (Publicaciones): Extensión 143  
Jaime de Querol Orozco (Apoyo Informático): Extensión 144

Plaza de la Feria, nº 1. Edificio Marina - Entreplanta  
35003 LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Tlf: 928 384963 y 928 384932  
Fax: 928 384897

E-mail: [gabinete.ces@gobiernodecanarias.org](mailto:gabinete.ces@gobiernodecanarias.org)  
Web: [www.cescanarias.org](http://www.cescanarias.org)

## Dictamen 6/2009 del CES

preceptivo, solicitado por el Gobierno de Canarias, sobre el avance de  
**"Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012"**

De conformidad con las competencias atribuidas al Consejo por la **Ley 1/1992, de 27 de abril**, previa tramitación de la *Comisión Permanente de Trabajo de Desarrollo Regional y Planificación Económica*, y de conformidad con el procedimiento establecido en el *Reglamento de Organización y Funcionamiento, Decreto 312/1993, de 10 de diciembre*, el **Pleno del Consejo Económico y Social aprueba por unanimidad**, en la sesión de trabajo del día **28 de septiembre de 2009**, con los **votos particulares** que también se incluyen como **anexo** al presente dictamen, y con los requisitos que establece el **artículo 10.1.c) de la precitada Ley 1/1992, de 27 de abril**, el siguiente,

### DICTAMEN

#### I. ANTECEDENTES.

1. El *día 11 de septiembre de 2009*, tiene entrada en el Consejo la **solicitud de dictamen, preceptivo previo** 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 CES**, por el **procedimiento de urgencia**, sobre el avance de **"Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012"**, en cumplimiento de lo establecido en el **artículo 4.2 a) y 5 de la Ley citada**.

Conforme a lo dispuesto en el **artículo 5.3, de la Ley 1/1992, de 27 de abril**, el dictamen habrá de ser emitido en el **plazo de 15 días**, contado desde la recepción de la petición de Dictamen.

2. En relación a lo dispuesto en el **artículo 5.2 de la misma Ley 1/1992**, citada, con la solicitud de dictamen **se acompaña** la siguiente **documentación**:
  - *Avance del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.*
  - *Certificación del acuerdo del Consejo de Gobierno, de 1 de septiembre de 2009, de solicitud de dictamen (informe previo) del CES por el trámite de urgencia.*
  - *Acuerdo de la Comisión Preparatoria de Asuntos del Gobierno, de 31 de agosto de 2009, por el que se toma en consideración y se solicita el Informe del Consejo Económico y Social de Canarias sobre el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.*
  - *Certificaciones relativas al resultado del trámite de audiencia respecto a la tramitación del Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.*
  - *Informe relativo a la no aplicabilidad de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente al Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.*
  - *Certificación acreditativa de la aprobación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 por el Pleno del Consejo de Dirección del Instituto Canario de la Vivienda.*

- *Orden de la Consejera de Bienestar Social, Juventud y Vivienda, de 23 de abril de 2009, por la que se declara la tramitación de urgencia al procedimiento de aprobación del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, así como al Proyecto de Decreto que regula sus actuaciones.*
  - *Memoria Económica del Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.*
  - *Oficios del Instituto Canario de la Vivienda dirigidos a la Dirección General de Planificación y Presupuesto.*
  - *Informes emitidos por la Dirección General de Planificación y Presupuesto de la Consejería de Economía y Hacienda.*
  - *Certificación acreditativa de que en la Comisión de Vivienda se incluyó como punto del Orden del Día la emisión de informe favorable sobre el Plan de Vivienda 2009-2012.*
  - *Convocatoria de la Comisión Ejecutiva de Vivienda.*
3. Con fecha 16 de septiembre de 2009, la Presidencia del Gobierno remite nueva documentación que cambia las páginas 170 a 173 del Anexo que incluye el avance del proyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, sometido a dictamen, al advertirse error en el mismo. El anexo de referencia contiene el cuadro de actuaciones y marco financiero del proyecto de Plan, con el número de actuaciones por anualidades y coste para la Comunidad Autónoma en miles de euros.
  4. Conforme a las previsiones que se establecen en el *artículo 28.4 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Económico y Social*, se acuerda remitir la solicitud del dictamen previo y sus antecedentes a la **Comisión Permanente de Trabajo de Desarrollo Regional y Planificación Económica**, para la preparación del **Proyecto de Dictamen** y su posterior valoración y emisión del **Dictamen**, en su caso, por el **Pleno del Consejo**.
  5. La Comisión competente celebró sesiones de trabajo el *día 16, 24 y 28 de septiembre, de 2009*. En la sesión de trabajo del día 16 de septiembre tuvo lugar la **comparecencia, a petición del Consejo, del Director General del Instituto Canario de la Vivienda** para informar a la Comisión de las **líneas generales y los aspectos esenciales** del proyecto de "*Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012*"
  6. Finalmente, en la última de las sesiones de trabajo, la del **28 de septiembre**, la Comisión Permanente, dándose las exigencias legales y reglamentarias, **aprueba por unanimidad el Proyecto de Dictamen preceptivo**, analizado y aprobado también unánimemente por el **Pleno** con la inclusión de **dos votos particulares**: uno emitido por la representación en el CES de la *Confederación Canaria de Empresarios*; y otro emitido conjuntamente por la representación en el CES de las *Organizaciones Sindicales más representativas de la Comunidad Autónoma, Comisiones Obreras Canarias y Unión General de Trabajadores de Canarias*. Votos particulares que se acompañan como **anexo** al presente Dictamen y que precisan y desarrollan algunos aspectos y consideraciones incluidas en el dictamen desde la perspectiva de las organizaciones y sindicatos que los formulan.

## II. CONTENIDO DEL "PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2009-2012".

### 1. Estructura y finalidad.

El Proyecto de **Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012** que se dictamina, se acompaña de un Anexo, en el que se recoge el cuadro de actuaciones y el marco financiero de dicho Plan, comprensivos de las actuaciones a realizar durante el período 2009-2012 en ejecución del Plan de Vivienda de Canarias, indicando el número de actuaciones previstas así como su coste para la Comunidad Autónoma de Canarias.

El Proyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 se **estructura** en una breve introducción y en seis apartados. En la introducción se hace referencia, entre otros aspectos, y de forma muy concisa a la situación económica actual y a los objetivos del Plan de Vivienda de Canarias.

En el primer apartado del Plan, dedicado al "Escenario normativo", se realizan referencias al marco competencial, a la normativa en materia de vivienda y suelo, así como al escenario del citado Plan.

En el segundo apartado, que lleva por título el "Contexto económico", se analiza la economía internacional, la situación de la Unión Europea, la economía española, y el panorama económico de la Comunidad Autónoma Canaria.

En el tercer apartado del Plan se analiza la "Situación de la vivienda en Canarias", realizándose una mención a la tipología de las viviendas en Canarias (vivienda principal, viviendas no principales, viviendas vacías o desocupadas, la autoconstrucción de viviendas, etc.), y a la adquisición de viviendas en Canarias (evolución del IPC de vivienda, precio de la vivienda, compraventa de viviendas, costes de la construcción en Canarias, etc.).

En el apartado cuarto del Plan, denominado "Demanda y necesidades de vivienda, suelo y equipamientos complementarios en Canarias", se realiza un análisis demográfico de Canarias (evolución de la población y los hogares en Canarias), de los factores determinantes de la demanda de vivienda en Canarias, (factores demográficos, factores sociales y factores económicos), de la demanda de vivienda (de la población extranjera, turística y de los jóvenes canarios), de la demanda de vivienda pública y de protección oficial, de las necesidades de equipamientos y servicios de las viviendas, de las necesidades de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, de los ámbitos de actuación preferente y de los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

El apartado quinto del Plan que se dictamina, está dedicado a la "Ejecución del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008", realizándose referencias a las actuaciones convenidas con el Estado en el marco del Plan Estatal y a las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Finalmente, en el apartado sexto, "El Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012", se detallan los instrumentos del Plan (los agentes operadores del Plan, privados y públicos, la normativa, y otros instrumentos, como el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias), los objetivos, y las líneas de actuación del Plan.

La **finalidad y objetivos** que se persiguen con el Proyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, son los siguientes:

- Facilitar el acceso a una vivienda a las familias con menos recursos, especialmente, a las que no superen los 2,5 veces el IPREM.
- Mantener un programa específico para los jóvenes canarios con ayudas adicionales en función del nivel de renta.
- Lograr que el esfuerzo de las familias para acceder a una vivienda protegida no supere la tercera parte de sus ingresos.
- Se continuará impulsando la construcción de viviendas protegidas para lograr que todos los canarios puedan acceder a una vivienda a precios asequibles, adaptada a los distintos niveles de rentas.
- Se fomentará el alquiler, como línea prioritaria del Plan de Vivienda de Canarias.
- Incentivación del alquiler con opción a compra como forma de acceso diferido a la propiedad de una vivienda.
- Potenciación de las Bolsas de Vivienda del Gobierno de Canarias para movilizar el parque de viviendas vacías, para incrementar la oferta de acceso a una primera vivienda, principalmente en régimen de arrendamiento, incentivando igualmente la rehabilitación de las mismas.
- La rehabilitación y la reposición como una de las líneas estratégicas del Plan.
- Se mantendrá en el Plan de Vivienda medidas de ayudas que vayan destinadas a incentivar la puesta en el mercado de suelo para la construcción de vivienda protegidas.
- Puesta en marcha del Registro Público de demandantes de viviendas protegidas de Canarias.
- Impulso del concepto de vivienda sostenible y accesible.
- Fomento de la implicación en la ejecución del Plan de Vivienda de otras administraciones públicas con competencias en materia de vivienda (Cabildos y Ayuntamientos).
- Se continuará con la simplificación de la normativa, procedimientos y requisitos para acceder a las ayudas y subvenciones que contemple el nuevo Plan.
- Impulso de la rehabilitación y reposición, así como del fomento del alquiler, con especial atención a los jóvenes o los mayores de 65 años.

Por otro lado, las **principales líneas básicas de actuación** establecidas por el Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, serán las siguientes:

- Promoción privada de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación.
- Promoción pública de viviendas de nueva construcción.
- Adquisición de viviendas de promoción privada.
- Adquisición de vivienda usada.
- Autoconstrucción de viviendas.
- Alquiler de viviendas.
- Rehabilitación y reposición.
- Actuaciones que integran el Programa de Viviendas para los jóvenes canarios.
- Actuaciones que integran el programa de vivienda vacía.
- Actuaciones en materia de suelo.
- Actuaciones encaminadas a la divulgación, información y gestión del Plan.

