

**UNIVERSIDAD DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA**

**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFÍA**



**TESIS DOCTORAL**

**ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS: LA  
PROMOCIÓN PRIVADA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ÁREA  
METROPOLITANA DE LA PALMAS DE GRAN CANARIA (ESPAÑA)**

**JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO**

Las Palmas de Gran Canaria, 2002

**ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LA VIVIENDA EN CANARIAS: LA  
PROMOCIÓN PRIVADA DE PROTECCIÓN OFICIAL EN EL ÁREA  
METROPOLITANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (ESPAÑA)**

**JUAN MANUEL PARREÑO CASTELLANO**  
**Departamento de Geografía**  
**Universidad de Las Palmas de Gran Canaria**  
**2002**

Quiero agradecer la colaboración mostrada por todas aquellas instituciones y organismos que facilitaron la información documental necesaria para la realización de este proyecto de Tesis Doctoral. Entre ellos debo destacar:

- La Dirección General de Vivienda de Gobierno de Canarias, y concretamente al Servicio de Promoción Privada,

- El Servicio de Fomento y el Archivo Municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

- El Servicio de Gestión Catastral de la Riqueza Rústica de Las Palmas de Gran Canaria.

- El Archivo Histórico Provincial

- El Museo Canario

- El Archivo de Política Territorial del Gobierno de Canarias

- El Centro de Documentación de Canarias

- La Delegación Provincial del Instituto Nacional de Estadística

Y todas aquellas empresas y particulares que me dedicaron algo de su tiempo, para los que le doy mi más sincero agradecimiento.

Gracias a Pino Pérez Tacoronte por su ayuda y sus enseñanzas en la realización del sistema de información geográfica, a Tanausú Pérez García por su colaboración en la realización de la cartografía y a Pedro Bueno por los consejos que me dio sobre el tratamiento digital de imágenes.

De igual modo quiero agradecer a mi colega Josefina Domínguez Mujica sus valiosas opiniones y sus palabras de aliento.

Por último, mi gratitud para Ramón Díaz Hernández, director de este trabajo, sin cuya preocupación, sin sus continuas gestiones y sin sus precisas orientaciones no hubiera sido posible realizar este proyecto de Tesis Doctoral.

Para finalizar quiero dedicar mis últimas palabras a Elisa, mi mujer. Nadie como ella se implicó en este trabajo. Gracias por tu ayuda continua, por tu paciencia, por tu preocupación y sobre todo, por escucharme.

<b>Introducción</b>	
<b>1. Consideraciones iniciales</b>	<b>1</b>
<b>2. El problema y las políticas de vivienda como objeto de estudio desde la historiografía</b>	<b>5</b>
2.1. Los primeros estudios	6
2.2. Las principales líneas de investigación desarrolladas en la segunda mitad del siglo XX hasta la década de los ochenta	10
2.3. Los estudios de vivienda en España durante la etapa franquista	13
2.4. Las principales líneas de investigación desde la década de los ochenta	18
2.4.1. Los estudios sobre el problema de la vivienda	18
A. <i>Enfoques holísticos</i>	18
B. <i>Enfoques temáticos</i>	21
2.4.2. Estudios de política de vivienda	32
<b>3. Fuentes utilizadas en la investigación</b>	<b>38</b>
3.1. Cédulas de Clasificación Provisional y Definitiva	38
3.2. Libros de Registros de Entradas de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda	40
3.3. Informes anuales del Servicio de Promoción Privada de la Dirección General de Vivienda	41
3.4. Memorias de los Planes de Vivienda y balance de resultados	42
3.5. Promociones públicas realizadas en la provincia de Las Palmas	43
3.6. Archivo y expedientes de construcción del Servicio de Fomento del Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria	44
3.7. Documentos de planeamiento general y parcial	47
3.8. Fuentes estadísticas publicadas relativas a vivienda	48
3.9. Otras fuentes sobre el mercado de la vivienda	51
3.10. Fuentes sobre necesidades de vivienda	52
3.11. Prensa	52
3.12. Fuentes sobre el subsector de la construcción	54
3.13. Información procedente de promotores	55
3.14. Catastro de la Riqueza Rústica de Las Palmas de Gran Canaria	55
<b>4. Metodología desarrollada</b>	<b>56</b>
<b>5. Estructura del trabajo</b>	<b>64</b>
<b>ANEXO</b>	<b>70</b>