## 2. Contenido

Se detalla a continuación, de forma esquemática, el **contenido** del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012:

### 0 Introducción

### 1 El escenario normativo

- 1.1. Marco competencial, normativa en materia de vivienda y suelo.
  - 1.1.1. Marco competencial
  - 1.1.2. Normativa de Vivienda
  - 1.1.3. Normativa en materia de suelo
- 1.2. Escenario del Plan de Vivienda de Canarias
  - 1.2.1. Los Planes de Vivienda de Canarias
  - 1.2.2. El escenario del nuevo Plan

### 2 Contexto económico

- 2.1. La economía internacional
- 2.2. La situación de la Unión Europea
- 2.3. La economía española
- 2.4. Panorama económico de la Comunidad Autónoma Canaria.

### 3 Situación de la vivienda en Canarias.

- 3.1. Tipología de las Viviendas en Canarias.
  - 3.1.1. La Vivienda Principal
  - 3.1.2. Caracterización de las viviendas No principales.
  - 3.1.3. Viviendas Vacías o Desocupadas.
  - 3.1.4. La Autoconstrucción de Viviendas.
  - 3.1.5. El Número de Habitaciones.
  - 3.1.6. Tamaño del Hogar.
  - 3.1.7. Régimen de Tenencia de la Vivienda.
  - 3.1.8. La Calidad de las Viviendas.
  - 3.1.9. Conclusiones.
- 3.2. La Adquisición de Viviendas en Canarias.
  - 3.2.1. Evolución del IPC de Vivienda.
  - 3.2.2. El Precio de la Vivienda.
  - 3.2.3. La Compraventa de viviendas.
  - 3.2.4. El Crédito Hipotecario.
  - 3.2.5. Los Costes de la construcción en Canarias.
  - 3.2.6. EL Consumo de Cemento.
  - 3.2.7. Conclusiones.

### 4 Demanda y necesidades de vivienda, suelo y equipamientos complementarios en Canarias.

- 4.1. El análisis demográfico de Canarias.
  - 4.1.1. Evolución de la Población y los Hogares en Canarias.
  - 4.1.2. Conclusiones.
- 4.2. Factores determinantes de la demanda de vivienda.
  - 4.2.1. Factores demográficos.
  - 4.2.2. Factores sociales.
  - 4.2.3. Factores económicos.
- 4.3. La demanda de vivienda.
  - 4.3.1. La demanda de vivienda de la población extranjera.
  - 4.3.2. La demanda turística de vivienda.

- 4.3.3. La demanda de vivienda de los jóvenes.
  - 4.3.4. La movilidad y el mercado de vivienda.
  - 4.3.5. Conclusiones: factores determinantes en la necesidad de viviendas.
  - 4.4. Demanda de vivienda pública y de protección oficial.
    - 4.4.1. Las viviendas de promoción pública.
    - 4.4.2. Las viviendas de promoción privada.
    - 4.4.3. Encuesta sobre vivienda.
  - 4.5. Necesidades de equipamientos y servicios de las viviendas.
  - 4.6. Necesidades de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
  - 4.7. Ámbitos de actuación preferente.
  - 4.8. Ámbitos territoriales de precio máximo superior.
- 5 Ejecución del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008.
- 5.1. Actuaciones del convenio marco
    - 5.1.1. Objetivos iniciales y Actuaciones calificadas.
    - 5.1.2. Ejecución.
  - 5.2. Actuaciones propias de la Comunidad Autónoma Canaria
    - 5.2.1. Objetivos iniciales y Actuaciones calificadas.
    - 5.2.2. Ejecución.
- 6 El Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012.
- 6.1. Instrumentos
  - 6.2. Objetivos
  - 6.3. Líneas de Actuación.
    - 6.3.1. Promoción privada de viviendas protegidas de nueva construcción o resultantes de actuaciones de rehabilitación.
    - 6.3.2. Promoción pública de viviendas de nueva construcción.
    - 6.3.3. Adquisición de viviendas de promoción privada.
    - 6.3.4. Adquisición de Vivienda usada.
    - 6.3.5. Autoconstrucción de viviendas.
    - 6.3.6. Alquiler de viviendas.
    - 6.3.7. Rehabilitación, reposición y eficiencia energética.
    - 6.3.8. Programa de Vivienda Joven para la juventud canaria.
    - 6.3.9. Programa de Vivienda vacía.
    - 6.3.10. Actuaciones en materia de suelo.
    - 6.3.11. Divulgación, información y gestión del Plan.
  - 6.4. Conclusiones.

Anexo. Cuadro de actuaciones y marco financiero

### III. OBSERVACIONES AL AVANCE DE “PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2009-2012”.

#### 1. Observaciones de carácter previo.

##### 1.1. Aspectos formales de la solicitud de dictamen preceptivo previo:

###### 1.1.1. Acerca de la petición de dictamen preceptivo por el trámite de urgencia y su motivación.

El Gobierno, de conformidad con lo previsto en el artículo 5.3. de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo Económico y Social de Canarias, en la redacción dada por la Ley 4/2001, de 6 de julio, interesa el dictamen preceptivo a través del procedimiento de urgencia. Su motivación, explicada según se nos indica con la solicitud del dictamen preceptivo, está basada en *“la necesidad apremiante de que la Comunidad Autónoma de Canarias cuente con un Plan que, en materia de vivienda, prevea medidas específicas para afrontar la actual situación de recesión económica.”*

Con relación a ello el Consejo hace suyas las razones que se indican con la solicitud de dictamen en cuanto a la relevancia y a la conveniencia de que la Comunidad Autónoma se dote de una programación sectorial en materia de Vivienda para el horizonte temporal 2009-2012, en particular en la medida en que, junto a aquellos aspectos que aborden los retos a medio y largo plazo, profundice también en las intervenciones más inmediatas que respondan al reto que plantea la actual situación de crisis a la vivienda, y, finalmente, en un contexto de coordinación con las actuaciones del Gobierno de la Nación.

Consta en el expediente que se ha procedido a declarar la tramitación de urgencia al procedimiento de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, respecto de las actuaciones en el itinerario de gestación administrativa de la propuesta que se analiza, mediante Orden de la Consejera de Bienestar Social, Juventud y Vivienda, de 23 de abril de 2009.

No obstante lo anterior, y siempre en relación a la solicitud por el trámite de urgencia, es reiterada la posición del Consejo al indicar que a la hora de facilitar su pronunciamientos ha de tenerse en cuenta el escaso tiempo de que se dispone para proceder, como es el caso, a un necesario análisis detallado del conjunto del avance del proyecto de Plan y de sus propuestas.

En opinión del Consejo es particularmente importante que por el Gobierno se asuma la preocupación, también reiteradamente anticipada desde este organismo, respecto de la conveniencia y necesidad de que se haga un uso razonable, meditado y prudente del procedimiento de urgencia. Declaración de urgencia que suele producirse particularmente en asuntos de especial complejidad y trascendencia, como es el caso, y en los que puede quedar mayormente afectada la calidad que el Consejo Económico y Social trata de mantener en sus pronunciamientos.

La urgencia así reclamada para dictaminar implica también dificultad, justamente por la limitación del tiempo disponible, para, tal y como se ha indicado, hacer un análisis detallado de esta importante programación sectorial: Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012. Por todo ello, y así se concreta en las observaciones que incluye

el presente dictamen, el Consejo ha limitado su análisis y, en consecuencia, se ha centrado en aquellos aspectos más relevantes del aludido avance de proyecto de Plan sobre el que se dictamina.

Finalmente, ha de entenderse que se hace especialmente necesario, y en la perspectiva de expresar la oportunidad y conveniencia de la programación que se analiza, no desatender, entre otros aspectos, el análisis de cómo interactúan en la materia otras políticas públicas.

### **1.1.2. A propósito de la documentación acompañada a la solicitud de Dictamen.**

Con la solicitud inicial de Dictamen preceptivo, tal y como se ha señalado en el apartado que hace referencia a los antecedentes, se acompañó el avance de Proyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, así como certificación del Acuerdo de Gobierno por el que se solicita, por el trámite de urgencia, informe del CES.

En opinión del Consejo, el avance de Proyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cumple en líneas generales con los requisitos mínimos que han de tener los planes, y que se encuentran recogidos en el Acuerdo de Gobierno de 12 de enero de 2001, relativo a la elaboración de los Planes y Programas Sectoriales.

Asimismo, también cumple el Plan, en líneas generales con lo señalado en el Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008, por el que se aprueban las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

Conviene destacar, además, lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Dicha Ley introduce en la legislación española la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, concebida como un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos medioambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, e incorpora al derecho interno del Estado español la Directiva 201/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de julio de 2001; directiva que tiene como principales fundamentos el principio de cautela y la necesidad de protección del medio ambiente en las políticas y actividades sectoriales, con el fin de garantizar que las repercusiones previsibles sobre el medio ambiente de las actuaciones inversoras sean tenidas en cuenta antes de la adopción, y durante la preparación, de los planes y programas en un proceso continuo que iría desde la fase preliminar de formulación de los mismos, antes de los trámites de consulta, a la fase última de propuesta de plan o programa. En este sentido, se aporta Informe del Instituto Canario de la Vivienda relativo a la no aplicabilidad de la citada Ley 9/2006, dado que tal y como se recoge en dicho informe el objeto del Plan de Vivienda de Canarias consiste en la planificación económica de lo que constituirá la intervención pública en materia de vivienda, sin que conlleve un impacto directo en el medio ambiente.

Consta asimismo, en el expediente la Memoria Económica, si bien no viene referida en su totalidad al Plan de Vivienda de Canarias, sino al Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias; proyecto de Decreto que no se remite a los efectos de su conocimiento por parte del Consejo. En

este sentido, lo aconsejable hubiese sido que se remitiera junto con el Plan de Vivienda que se dictamina, el proyecto de Decreto, regulador de las actuaciones en él previstas, por la importancia de la materia que regula esa disposición de carácter general, como es la materia de vivienda; con la finalidad de que, por parte de este organismo pudiera profundizarse en su contenido, y emitir dictamen sobre el mismo, con carácter facultativo, al exceder del ámbito de funciones reguladas en el artículo 4.2 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo.

Se aportan informes de la Dirección General de Planificación y Presupuesto, en cumplimiento de lo previsto en el apartado segundo del citado Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008.

Igualmente, consta entre la documentación remitida, certificación acreditativa de que el Pleno del Instituto Canario de la Vivienda informó favorablemente el anteproyecto de Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como certificación acreditativa de que en el Acta de la Comisión de Vivienda se emitió informe favorable sobre dicho Proyecto de Plan, de conformidad con el mencionado Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008, por el que se aprueban las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

Finalmente, se aporta al expediente certificaciones relativas al resultado del trámite de audiencia respecto a la tramitación del Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. En este sentido, el Consejo Económico y Social quiere reiterar que hubiese sido deseable que se incorporara a los antecedentes que acompañan al presente expediente, dicho proyecto de Decreto, dada su conexión con el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, que se dictamina, al objeto de que por este organismo pudiera profundizarse en su contenido, y emitir dictamen sobre el mismo, con carácter facultativo, al apartarse, en lo que concierne a los dictámenes preceptivos, de lo descrito en el artículo 4.2 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo.

No obstante lo anterior, si bien se ha acreditado la realización del trámite de audiencia respecto al citado Proyecto de Decreto, no se aporta documentación alguna, acreditativa de la realización del trámite de audiencia respecto al propio Plan en sí mismo. En este sentido, cabe recordar, lo dispuesto en el apartado segundo, punto 3 del Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008, por el que se aprueban las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, a tenor del cual, debe darse audiencia a los Cabildos Insulares y a los municipios durante un período de tiempo no inferior a veinte días hábiles. Por ello, lo deseable hubiese sido que se dejara constancia en el expediente de la realización del trámite de audiencia respecto al propio Plan, y del resultado del mismo.

## 2. Observaciones de carácter general.

### 2.1. El CES y las programaciones en materia de vivienda.

En materia de vivienda, tal y como ha venido sosteniendo el Consejo, inciden factores de muy diversa índole, no siempre coincidentes, que hacen de ella no sólo un bien necesario sino algo apreciado y con valor para distintos segmentos sociales.

*Factores de tipo social*, los de mayor trascendencia en la medida en que afectan a las necesidades básicas de la familia, de alojamiento, integración social y desarrollo. Ello hace que la vivienda se constituya como un elemento imprescindible para la formación de hogares, demandada como pieza clave para la emancipación de los más jóvenes, y elemento necesario para facilitar e impulsar la movilidad de las personas.

Desde el *punto de vista económico*, la vivienda es fuente de creación de patrimonio y riqueza familiar, genera desarrollo económico e impulsa la creación de empleo y, finalmente, canaliza importantes recursos económicos a las Administraciones públicas para financiar sus actuaciones.

Desde el *punto de vista financiero*, la vivienda constituye un importante activo o producto de los mercados financieros, estimulado por este tipo de entidades con una gran importancia generadora de ingresos y negocio para las mismas.

Es esta particular complejidad, con que se muestra todo lo concerniente al mundo de la vivienda, lo que contribuye a resaltar su importancia vital como instrumento de mejora de las condiciones de vida ligado al crecimiento económico.

En opinión del Consejo, por esta particular relevancia que tiene todo lo que concierne a la vivienda, las programaciones en políticas sectoriales en esta materia deben asumir los siguientes *grandes objetivos*: En primer lugar, y atendiendo al actual contexto económico y social, dar una respuesta eficaz a la situación general de crisis del mercado de la vivienda y a las dificultades de financiación de aquéllos sectores particularmente vulnerables en el acceso a la misma. Ello habrá de hacerse, en segundo lugar, optimizando al máximo los recursos económicos y financieros disponibles destinados a ello. Una tercera cuestión, importante también en opinión del Consejo, sería mejorar las estructuras de gestión y las vías de cooperación y coordinación interadministrativa, y con la iniciativa privada empresarial y las entidades financieras y sociales, de tal forma que se generen sinergias positivas en el sector. Finalmente, habrá de propiciarse también un razonable redimensionamiento de la actividad inmobiliaria hacia modelos más eficaces, flexibles y con mayor rentabilidad social.

## 2.2. Sobre el contexto económico y la situación de la vivienda en Canarias.

En el avance del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en sus apartados 2 "*Contexto Económico*", 3 "*Situación de la vivienda en Canarias*" y 4 "*Demanda y necesidades de vivienda, suelo y equipamientos complementarios en Canarias*", se realiza un pormenorizado análisis del contexto económico general y la situación del mercado de la vivienda en Canaria, que ofrece datos muy relevantes que sirven de marco de referencia para enmarcar las medidas propuestas en el Plan. Aspecto que el Consejo valora positivamente.

Sin embargo, desde el punto de vista del CES, parece necesario complementar esa información, con el objetivo de poder realizar un mejor análisis sobre los problemas del acceso a la vivienda en Canarias, así, se quiere incidir en dos aspectos, en primer lugar sobre el cambio de contexto que se está dando en el mercado de la vivienda en Canarias a raíz de la crisis económica y, en segundo lugar, acerca de la situación de la vivienda protegida en Canarias en comparación con el resto de regiones españolas<sup>1</sup>.

En relación al *cambio de contexto en el mercado de la vivienda en Canarias*, se pretende ilustrar mediante algunos datos y argumentos, el alcance del mismo tanto en Canarias como en el resto de España, y a raíz de la actual crisis inmobiliaria nacional y la crisis financiera internacional.

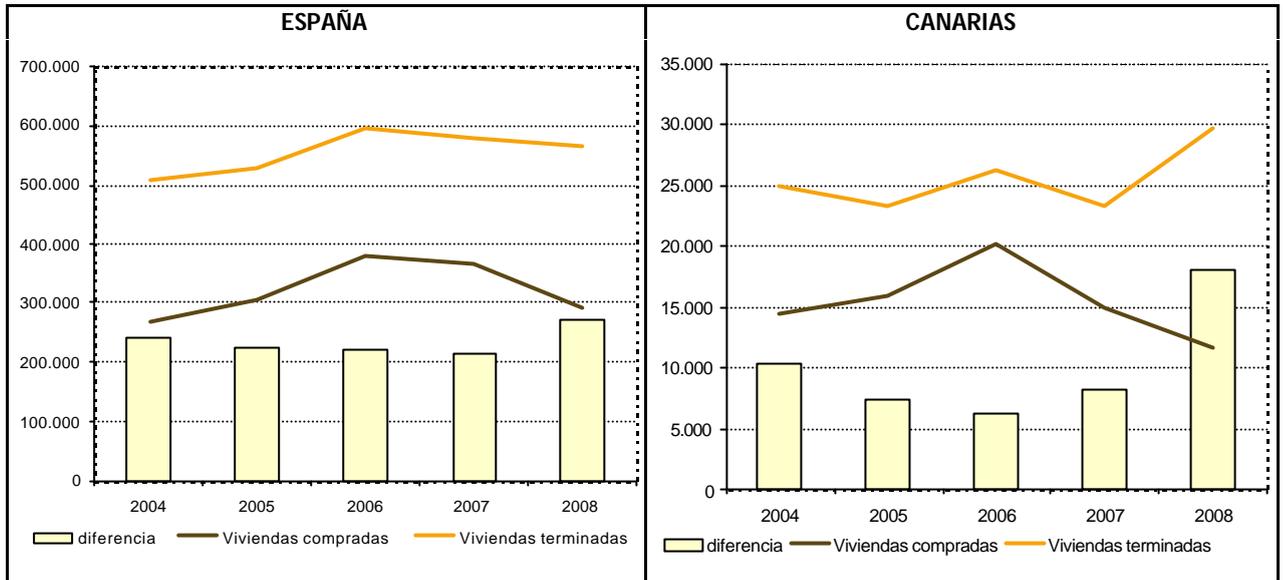
Este cambio de contexto se refleja en que las condiciones actuales del mercado de la vivienda en Canarias son totalmente diferentes a las de hace unos años, de manera que frente a la escasez de vivienda advertida en años anteriores, se ha pasado progresivamente a una situación caracterizada por una gran disponibilidad de vivienda libre, fruto del incremento del stock de viviendas sin vender y al retraimiento de la demanda. Además, frente al problema del incremento de precios de la última década, nos encontramos en la actualidad en un periodo caracterizado por la contención, y aún disminución, en los precios. Esta nueva situación, en opinión del Consejo, condiciona de manera importante la intervención pública en el ámbito de la vivienda, y en especial los objetivos y medidas de las programaciones sectoriales en la materia, como constituye el avance de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 objeto de este dictamen.

Para ilustrar estas consideraciones con datos concretos, en el gráfico 1 se realiza una estimación sobre el incremento de viviendas sin vender que se produce en el periodo 2004-2008, tanto en Canarias como en España. Esta estimación se realiza como la diferencia entre el número de viviendas libres finalizadas y las compraventas realizadas en el mismo año, en ambos casos a partir de los datos del Ministerio de la Vivienda. En el gráfico se puede observar cómo en estos últimos cinco años, el ritmo en la construcción de nuevas viviendas ha sido muy superior al ritmo de las ventas, de manera que las estimaciones sobre vivienda libre sin vender muestran un stock de vivienda de cuantía bastante relevante.

---

<sup>1</sup> Análisis y valoraciones incluidas en el Informe Anual del Consejo 2008-2009

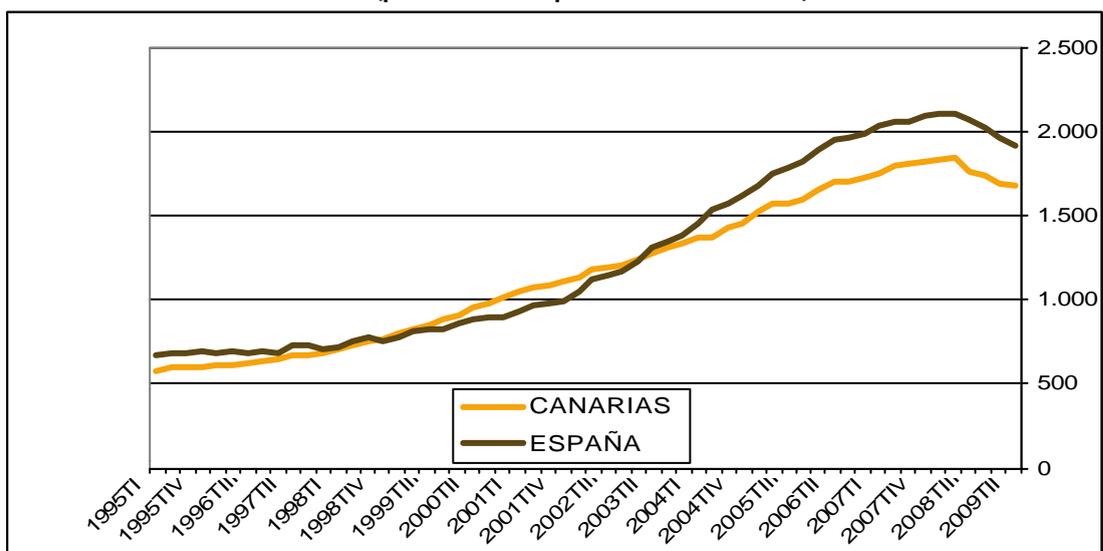
**GRÁFICO 1.- EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS COMPRADAS Y TERMINADAS EN ESPAÑA Y CANARIAS. 2004-2008.**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

Este fuerte ritmo de construcción de viviendas, que ha caracterizado al mercado inmobiliario español, chocaba hasta hace bien poco (véase gráfico 2) con el incremento notable del precio de la vivienda libre. Sin embargo, esta situación insostenible ha terminado estallando y desde el segundo semestre de 2008 en el caso español y el tercer trimestre de 2008 en el caso canario, ya se observan registros negativos en la evolución de los precios de la vivienda libre, de manera que en el año comprendido entre el segundo trimestre de 2008 y de 2009, se estima que el precio de la vivienda libre ha descendido en torno al 8% tanto en Canarias como en España, situándose el precio por metro cuadrado en niveles similares a 2006.