## Capítulo I. Evolución de la demanda de viviendas en Canarias

<b>1. La evolución cuantitativa de la demanda potencial</b>	<b>73</b>
1.1. La evolución del número de unidades familiares y las necesidades de vivienda	73
1.1.1. El período de 1939 a 1960	74
1.1.2. El período de 1961 a 1980	80
1.1.3. El período de 1981 a 2000	86
1.2. La generalización de la demanda de segundas residencias a partir de los ochenta	94
1.3. El desarrollo de la demanda-inversión	97
<b>2. La evolución de la demanda efectiva según los niveles de renta</b>	<b>98</b>
2.1. El período de 1930 a 1960	99
2.2. El período de 1961 a 1973	102
2.3. El período de 1974 a 1985	107
2.4. El período de 1986 a 2000	112
<b>3. La demanda potencial según el tamaño y la tipología de la vivienda</b>	<b>118</b>

## Capítulo II. La producción de viviendas en un espacio insular

<b>1. La oferta de viviendas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>125</b>
1.1. La evolución cuantitativa del parque de viviendas	125
1.2. Características generales de las viviendas en Canarias	127
1.2.1. Tamaño de las viviendas	127
1.2.2. Dotación e infraestructura	129
1.2.3. Antigüedad y estado de conservación	130
1.2.4. Tipología de la vivienda	131
1.2.5. El uso de la vivienda	131
<b>2. Factores determinantes de la oferta de viviendas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>136</b>
2.1. El suelo en la conformación de la oferta de vivienda	136
2.2. La política de ordenación del suelo: normativa y planeamiento en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria.	141
2.2.1. La elaboración del planeamiento	142
2.2.2. Dimensión del suelo urbano y urbanizable	146
2.2.3. La regulación del mecanismo productor del suelo	158
2.2.4. El control de la temporalización de la producción del suelo y de la edificación	163
2.2.5. La generación de centralidades en el suelo	168
2.2.6. La incidencia de las acciones directas: patrimonios municipales de suelo	169
2.3. El comportamiento de los propietarios y promotores y el escaso desarrollo de empresas urbanizadoras	172
2.4. Las coyunturas de la construcción en la producción de viviendas	173
2.4.1. La construcción dentro de una economía intervenida (1940-59)	174
2.4.2. La expansión de la construcción en un mercado monopolista (1960-73)	179
2.4.3. Liberalización y crisis inmobiliaria (1974-1984)	189

2.4.4. La construcción entre el desarrollo autonómico y la creación del espacio económico europeo (1985-2000)	196
2.5. Factores estructurales de la construcción en Canarias	200
2.5.1. Una estructura empresarial dualizada	200
2.5.2. Unos bajos niveles medios de capitalización	203
2.5.3. Un predominio de la mano de obra con baja cualificación	204
2.5.4. Una importante presencia de capital especulativo	206
2.5.5. Una estructura productiva poco regulada	207
2.5.6. Un sector dependiente de las inversiones públicas	209