**GRÁFICO 2.- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN CANARIAS Y ESPAÑA. 1995-2009. (precio medio por metro cuadrado)**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

Por tanto, la nueva situación en el mercado de la vivienda libre en Canarias, similar por otra parte a la del resto de España, se caracteriza por unos rasgos como los comentados, contracción en los precios y stock acumulado de vivienda construida sin vender, muy distinto al planteado en el anterior Plan de Vivienda y que por tanto condiciona de forma significativa, no tanto los objetivos últimos, sino la instrumentación del Plan.

En segundo lugar, y tal y como se ha señalado, es a propósito de *la situación de la vivienda protegida en Canarias* donde igualmente se advierten aspectos de particular interés de cara a la programación en materia de vivienda, constituyéndose esta cuestión como un elemento de análisis relevante, que por otra parte no aparece recogido en el análisis sobre la vivienda que realiza el Plan.

En primer lugar, reviste particular interés a este respecto el análisis de las principales cifras de la evolución del parque de viviendas protegidas en Canarias. Así podemos observar, tal y como se precisa en la tabla 1, que en 2008 existían en España más de 2,8 millones de viviendas de protección oficial, de las cuáles poco más de sesenta mil se encontraban situadas en territorio canario, lo que representa un 2,2 % del total. Cifra sensiblemente por debajo del peso relativo de Canarias en el conjunto nacional en indicadores como producción y población.

**TABLA 1.- PARQUE DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS.  
2001-2007**

	2001	2007	2008	Crecimiento 2007-2008	Crecimiento acum, 2001-2008	% sobre el total (2008)
<b>ESPAÑA</b>	<b>2.547.121</b>	<b>2.732.317</b>	<b>2.776.037</b>	<b>1,6%</b>	<b>9,0%</b>	<b>100%</b>
Andalucía	567.075	598.226	602.086	0,6%	6,2%	21,7%
Aragón	93.388	93.871	97.973	4,4%	4,9%	3,5%
Asturias	93.198	94.417	95.168	0,8%	2,1%	3,4%
Baleares	25.304	26.789	26.784	0,0%	5,8%	1,0%
<b>Canarias</b>	<b>56.780</b>	<b>60.707</b>	<b>60.697</b>	<b>0,0%</b>	<b>6,9%</b>	<b>2,2%</b>
Las Palmas	26.702	28.206	28.411	0,7%	6,4%	1,0%
S.C de Tenerife	30.078	32.501	32.286	-0,7%	7,3%	1,2%
Cantabria	30.572	33.012	33.419	1,2%	9,3%	1,2%
Castilla y León	160.730	166.136	168.059	1,2%	4,6%	6,1%
Castilla-La Mancha	117.956	125.604	128.924	2,6%	9,3%	4,6%
Cataluña	284.285	294.207	297.845	1,2%	4,8%	10,7%
C. Valenciana	391.164	413.755	414.869	0,3%	6,1%	14,9%
Extremadura	68.641	76.749	78.700	2,5%	14,7%	2,8%
Galicia	94.110	106.347	108.137	1,7%	14,9%	3,9%
Madrid	246.308	293.307	307.261	4,8%	24,7%	11,1%
Murcia	98.098	102.367	102.741	0,4%	4,7%	3,7%
Navarra	50.319	57.418	59.878	4,3%	19,0%	2,2%
País Vasco	139.911	156.501	160.077	2,3%	14,4%	5,8%
Rioja	25.170	27.997	28.466	1,7%	13,1%	1,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

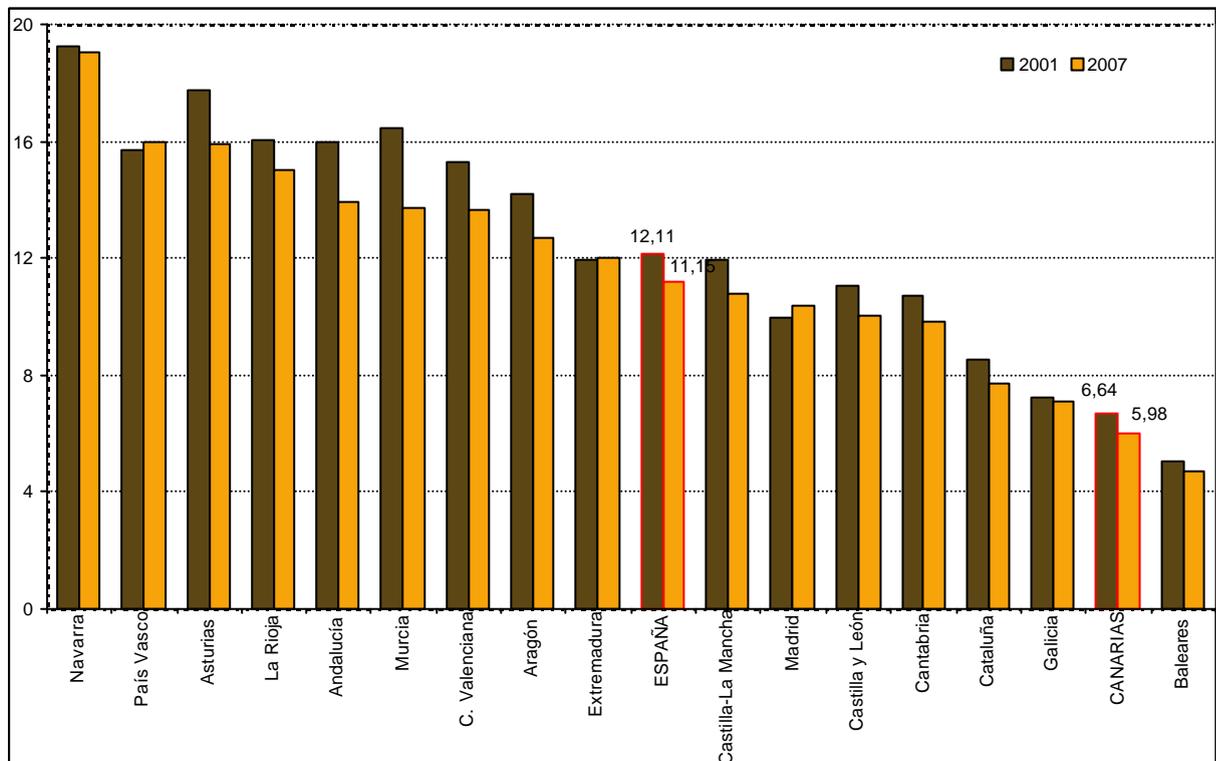
En términos comparados podemos observar que en 2008 una parte importante de la vivienda de protección oficial se concentraba en Andalucía, Comunidad Valenciana, Madrid y Cataluña, acaparando entre todas un 58,4 por ciento del total español. En lo que se refiere a la evolución reciente de la vivienda protegida, los datos indican que entre 2007 y 2008 el stock de viviendas protegidas se incrementó en un 1,6% en el total nacional, siendo el crecimiento acumulado en el periodo 2001-2008 del 9%. En Canarias, el número de viviendas de protección oficial en el último año no ha variado, siendo el

crecimiento acumulado en el periodo 2001-2008 del 7%, dos puntos por debajo de la media nacional.

Si tuviéramos que destacar algunas Comunidades Autónomas que vienen haciendo un esfuerzo importante en los últimos años en esta materia, habría que resaltar los casos de Madrid y Navarra, seguidas de Galicia, Extremadura, País Vasco y La Rioja, todas ellas con crecimientos acumulados por encima del 13 % en el periodo 2001-2008.

A propósito de *el peso del parque de vivienda protegida sobre el total*, representado en el gráfico 3, debe destacarse la particular relevancia que tiene este grupo de viviendas en las Comunidades Autónomas de Navarra, País Vasco o Asturias. Por otra parte, este tipo de actuaciones se han mantenido en registros bastante moderados en los casos de Baleares, Canarias y Galicia.

**GRÁFICO 3.- PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL TOTAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. 2001-2007**

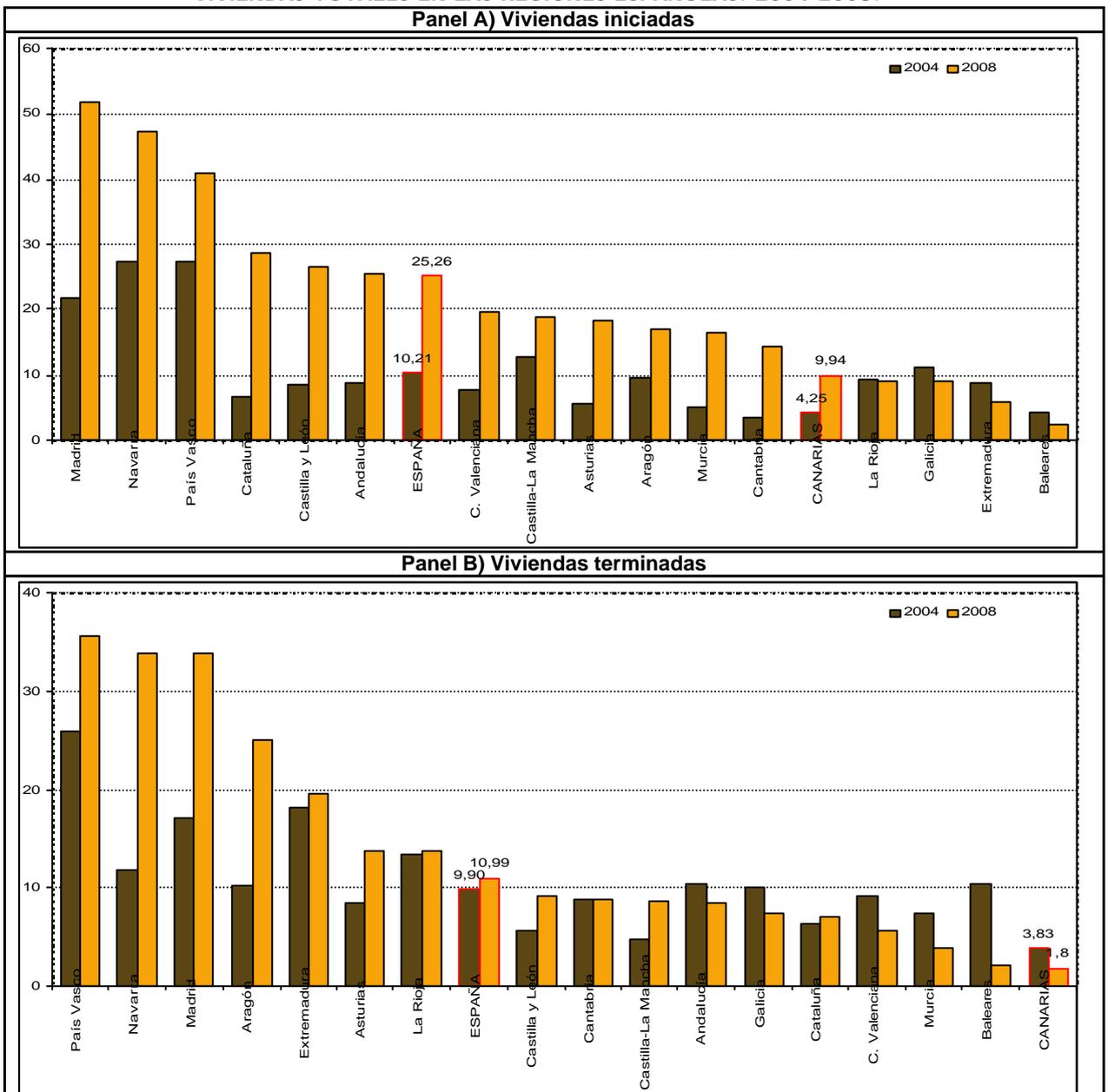


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

Se constata como la vivienda protegida ha ido perdiendo peso en el parque total de viviendas en estos últimos años en la gran mayoría de comunidades autónomas, entre las que se encuentra Canarias. Esta tendencia solamente muestra dos excepciones: el País Vasco y Madrid. En esta última se aprecia un esfuerzo realmente importante en materia de vivienda de protección oficial, mientras que en el caso de País Vasco debe tenerse en cuenta también el moderado crecimiento del parque de viviendas en general. En todo caso, conviene aclarar que la pérdida del peso relativo de la vivienda protegida se debe a un fortísimo crecimiento del parque total de viviendas, más que a un descenso de este tipo de edificaciones.

Finalmente, un último tema a tratar respecto al análisis de la vivienda protegida en Canarias es *el peso de la construcción de vivienda de protección oficial en la oferta de nuevas viviendas*, es decir, si anteriormente se analizaba el peso de la vivienda protegida con relación al parque de viviendas (stock), ahora analizaremos este peso en cuanto a la construcción (flujo de nuevas viviendas). En el gráfico 4 se calcula el porcentaje que suponen las viviendas de protección oficial iniciadas y terminadas sobre las cifras totales de vivienda iniciadas y terminadas.

**GRÁFICO 4.- RELEVANCIA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LAS CIFRAS DE VIVIENDAS TOTALES EN LAS REGIONES ESPAÑOLAS. 2004-2008.**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de la Vivienda.

Así, podemos observar que en lo que se refiere a las viviendas iniciadas, se constata que en 2008 la vivienda de protección oficial ha adquirido un peso especialmente relevante respecto al total de viviendas, como consecuencia, más que de un aumento notable de las viviendas de protección oficial terminadas, de una disminución de las viviendas totales iniciadas. En este sentido, destacan los esfuerzos realizados por las CCAA de Madrid, Navarra y País Vasco, mientras que, por el contrario, se mantiene en cifras muy discretas en Baleares, Extremadura y Galicia. Canarias, a pesar de que se mejora la situación respecto a 2004, es de las regiones españolas en las que menor peso tiene la vivienda de protección oficial sobre el total de iniciadas.

Al realizar esta misma valoración pero con las viviendas terminadas se aprecia algunos pequeños cambios aunque el panorama se mantiene, en general, en términos muy similares. Entre las regiones que mayor esfuerzo han realizado se encuentran otra vez País Vasco, Navarra y Madrid, y entre las que menos Canarias, Baleares y Murcia. En el ámbito nacional el incremento entre 2004 y 2008 en esta materia no ha sido tan elevado puesto que la vivienda terminada ha mantenido algo de su dinámica de crecimiento y no ha aflojado tanto como la iniciada durante 2008. Se detectan más casos en los que el esfuerzo en vivienda de protección oficial se ha reducido como puede ser el caso específico de Canarias, región que por otra parte muestra en 2008 la menor proporción de viviendas de protección oficial terminadas respecto al total de viviendas terminadas.

Los datos sobre la evolución del peso relativo de las viviendas de protección oficial iniciadas y terminadas, respecto al conjunto de viviendas son llamativos, en la medida que partía de unos niveles muy bajos de viviendas de protección oficial dentro del conjunto del total del parque de viviendas y porque la dinámica más reciente no parece ir decidida a subsanar este problema. En 2008 en Canarias apenas un 1,8 % de las viviendas terminadas fue de protección oficial, un dato que cuanto menos llama la atención. En lo referido a viviendas iniciadas se puede interpretar que en el periodo 2004-2008 se está redoblando el esfuerzo en la edificación de vivienda de protección oficial tanto en España como en el Archipiélago, puesto que la situación actual de crisis en el sector ha hecho más necesario concentrar la atención en esta actividad. La relevancia de las viviendas de protección oficial iniciadas por el total es cierto que se eleva en el caso de Canarias del 4,3% hasta casi el 10% en el periodo 2004-2008, pero debe tenerse en cuenta que en el mismo periodo, la media española se eleva del 10.2 % al 25.2 %.

### 3. Observaciones de carácter particular.

#### 3.1. Respecto de la ejecución del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008

En el epígrafe 5 del avance del Plan de Vivienda se realiza un análisis sobre la ejecución del anterior Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008. En este apartado se analiza el nivel de ejecución del anterior Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 a partir de la comparación entre los objetivos propuestos y conseguidos siendo la unidad de medida las actuaciones calificadas.

Sobre esta información, en primer lugar el CES quiere destacar el buen porcentaje de ejecución que muestran las cifras. Tal como muestra la tabla 2, sumando el total actuaciones del convenio con el Estado y las actuaciones propias de la CAC, se alcanza un nivel de ejecución, en términos de actuaciones calificadas, superior al 100%.

**TABLA 2.- DATOS DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA 2005-2008.**

año	obj.planificado	actuaciones calificadas	% ejecución
2005	20.794	19.400	93,30%
2006	22.453	21.482	95,68%
2007	22.801	25.103	110,10%
2008	23.082	35.977	155,87%
<b>2005-2008</b>	<b>89.130</b>	<b>101.962</b>	<b>114,40%</b>

**Fuente:** Avance del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

**Nota:** total actuaciones del convenio con el Estado y actuaciones propias de la CAC

Sin embargo, en opinión del Consejo, la información presentada en el apartado 5 sobre la ejecución del Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 podría ser completada con otra información complementaria, para que este apartado contuviera una evaluación más completa del anterior Plan, que pudiera servir de base para la programación actual.

Así, en primer lugar, junto con los niveles de ejecución de las líneas de actuación, tomando como unidad de medida el número de actuaciones, se podría incluir información sobre el nivel de ejecución presupuestaria y otros indicadores de cumplimiento.

Además, el análisis cuantitativo podría ser complementado con un análisis sobre los factores que han influido en estos resultados, es decir, realizar una evaluación ex-post de los resultados obtenidos que puedan servir de base para la reformulación de las líneas de actuación en el nuevo plan. Es a partir de este análisis con la identificación las debilidades y aciertos desde donde se debe partir para la elaboración de la nueva programación.

En relación a las debilidades advertidas en la evaluación de la programación en materia de vivienda 2005-2008, el Consejo quiere resaltar la conveniencia de que se mejoren los mecanismos de seguimiento de la ejecución de este tipo de planes. Bien a través de la reconfiguración y mejora de los actuales instrumentos para ello, o bien mediante la creación de nuevos dispositivos, como podría ser, en línea con la experiencia de otras Comunidades Autónomas, un Observatorio para la Vivienda en Canarias.

Con esta misma idea, de mejorar y ampliar la participación en proceso de evaluación y seguimiento de este tipo de planes, desde el CES se entiende que la política de vivienda en general debe ser parte de las actuaciones concertadas con los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma. Con la presencia también de las asociaciones profesionales y de consumidores con presencia en Canarias.

### 3.2. A propósito del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012

#### 3.2.1. Alquiler de viviendas.

En opinión del Consejo y ante la actual coyuntura crítica de nuestro mercado inmobiliario, y en particular en lo que concierne a la compraventa de viviendas, ya sean nuevas o usadas, una de las líneas de actuación de valor estratégico que habría que impulsar es la del *mercado de alquiler de viviendas, nuevas, usadas y rehabilitadas*. Ello constituiría una eficaz actuación que ayudaría a aminorar los efectos de la profunda crisis que afecta al sector, en especial en lo referente a la compraventa de viviendas.

El número de viviendas vendidas en el primer semestre de 2009 fue de 217.589, lo que supone un descenso del 31,16% respecto del mismo período de 2008, según los datos publicados por el Ministerio de Vivienda. Estos mismos datos reflejan, para la Comunidad Autónoma de Canarias, una bajada del 36,1%, habiéndose registrado 8.927 ventas.