### Capítulo III. La dificultad de acceso a la vivienda en Canarias

<b>1. La escasez de viviendas principales</b>	<b>213</b>
1.1. Un problema crónico con distintos motivos	213
1.2. La estimación del déficit residencial	215
<b>2. Un problema de precio: el costo de la vivienda y la renta familiar</b>	<b>222</b>
2.1. Incremento de los precios en un marco de producción autárquico (1940-1959)	225
2.2. Crecimiento económico y encarecimiento de la vivienda (1960-1972)	229
2.3. El espectacular crecimiento de los precios durante la crisis de los años setenta	233
2.4. El “crack” inmobiliario de la primera mitad de la década de los ochenta y la mejora en los niveles de acceso	238
2.5. La espectacular subida de precios durante el <i>boom</i> inmobiliario de la segunda mitad de los ochenta	241
2.6. La crisis económica de principios de los noventa y el endurecimiento de las condiciones de acceso	244
2.7. El actual auge inmobiliario. Hacia un mercado dualizado	246
2.8. Las estimaciones de la demanda según su nivel de solvencia	255
2.9. El modo de acceso a la vivienda y la generación de la demanda insolvente	258
<b>3. Un problema de falta de flexibilidad: el déficit según la estructura familiar y la tipología de la vivienda</b>	<b>261</b>
3.1. La falta de adaptación del tamaño de la vivienda a la estructura familiar	262
3.2. Las tipologías predominantes y la demanda subjetiva	264
3.3. La disfuncionalidad en la localización de la oferta	268
<b>4. Consecuencias sociodemográficas y territoriales del problema de la vivienda</b>	<b>270</b>
4.1. El problema de la vivienda y sus consecuencias sociodemográficas	271
4.2. El problema de la vivienda y la calidad habitacional	273
4.3. El problema de la vivienda y desarrollo de la autoconstrucción y la ilegalidad en Canarias	275

## **Capítulo IV. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1939 y 1978**

<b>1. La política de vivienda en la etapa autárquica (1939-54): la exclusión de los promotores privados</b>	<b>286</b>
1.1. Una política intervencionista y centralista	286
1.2. Los resultados de la política de vivienda y la participación de la promoción privada	290
<b>2. La política de vivienda entre 1954 y 1976: de la liberalización a la privatización</b>	<b>297</b>
2.1. El estímulo a la promoción privada: la ley de viviendas de renta limitada	297
2.2. Las primeras actuaciones de la promoción privada: el Plan Nacional de la Vivienda 1956-60	304
2.3. La apuesta definitiva por las “ayudas a la piedra”: la vivienda subvencionada y la ley de viviendas de protección oficial	311
2.4. El III Plan Nacional de la Vivienda (1961-76)	315
<b>3. La política de vivienda entre 1976 y 1978: un intento imposible</b>	<b>319</b>
3.1. Hacia una política dirigida a la demanda	319
3.2. El Plan Especial de Financiación de Viviendas 1976-78 y el Plan Cuatrienal de Viviendas Sociales	324
<b>4. Incidencia de las actuaciones protegidas en el crecimiento urbano del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (1956-78)</b>	<b>330</b>
4.1. El municipio de Las Palmas de Gran Canaria	331
4.2. Los municipios de la orla metropolitana	346
<b>5. Características de las actuaciones protegidas realizadas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>347</b>
<b>ANEXO</b>	<b>358</b>

## **Capítulo V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999**

<b>1. La política de vivienda entre 1979 y 1987: entre el fomento de la actividad económica y la preocupación por el estado del bienestar</b>	<b>382</b>
1.1. La política de apoyo a la vivienda protegida	383
1.1.1. La política de apoyo a la vivienda nueva	388
A. Características y precios de las viviendas protegidas	389
B. Los estímulos a la promoción y adquisición	391
1.1.2. El apoyo a la rehabilitación protegida	395
1.2. Los planes de actuación y su incidencia en Canarias	396
1.3. El inicio de políticas municipales de apoyo a la vivienda protegida	403
1.4. La política de la vivienda en alquiler	405
<b>2. La política de vivienda entre 1988 y 1999. Una política integral orientada a apoyar la demanda y a abaratar la oferta</b>	<b>406</b>
2.1. La nueva política de viviendas protegidas	412
2.1.1. La promoción de viviendas nuevas	413
2.1.2. Las ayudas a la adquisición de viviendas nuevas	418
2.1.3. Ayudas al acceso a las viviendas usadas y a otras formas	421
2.1.4. La rehabilitación	423
2.2. Los Planes Canarios de Vivienda	427
2.2.1. El Primer Plan: unos resultados mediocres	427
2.2.2. El Segundo y Tercer Plan: desarrollo de la dimensión social de las acciones protegidas	430