Las cifras de transacciones realizadas en este período del año en curso es la menor registrada en la estadística que comenzó a elaborarse con datos de 2004, en tanto que la caída es similar a la contabilizada en el mismo periodo de 2008 con respecto al año anterior (-31%).

La mayor parte de las ventas realizadas en el primer semestre del año fueron de vivienda nueva (118.501 inmuebles), aunque estas transacciones disminuyeron un 5% respecto al mismo período de 2008.

Del total de ventas de vivienda nueva, siempre en el primer semestre del año 2009, 99.532 inmuebles eran libres (-38,1%) y el resto, 18.969 inmuebles, eran protegidos (-12,1%).

Las transacciones de segunda mano se dieron un 25,9% en los seis primeros meses de 2009.

Todas las Comunidades Autónomas registraron descensos en las ventas de viviendas durante el primer semestre del año, que fueron más acusados en el País Vasco (-50,4%), Castilla - La Mancha (-42,6%), Baleares (-41,2%) y Asturias (-38,8%).

Tal y como hemos señalado, a estas Comunidades les siguen Canarias (con el -36,1%), la Comunidad Valenciana, (-34,3%), Andalucía y Galicia (-32,6%), Castilla y León (-31,4%), Madrid (-27,2%), Cantabria (-27%), Extremadura (-25,6%), Cataluña (-24,9%) y Aragón (-23,9%).

Las Comunidades Autónomas que en igual periodo de tiempo acusaron una menor caída de las transacciones de vivienda fueron La Rioja (-7,2%), Navarra (11,6%) y Murcia (-21,8%)

### 3.2.2. Actuaciones en materia de suelo.

Junto a la ordenación legal y la definición de los distintos regímenes de las actuaciones en materia de vivienda, su financiación y los beneficiarios y requisitos de acceso a la misma, elemento fundamental para la política de vivienda con protección pública es el *suelo y su disponibilidad*.

En relación a ello, aspectos que inciden directamente en el fomento de las actuaciones en materia de vivienda con protección pública son: las *reservas de suelo* para vivienda; los *patrimonios públicos de suelo*; los *derechos de superficie* y las *concesiones administrativas*; y, finalmente, *vivienda dotacional* o *redes de equipamiento*.

En opinión del Consejo la intervención en el territorio en materia de vivienda y su ordenación dispone hoy de un marco bien preciso de asignación de competencias y reparto de funciones.

Tal y como ha venido recordando el Consejo, con ocasión de informar otras programaciones sectoriales, del total de 88 municipios de las islas, 32 de ellos continúan sin adaptar su planificación urbanística al marco legal vigente; 16 de estos municipios pertenecen a las provincia de Las Palmas y 16 a la de Santa Cruz de Tenerife.

La relevancia que adquiere la disponibilidad de suelo en la política de vivienda hace particularmente necesaria la culminación de los planes de ordenación de los municipios de las islas, de cara a la asignación de este recurso a la programación en curso y a la futura, 2009-2012.

### 3.3. Sobre el Anexo que recoge el cuadro de actuaciones y el marco financiero, con expresión del número de actuaciones por anualidades y coste para la Comunidad Autónoma en miles de euros.

En comparación con los dos anteriores periodos de programación, se observa un incremento en los recursos financieros del Plan, así como en el número de actuaciones. Destaca especialmente el incremento en la financiación estatal a las actuaciones recogidas en el convenio Canarias-Estado. En el convenio de ejecución del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 firmado el 2 de abril entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias se establece una aportación estatal de 431,7 millones de euros, lo que supone un 67% más que el plan anterior. También destaca el esfuerzo realizado por la Comunidad Autónoma de Canarias, que con una aportación de 360,6 millones de euros, un 10% más que en la anterior planificación. Dado el contexto económico en el que nos encontramos, el CES valora positivamente el esfuerzo presupuestario realizado por parte de ambas administraciones por dotar de recursos a la política de acceso a la vivienda, que en la actual coyuntura de crisis económica, se muestra más necesaria que nunca.

**TABLA 3.- RESUMEN DE LA FINANCIACIÓN (millones de euros) Y NÚMERO DE ACTUACIONES DE LOS ÚLTIMOS PLANES DE VIVIENDA DE CANARIAS.**

	Financiación (millones de euros)			nº de actuaciones		
	Estado	CAC	TOTAL	Convenio	Propias	TOTAL
2002-2005	144	316	460	17.250	38.700	55.950
2005-2008	257	327	584	25.788	63.342	89.130
2009-2012	432	361	793	36.625	98.833	135.458

Fuente: Planes de Vivienda de Canarias y Ministerio de Vivienda.

En cuanto a la distribución del gasto, y puesto que solamente se tiene información presupuestaria para las actuaciones propias de la Comunidad Autónoma de Canarias, y no de la distribución del gasto del convenio, a continuación se destacan en opinión del CES, algunos rasgos destacados, en comparación con el plan anterior.

Así, en primer lugar destaca que las actuaciones sobre las viviendas incrementan su peso relativo respecto a las actuaciones sobre el suelo.

Dentro de las actuaciones sobre las viviendas, el programa de promoción pública, seguida por la rehabilitación y reposición siguen siendo las principales líneas de gasto del Plan, absorbiendo más de dos tercios de los recursos del plan. Sin embargo, se observa una diferente evolución en estas dos partidas, de manera que los programas de rehabilitación y reposición incrementan su peso, tanto en términos absolutos como relativos, mientras que el programa de promoción pública disminuye. El CES valora positivamente este mayor peso concedido a las actividades de rehabilitación y reposición, frente a las actividades de promoción, más acorde con la realidad territorial de Canarias y las necesidades de la población canaria. Otra partida sobre la que se valora positivamente su impulso es la que respalda las acciones del programa acceso a la vivienda para los jóvenes, colectivo prioritario en el Plan.

**TABLA 4.- COMPARACIÓN DE ACTUACIONES Y COSTES PARA LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS. PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2005-2008 Y 2009-2012. ACTUACIONES PROPIAS (miles de euros).**

	2005-2008				2009-2012			
	actuaciones	%	coste CAC	%	actuaciones	%	coste CAC	%
1 PROMOCIÓN PÚBLICA	22.260	35%	178.468	55%	28.500	28,8%	158.100	44%
2 PROGRAMA DE JÓVENES CANARIOS	4.693	7%	18.225	6%	29.305	29,7%	60.395	17%
3 AYUDAS AL ADQUIRENTE	4.639	7%	16.734	5%	2.200	2,2%	9.900	3%
4 BOLSA DE VIVIENDA VACIA	6.800	11%	5.392	2%	2.635	2,7%	2.760	1%
5 AUTOCONSTRUCCIÓN	1.200	2%	5.400	2%	300	0,3%	1.350	0%
6 REHABILITACIÓN Y REPOSICIÓN	12.800	20%	36.648	11%	29.785	30,1%	91.356	25%
7 SUELO	10.950	17%	62.343	19%	6.108	6,2%	36.730	10%
1-6 TOTAL VIVIENDAS	52.392	83%	260.867	81%	92.725	94%	323.861	90%
7 TOTAL SUELO	10.950	17%	62.343	19%	6.108	6%	36.730	10%
1-7 TOTAL	63.342	100%	323.210	100%	98.833	100%	360.591	100%

Fuente: Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 y avance del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

#### IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

##### 1. Acerca de la utilización del procedimiento de urgencia y su motivación.

**1.1.** El Consejo hace suyas las razones que se indican con la solicitud de dictamen en cuanto a la relevancia y a la conveniencia de que la Comunidad Autónoma se dote de una programación sectorial en materia de Vivienda para el horizonte temporal 2009-2012, en particular en la medida en que, junto a aquellos aspectos que aborden los retos a medio y largo plazo, profundice también en las intervenciones más inmediatas que respondan al reto que plantea la actual situación de crisis a la vivienda, y, finalmente, en un contexto de coordinación con las actuaciones del Gobierno de la Nación.

**1.2.** No obstante lo anterior, y siempre en relación a la solicitud por el trámite de urgencia, es reiterada la posición del Consejo al indicar que a la hora de facilitar su pronunciamientos ha de tenerse en cuenta el escaso tiempo de que se dispone para proceder, como es el caso, a un necesario análisis detallado del conjunto del avance del proyecto de Plan y de sus propuestas.

**1.3.** En opinión del Consejo es particularmente importante que por el Gobierno se asuma la preocupación, también reiteradamente anticipada desde este organismo, respecto de la conveniencia y necesidad de que se haga un uso razonable, meditado y prudente del procedimiento de urgencia. Declaración de urgencia que suele producirse particularmente en asuntos de especial complejidad y trascendencia, como es el caso, y en los que puede quedar mayormente afectada la calidad que el Consejo Económico y Social trata de mantener en sus pronunciamientos.

**1.4.** Por todo ello, y así se concreta en las observaciones que incluye el presente dictamen, el Consejo ha limitado su análisis y, en consecuencia, se ha centrado en aquellos aspectos más relevantes del aludido avance de proyecto de Plan sobre el que se dictamina.

**1.5.** Finalmente, ha de entenderse que se hace especialmente necesario, y en la perspectiva de expresar la oportunidad y conveniencia de la programación que se analiza, no desatender, entre otros aspectos, el análisis de cómo interactúan en la materia otras políticas públicas.

##### 2. Sobre la documentación acompañada a la solicitud de Dictamen y otras actuaciones seguidas en la tramitación del proyecto.

**2.1.** En opinión del Consejo, el avance de Proyecto de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, cumple en líneas generales con los requisitos mínimos que han de tener los planes, y que se encuentran recogidos en el Acuerdo de Gobierno de 12 de enero de 2001, relativo a la elaboración de los Planes y Programas Sectoriales.

**2.2.** Asimismo, también cumple el Plan, en líneas generales con lo señalado en el Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008, por el que se aprueban las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

**2.3.** Conviene destacar, además, lo dispuesto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. Dicha Ley introduce en la legislación española la evaluación ambiental estratégica de planes y programas, concebida como un instrumento de prevención que permite integrar los aspectos medioambientales en la toma de decisiones de planes y programas públicos, e incorpora al derecho interno del Estado español la Directiva 201/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de julio de 2001. En este sentido, se aporta Informe del Instituto Canario de la Vivienda relativo a la no aplicabilidad de la citada Ley 9/2006, dado que tal y como se recoge en dicho informe el objeto del Plan de Vivienda de Canarias consiste en la planificación económica de lo que constituirá la intervención pública en materia de vivienda, sin que conlleve un impacto directo en el medio ambiente.

**2.4.** Consta asimismo, en el expediente la Memoria Económica, si bien no viene referida en su totalidad al Plan de Vivienda de Canarias, sino al Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias; proyecto de Decreto que no se remite a los efectos de su conocimiento por parte del Consejo. En este sentido, lo aconsejable hubiese sido que se remitiera junto con el Plan de Vivienda que se dictamina, el proyecto de Decreto, regulador de las actuaciones en él previstas, por la importancia de la materia que regula esa disposición de carácter general, como es la materia de vivienda; con la finalidad de que, por parte de este organismo pudiera profundizarse en su contenido, y emitir dictamen sobre el mismo, con carácter facultativo, al exceder del ámbito de funciones reguladas en el artículo 4.2 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo.

**2.5.** Se aportan informes de la Dirección General de Planificación y Presupuesto, en cumplimiento de lo previsto en el apartado segundo del citado Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008.

**2.6.** Igualmente, consta entre la documentación remitida, certificación acreditativa de que el Pleno del Instituto Canario de la Vivienda informó favorablemente el anteproyecto de Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012, así como certificación acreditativa de que en el Acta de la Comisión de Vivienda se emitió informe favorable sobre dicho Proyecto de Plan, de conformidad con el mencionado Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008, por el que se aprueban las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012.

**2.7.** Finalmente, se aporta al expediente certificaciones relativas al resultado del trámite de audiencia respecto a la tramitación del Proyecto de Decreto por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para el período 2009-2012. En este sentido, el Consejo Económico y Social quiere reiterar que hubiese sido deseable que se incorporara a los antecedentes que acompañan al presente expediente, dicho proyecto de Decreto, dada su conexión con el Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, que se dictamina, al objeto de que por este organismo pudiera profundizarse en su contenido, y emitir dictamen sobre el mismo, con carácter facultativo, al apartarse, en lo que concierne a los dictámenes preceptivos, de lo descrito en el artículo 4.2 de la Ley 1/1992, de 27 de abril, del Consejo.

No obstante lo anterior, si bien se ha acreditado la realización del trámite de audiencia respecto al citado Proyecto de Decreto, no se aporta documentación alguna,

acreditativa de la realización del trámite de audiencia respecto al propio Plan en sí mismo. En este sentido, cabe recordar, lo dispuesto en el apartado segundo, punto 3 del Acuerdo de Gobierno de 23 de diciembre de 2008, por el que se aprueban las directrices de elaboración del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, a tenor del cual, debe darse audiencia a los Cabildos Insulares y a los municipios durante un período de tiempo no inferior a veinte días hábiles. Por ello, lo deseable hubiese sido que se dejara constancia en el expediente de la realización del trámite de audiencia respecto al propio Plan, y del resultado del mismo.

### 3. Sobre el contexto económico y la situación de la vivienda en Canarias.

**3.1.** En el avance del Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012, en sus apartados 2 "*Contexto Económico*", 3 "*Situación de la vivienda en Canarias*" y 4 "*Demanda y necesidades de vivienda, suelo y equipamientos complementarios en Canarias*", se realiza un pormenorizado análisis del contexto económico general y la situación del mercado de la vivienda en Canaria, que ofrece datos muy relevantes que sirven de marco de referencia para enmarcar las medidas propuestas en el Plan. Aspecto que el Consejo valora positivamente.

**3.2.** Sin embargo, desde el punto de vista del CES, parece necesario complementar esa información, con el objetivo de poder realizar un mejor análisis sobre los problemas del acceso a la vivienda en Canarias, así, se quiere incidir en dos aspectos, en primer lugar sobre el cambio de contexto que se está dando en el mercado de la vivienda en Canarias a raíz de la crisis económica y, en segundo lugar, acerca de la situación de la vivienda protegida en Canarias en comparación con el resto de regiones españolas. Aspectos que son ampliamente tratados en las *observaciones de carácter general* del presente dictamen.

**3.3.** En cuanto al nuevo contexto económico, las condiciones actuales del mercado de la vivienda en Canarias son totalmente diferentes a las de hace unos años, de manera que frente a la escasez de vivienda advertida en años anteriores, se ha pasado progresivamente a una situación caracterizada por una gran disponibilidad de vivienda libre, fruto del incremento del stock de viviendas sin vender y al retraimiento de la demanda. Además, frente al problema del incremento de precios de la última década, nos encontramos en la actualidad en un periodo caracterizado por la contención, y aún disminución, en los precios. Esta nueva situación, en opinión del Consejo, condiciona de manera importante la intervención pública en el ámbito de la vivienda, y en especial los objetivos y medidas de las programaciones sectoriales en la materia, como constituye el avance de Plan de Vivienda de Canarias 2009-2012 objeto de este dictamen. Aspectos que son ampliamente tratados en las *observaciones de carácter general* del presente dictamen.

**3.4.** En cuanto a la situación de la vivienda protegida, se constata que la vivienda protegida ha ido perdiendo peso en el parque total de viviendas en estos últimos años en la gran mayoría de comunidades autónomas, entre las que se encuentra Canarias. Esta tendencia solamente muestra dos excepciones: el País Vasco y Madrid. En todo caso, conviene aclarar que la pérdida del peso relativo de la vivienda protegida se debe a un fortísimo crecimiento del parque total de viviendas, más que a un descenso de este tipo de edificaciones.

3.5. Como se deduce del análisis realizado en las *observaciones de carácter general* del presente dictamen, los datos sobre la evolución del peso relativo de las viviendas de protección oficial iniciadas y terminadas en Canarias, respecto al conjunto de viviendas son llamativos, en la medida que partía de unos niveles muy bajos de viviendas de protección oficial dentro del conjunto del total del parque de viviendas y porque la dinámica más reciente no parece ir decidida a subsanar este problema. En 2008 en Canarias apenas un 1,8 % de las viviendas terminadas fue de protección oficial, un dato que cuanto menos llama la atención. En lo referido a viviendas iniciadas se puede interpretar que en el periodo 2004-2008 se está redoblando el esfuerzo en la edificación de vivienda de protección oficial tanto en España como en el Archipiélago, puesto que la situación actual de crisis en el sector ha hecho más necesario concentrar la atención en esta actividad. La relevancia de las viviendas de protección oficial iniciadas por el total es cierto que se eleva en el caso de Canarias del 4,3% hasta casi el 10% en el periodo 2004-2008, pero debe tenerse en cuenta que en el mismo periodo, la media española se eleva del 10.2 % al 25.2 %.

#### 4. Sobre los grandes ejes estratégicos que han de configurar el Plan de Vivienda.

4.1. En materia de vivienda, tal y como ha venido sosteniendo el Consejo, inciden factores de muy diversa índole, no siempre coincidentes, que hacen de ella no sólo un bien necesario sino algo apreciado y con valor para distintos segmentos sociales.

*Factores de tipo social*, los de mayor trascendencia en la medida en que afectan a las necesidades básicas de la familia, de alojamiento, integración social y desarrollo. Ello hace que la vivienda se constituya como un elemento imprescindible para la formación de hogares, demandada como pieza clave para la emancipación de los más jóvenes, y elemento necesario para facilitar e impulsar la movilidad de las personas.

Desde el *punto de vista económico*, la vivienda es fuente de creación de patrimonio y riqueza familiar, genera desarrollo económico e impulsa la creación de empleo y, finalmente, canaliza importantes recursos económicos a las Administraciones públicas para financiar sus actuaciones.

Desde el *punto de vista financiero*, la vivienda constituye un importante activo o producto de los mercados financieros, estimulado por este tipo de entidades con una gran importancia generadora de ingresos y negocio para las mismas.

4.2. En gran parte recogidos ya en el proyecto de Plan que se analiza, en opinión del Consejo, han de constituirse como **ejes estratégicos de la programación** los siguientes:

- Fomento, promoción e impulso de las viviendas con algún tipo de protección pública, en sus diversas modalidades, favoreciendo a las personas que acceden por primera vez, y con especial atención a los jóvenes y a los colectivos sociales más desfavorecidos. En régimen de alquiler y de alquiler con opción de compra, como medidas que faciliten la movilidad laboral y una mejor transición hacia la compra de la vivienda.  
Ello deberá ir acompañado de nuevos tipos de ayuda para el acceso a la vivienda.
- Medidas que incentiven la puesta a disposición de las necesidades del Plan de Vivienda de aquéllas existentes vacías.

- En línea con las nuevas estrategias trazadas en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, el Consejo valora el impulso de la rehabilitación de edificios y viviendas, particularmente intensiva en mano de obra, que deberá ir acompañada de intervenciones en los entornos urbanos próximos.
- En esta misma línea, el Consejo recomienda el desarrollo, como una nueva figura de protección pública en materia de vivienda, de las actuaciones sobre suelo dotacionales o redes de equipamiento. También previsto en el Plan Estatal.
- Particular interés, en opinión del Consejo, habría que otorgarle a las medidas para introducir criterios de desarrollo sostenible, innovación tecnológica e incorporación de la sociedad de la información a la vivienda, mejorando la calidad técnica y la eficiencia energética y el respeto medioambiental en el proceso edificatorio.
- Con carácter general, el Consejo quiere hacer una recomendación expresa para la mejora, o creación en su caso, de los cauces para la participación, en la consecución de los objetivos planteados y para la aplicación de políticas activas y eficaces en materia de vivienda, de los distintos operadores económicos y sociales, profesionales y técnicos, promotores y cooperativas que configuran el amplio marco de quienes intervienen en la política de vivienda.

Igualmente para el fomento de redes de intermediación social en materia de vivienda y el impulso de fórmulas posibles de gestión inmobiliaria en desarrollo del cooperativismo en la vivienda.

- En materia de suelo, el CES hace una recomendación expresa para incentivar su protección con destino a viviendas con algún tipo de protección pública, preservando la sostenibilidad del territorio. En relación a ello, y esta es una posición reiterada desde el CES al analizar otras políticas públicas, particular importancia habrá de concederse a la culminación de los Planes Generales de Ordenación de los municipios canarios, y a la previsión que éstos hagan en relación a las reservas de suelo para vivienda con algún tipo de protección pública y suelos dotacionales.