<b>3. Incidencia de las actuaciones protegidas en el crecimiento urbano del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>439</b>
3.1. Las Palmas de Gran Canaria	441
3.2. Telde	454
3.3. Arucas	458
3.4. Santa Brígida	461
<b>4. Características de las actuaciones protegidas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria</b>	<b>462</b>
<b>ANEXO</b>	<b>469</b>

#### **Capítulo VI. Los promotores privados de actuaciones protegidas**

<b>1. La importancia de los promotores privados en la política de vivienda protegida</b>	<b>502</b>
<b>2. Los tipos de promotores privados</b>	<b>505</b>
<b>3. Una política que permitió la capitalización de los agentes productivos</b>	<b>507</b>
<b>4. El apoyo a las empresas de ámbito estatal durante la etapa franquista</b>	<b>508</b>
<b>5. Las empresas y los particulares que promovieron durante la etapa franquista</b>	<b>511</b>
<b>6. La capitalización de los agentes locales desde 1978</b>	<b>516</b>
<b>7. Las sociedades y los particulares que han promovido desde 1978</b>	<b>520</b>
<b>8. Asociaciones de particulares: una fórmula alternativa para suplir la falta de participación empresarial</b>	<b>524</b>
<b>9. Las asociaciones: una actuación lenta e ineficaz</b>	<b>530</b>
<b>10. La promoción de empresas para sus trabajadores</b>	<b>534</b>
<b>6. ANEXO</b>	<b>536</b>

#### **Capítulo VII. El destino de las viviendas protegidas**

<b>1. La promoción privada antes de la ley de viviendas protegidas de 1978: una política que permitió viviendas para la demanda solvente</b>	<b>538</b>
<b>2. Los grupos sociales que acceden a las viviendas de protección oficial de promoción privada durante la etapa franquista</b>	<b>554</b>
<b>3. La vivienda protegida desde 1978: ¿finalidad social o finalidad económica?</b>	<b>567</b>
<b>4. ¿Las ayudas se destinan a facilitar el acceso preferente de los que tienen menores recursos?</b>	<b>576</b>
<b>5. El modo de acceso y el fin social de las viviendas desde 1978</b>	<b>580</b>
<b>ANEXO</b>	<b>588</b>

## **Capítulo VIII. La calidad habitacional en las promociones periféricas de Las Palmas de Gran Canaria (1956-78)**

<b>1. La tipología edificatoria</b>	<b>594</b>
1.1. El bloque plurifamiliar de mediana altura	594
1.2. El edificio exento de gran altura	602
<b>2. Trama y morfología urbana</b>	<b>605</b>
2.1. Los modelos de trama	605
2.2. La relación entre la morfología y las condiciones habitacionales	610
<b>3. La calidad urbanística y el equipamiento</b>	<b>613</b>
3.1. Densidad y nivel de ocupación del suelo	613
3.2. Nivel de equipamiento	617
<b>4. Las características de las viviendas y la calidad residencial</b>	<b>633</b>
4.1. El tamaño de la vivienda	633
4.2. Otras características	638

## **IX. Características de los inmuebles protegidos entre 1978 y 1998**

<b>1. Tipología y altura del edificio</b>	<b>643</b>
<b>2. Organización espacial de la trama y la parcela</b>	<b>651</b>
2.1. Trama abierta	653
2.2. Trama cerrada	660
2.3. Trama en ciudad jardín	663
<b>3. Condiciones de habitabilidad de la vivienda</b>	<b>664</b>
3.1. Promociones plurifamiliares	665
3.1.1. Condiciones de ventilación e iluminación	665
3.1.2. Tamaño de las viviendas	667
3.2. Promociones unifamiliares	673
<b>4. Otros usos de los inmuebles protegidos</b>	<b>674</b>
<b>5. Modelos tipológicos plurifamiliares</b>	<b>677</b>
<b>6. Modelos tipológicos unifamiliares</b>	<b>687</b>
6.1. Unifamiliares de promoción colectiva	687
6.2. Unifamiliares de promoción individual	691

## **Capítulo X. Conclusiones Generales**

<b>Bibliografía</b>	<b>704</b>
---------------------	------------

# INTRODUCCIÓN

## 1. Consideraciones iniciales

El problema de la vivienda puede ser definido como la dificultad que presentan amplios colectivos sociales para satisfacer sus necesidades residenciales dentro de las estructuras productivas del sistema económico.