## **5. Financiación. Estructura y distribución del gasto por actuaciones.**

**5.1.** En comparación con los dos anteriores periodos de programación, se observa un incremento en los recursos financieros del Plan, así como en el número de actuaciones. Destaca especialmente el incremento en la financiación estatal a las actuaciones recogidas en el convenio Canarias-Estado. En el convenio de ejecución del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 firmado el 2 de abril entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias se establece una aportación estatal de 431,7 millones de euros, lo que supone un 67% más que el plan anterior. También destaca el esfuerzo realizado por la Comunidad Autónoma de Canarias, que con una aportación de 360,6 millones de euros, un 10% más que en la anterior planificación.

Dado el contexto económico en el que nos encontramos, el CES valora positivamente el esfuerzo presupuestario realizado por parte de ambas administraciones por dotar de recursos a la política de acceso a la vivienda, que en la actual coyuntura de crisis económica, se muestra más necesaria que nunca.

**5.2.** En cuanto a la distribución del gasto, en opinión del Consejo debe resaltarse que las actuaciones sobre las viviendas incrementan su peso relativo respecto a las actuaciones sobre el suelo.

**5.3.** A propósito de las actuaciones sobre las viviendas, incluidas en el proyecto de Plan, siguiendo anteriores programaciones, hemos de destacar que el programa de promoción pública, seguido por el de rehabilitación y reposición, siguen siendo las principales líneas de gasto de la programación 2009-2012, absorbiendo más de dos tercios de los recursos del plan. Sin embargo, en opinión del Consejo, también se observa una diferente evolución en estas dos partidas, de manera que los programas de rehabilitación y reposición incrementan su peso, tanto en términos absolutos como relativos, mientras que el programa de promoción pública disminuye.

Esta nueva estructura de asignación de recursos a los que continúan siendo los programas de mayor relevancia, el CES lo valora positivamente, en la medida en que al conceder mayor peso a las actividades de rehabilitación y reposición, frente a las actividades de promoción, se actúa con una mayor coherencia con la realidad territorial de Canarias y las necesidades de la población canaria. Asimismo, también se valora positivamente el impulso y el respaldo que el Plan da a las acciones del programa acceso a la vivienda para los jóvenes, colectivo definido como prioritario en el mismo.

Las circunstancias concretas de cómo se desglosan todos estos aspectos, siempre en opinión del Consejo, se incluyen en las *observaciones de carácter particular* del presente dictamen.

## 6. Recomendación final.

Una última conclusión para recordar que, con el tiempo disponible y sin perjuicio de estar al conjunto de las observaciones del presente dictamen, el Consejo ha centrado su análisis en aquellos aspectos que ha considerado de mayor relevancia de cara a los objetivos de esta importante programación de contenido económico y social, que habrá de responder, coherentemente, a la situación de crisis del sector y a la necesidad de dar cumplimiento a las previsiones que en materia de vivienda establece nuestra Constitución y Estatuto de Autonomía.



Vº. Bº.  
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

Fdo.: Fernando Redondo Rodríguez



EL SECRETARIO GENERAL  
DEL CONSEJO

Fdo.: Carlos J. Valcárcel Rodríguez

## ANEXO ÚNICO: VOTOS PARTICULARES

### VOTO PARTICULAR NÚMERO 1

QUE FORMULA LA REPRESENTACIÓN EN EL CONSEJO DE LA CONFEDERACIÓN CANARIA DE EMPRESARIOS (C.C.E.), POR LAS ORGANIZACIONES EMPRESARIALES MÁS REPRESENTATIVAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

*La situación económica mundial, las dificultades en materia de financiación, la inmovilización de importantes stocks de viviendas en el mercado, la destrucción empleo, las consecuencias de una demanda frustrada, y la paralización del sector promotor inmobiliario, requieren de una acción especial y específica para cubrir, por un lado, las expectativas de una demanda que sigue teniendo voluntad de adquirir sus viviendas, y por otro, un sector que cuenta con el producto demandado inmovilizado por dificultades dimanantes de la actitud excesivamente conservadora de las entidades financieras y, por otro, unas Administraciones Públicas sensibilizadas con la necesidad de proporcionar dicho bien a los ciudadanos.*

*En la actualidad existen mecanismos en el ámbito de los Planes de Vivienda estatal y autonómico, para dar salida a dicho stocks en las condiciones que los mismos establecen y se dan las circunstancias necesarias para establecer una acción que cumpla con el doble objetivo del interés general y la necesidad de dar respuesta a una situación de mercado que, de no solucionarse, agravará aún más si cabe los índices de desinversión y desempleo.*

*Los campos de actuación deben ser extensivos a todas las figuras contenidas dentro de los Planes de Vivienda, estatal y canario con carácter general, dada su vigencia a cuatro años y la necesidad de planificación. No obstante se debe actuar con especial incidencia en los siguientes aspectos :*

- 1. Desmovilización del Stock de viviendas libres a través de la tipología de Vivienda Usada, mediante acceso directo (venta) o diferido (alquiler y alquiler con opción de compra).*
- 2. Potenciación de la producción de viviendas en alquiler en suelo dotacional y derechos de superficie :*
  - a) Alquiler mediante la fórmula de cooperación público-privada o Concesiones Administrativas.*
  - b) Potenciación de la producción de alojamientos colectivos mediante la fórmula del apartado anterior.*

Respecto al apartado 2.

- a) La Administración proponente promoverá mediante la fórmula citada la correspondiente licitación pública en suelo dotacional o mediante la cesión de derecho de superficie, contemplando al menos las cuestiones siguientes :
- Permitir la garantía hipotecaria de la concesión.
  - Permitir el uso de la figura de la "Toma de razón".
  - Permitir la enajenación de la cesión de uso permanente de un % de las viviendas por un período máximo coincidente con el de la concesión y un período mínimo de 10 años.
  - Promover en la concesión edificios colectivos con destino social.
  - Incluir en la concesión la prestación de servicios.
  - Garantizar la desocupación.
- b) Promoción de los alojamientos colectivos en suelos públicos y privados. En el caso del suelo público mediante la fórmula citada y en el caso de suelo privado mediante fórmula inversa, es decir, mediante concurso de concesión de servicios mediante concierto público y aportación del suelo por parte de la iniciativa privada.

Se debe ser especialmente cuidadoso cuando se dice que las viviendas libres que hayan de ser calificadas en arrendamiento a diez deben cumplir con todos los requisitos específicos de la normativa de vivienda protegida, por cuanto, prácticamente en ningún caso, podrá darse tal circunstancia dado que los proyectos no nacieron para esa tipología de vivienda y podría verse truncado un objetivo que es muy posibilista.

Es evidente que en este caso la vivienda debe cumplir con los requisitos de precio limitado a los establecidos en el Plan y cumplimiento del perfil del comprador en los términos también descritos en dicho Plan. Si estos preceptos se cumplen, teniendo en cuenta además que parte de una Disposición Transitoria que responde a un hecho puntual y coyuntural, no deben ponerse trabas que derribarían la bondad de la acción.

Por otro lado, se debe instrumentar un sistema de calificación simplificada, tanto para el caso de la tipología de vivienda usada como para la calificación en arrendamiento, circunscribiéndose al cumplimiento de los requisitos de precio y perfil de comprador.

Por la Confederación Canaria de Empresarios (CCE)  
José Cristóbal García García

## VOTO PARTICULAR NÚMERO 2

QUE FORMULA CONJUNTAMENTE LA REPRESENTACIÓN EN EL CONSEJO DE LAS ORGANIZACIONES SINDICALES MÁS REPRESENTATIVAS EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: COMISIONES OBRERAS (CC.OO.) CANARIAS Y UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES (U.G.T.) DE CANARIAS, RESPECTIVAMENTE

### ANTECEDENTES

*El Pleno del Consejo Económico y Social de Canarias ha emitido el Dictamen correspondiente, tras haber analizado y debatido el Proyecto objeto del presente escrito, a través de la Comisión Permanente de Trabajo de Desarrollo Regional y Planificación Económica.*

*La celeridad dada a las tareas de la citada Comisión ha limitado la posibilidad de examinar, con el suficiente y necesario sosiego y con la debida profundidad, los diversos y complejos aspectos que concurren en un proyecto de tanta envergadura y trascendencia social.*

### PROPUESTAS

*Con el debido respeto por el parecer unánime expresado en el Dictamen, cuyo contenido aceptamos, nos creemos, no obstante, obligados a formular este voto particular, exponiendo al efecto el que, en nuestro criterio, debiera haber sido el contenido exhaustivo de algunos extremos concretos que deberían figurar ubicados o insertados en el apartado de "Conclusiones y Recomendaciones"; y, que a continuación exponemos:*

*Primero.- Consideramos pertinente facilitar la participación de los agentes sociales y económicos más representativos en el establecimiento y desarrollo de las políticas de vivienda, a través de los mecanismos del Diálogo Social y de participación institucional; con carácter previo a la fase de planificación y/o de elaboración de los correspondientes planes de vivienda, tal como acontece en otras Comunidades Autónomas.*

*Segundo.- Resulta necesaria, como se ha puesto de manifiesto, la conveniencia de mejorar los mecanismos de evaluación y seguimiento del plan. En tal sentido consideramos conveniente destacar la propuesta de creación de un Observatorio de la Vivienda en Canarias como un instrumento para tales menesteres.*

*Tercero.- El fomento del cooperativismo como un instrumento de política social, de indudable eficacia, debería concretarse con el establecimiento de una reserva de suelo público suficiente que posibilite el cumplimiento satisfactorio de este objetivo.*

*Cuarto.- Coincidiendo con la necesidad de arbitrar medidas “especiales” que permitan la conversión de viviendas libres en protegidas en el actual contexto de crisis económica, consideramos que esta opción pudiera dar lugar a elementos de discrecionalidad sobrevenidos. Y, por ello, cautelarmente, entendemos que debería establecerse algún mecanismo disuasorio o compensatorio a fin de evitar, en su caso, distorsiones o descompensaciones de los distintos regímenes, para evitar, si se diera el caso, la falta de adecuación de la oferta y a la demanda real de viviendas protegidas. Y, en tal sentido, consideramos que la disponibilidad de recursos públicos debe garantizar la existencia de vivienda protegida, de forma coherente con la demanda real, sin que prepondere la prevalencia de la oferta de viviendas, de precio superior, en detrimento de las viviendas de régimen general y especial.*

*Quinto.- Estimamos necesario el establecimiento y consolidación de un parque de viviendas de alquiler que permita la deseable y conveniente movilización de la vivienda desocupada y de construcción protegida.*

Por CCOO CANARIAS  
Juan Jesús Arteaga Lorenzo

Por UGT CANARIAS  
José Yanes Griñán

DICTAMEN 6/2009