Dado que las necesidades habitacionales cambian en función del ciclo de vida familiar o personal, y que pueden definirse de manera objetiva o subjetiva, la cuestión de la vivienda presenta una gran riqueza de matices.

No existe un único problema de la vivienda, sino que éste tiene múltiples facetas. Su expresión más dramática es la de la infravivienda o la del hacinamiento, que afecta a los colectivos sociales con bajos recursos y con una situación laboral inestable y, por tanto, que no pueden acceder, en condiciones de mercado, a la propiedad o al inquilinato. Pero también cabe reconocer otras muchas situaciones como la de los jóvenes que no pueden emanciparse, la de las personas que viven en alquiler por estar incapacitadas económicamente para acceder a la propiedad, la que padecen muchas familias para encontrar una nueva vivienda que se adapte al cambio de necesidades, la de los habitantes de barrios autoconstruidos que sufren procesos constructivos muy dilatados en el tiempo y la carencia de servicios, equipamientos e infraestructuras, la de los habitantes de actuaciones masivas en polígonos que viven masificados en viviendas de escasa calidad y con un bajo nivel de equipamiento, etc.

En suma, un sinfín de casos que tienen una mayor o menor importancia en función del momento histórico.

Por tanto, desde el punto de vista social, el problema no sólo alcanza a los colectivos menos solventes, *"afecta a otras capas sociales distintas a las que se encuentran en último lugar en la escala de ingresos, así como (...) alcanza a amplios sectores de los estratos medios, con mejor posición en otros terrenos de consumo, pero incapaces de escapar a la penuria de vivienda..."*<sup>1</sup>; y, particularmente, a determinados colectivos sociales como los ancianos, los jóvenes, los minusválidos, las familias reducidas o numerosas, los inmigrantes, etc.

Teniendo presente la diversidad de posibles situaciones, el acceso a la vivienda adecuada es uno de los problemas sociales más relevantes en las estructuras económicas capitalistas, no sólo porque se vulnera un derecho fundamental, reconocido en los textos legales de casi todos los países democráticos, sino también porque acarrea importantes consecuencias demográficas, sociales, económicas, urbanísticas y territoriales.

De esta manera, el problema de la vivienda influye en la constitución de nuevos hogares, en el tamaño familiar, en la capacidad de gasto y en el nivel de consumo de la población, en la movilidad laboral, en la forma en que se produce el crecimiento urbano o en la invasión del suelo rústico, por citar algunas de las principales consecuencias.

En el caso de Canarias, la dimensión y las consecuencias de la cuestión adquieren una relevancia mayor, si cabe, que en el territorio peninsular, dadas las condiciones geográficas y socioeconómicas del Archipiélago. Las características de nuestro sistema productivo, el rápido crecimiento de la población, lo limitado del territorio, etc. determinan que el problema habitacional presente peculiaridades propias que es necesario reseñar.

Por este motivo, se han diseñado políticas de intervención que han intentado paliar estas deficiencias, especialmente a partir de la segunda mitad del siglo XX. La política de protección a la vivienda ha sido el principal instrumento, sin despreciar la incidencia que han tenido otras intervenciones, como las medidas fiscales, la política de suelo o la regulación del mercado del alquiler. En líneas generales, la acción institucional se ha basado en la regulación y estimulación de los principales

---

<sup>1</sup> CASTELLS, M. (1979): *La cuestión urbana*. Siglo XXI, Madrid.

agentes que intervienen en el mercado de la vivienda y en la puesta en marcha de actuaciones directas. En lo que se refiere a la vivienda protegida, la intervención de los promotores privados se ha convertido en piedra angular de la acción pública.

Por ello, el conocimiento de estos instrumentos y de su incidencia real, tanto desde el punto de vista cuantitativo, social como territorial, es un aspecto necesario para caracterizar, de un modo amplio, las cuestiones habitacionales en Canarias.

En consecuencia, los objetivos del presente trabajo se centran en el análisis del problema y de las políticas de la vivienda en Canarias en el periodo comprendido entre el inicio del Régimen Franquista y la culminación del III Plan Canario de Vivienda, es decir, el que se desarrolla entre los años de 1939 y 1999.

En concreto, en primer lugar, se ha pretendido describir y explicar las causas que inciden en las dificultades de acceso a la vivienda que ha padecido una buena parte de la población de las Islas. En otros términos, qué dimensión ha tenido el problema de la vivienda en el Archipiélago y qué factores lo han determinado. En segundo lugar, se analizan las políticas de vivienda puestas en marcha en las distintas etapas, los propósitos y principios que las han sostenido, más allá de los estrictamente sociales, y su incidencia real, en especial en lo que concierne a la política de vivienda protegida. Y por último, se caracteriza el papel que han desempeñado los promotores privados en la construcción de vivienda protegida. En este último caso, el análisis se ha concretado en las actuaciones protegidas de promoción privada calificadas entre 1954 y 1998 en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, es decir, en los municipios de Arucas, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Brígida y Telde, un territorio de 259,8 Km<sup>2</sup> que en el año 2000 había alcanzado los 496.746 habitantes, según las rectificaciones padronales.

Las hipótesis de partida que guían este análisis son las siguientes:

1. Las dificultades de acceso a la vivienda en Las Palmas de Gran Canaria se deben a la carestía, encarecimiento y disfuncionalidad de las viviendas principales.

2. En función del periodo histórico, las políticas de vivienda protegida se han diseñado no sólo como un instrumento de acción social sino también como una herramienta de estímulo económico, lo que ha permitido la capitalización de inversores, promotores, constructores y entidades financieras, y del propio poder político. La privatización de la política de vivienda protegida ha pretendido ante todo



el fomento y la capitalización empresarial.

3. Muchas de las medidas aplicadas en el campo de la vivienda han sido regresivas desde el punto de vista social, en el sentido de que han beneficiado a grupos sociales solventes, mientras que algunos productos que se han ofrecido a los colectivos que requerían de ayuda pública presentan una calidad deficiente.

Por último, consideramos necesario matizar algunos aspectos en relación con el ámbito temporal y el marco geográfico del estudio.

En lo que respecta al primer aspecto, el análisis se ha abordado desde una perspectiva histórica ya que, en el periodo estudiado, se han producido numerosos cambios, tanto en lo relativo al problema como a las políticas de vivienda. En sentido general se han diferenciado tres grandes etapas, dentro de las cuales podemos distinguir distintos subperiodos. La primera, que analizamos por razones obvias de manera muy sucinta, abarca el periodo comprendido entre la temprana Ley del 19 de abril de 1939 de viviendas protegidas y la del 15 de julio de 1954 de protección de las viviendas de renta limitada, etapa de marcado carácter autárquico y en el que la promoción privada no tuvo apenas participación. La segunda se extiende hasta la aprobación del RDL. 31/78 y se caracteriza por la progresiva privatización de la acción pública en materia de vivienda protegida en un contexto de capitalismo monopolista de Estado. Por último, desde 1978 cabe reconocer un tercer periodo en el que de manera exponencial se han ido diversificando los mecanismos de intervención, se ha producido una liberalización del marco de producción de la vivienda protegida y una descentralización institucional (acorde con la progresiva liberalización económica y con el modelo de Estado que se ha definido en las últimas décadas) y, por último, un espectacular avance en el contenido social de las medidas adoptadas.

En cuanto al marco territorial, el enfoque realizado desciende desde el ámbito regional hasta el local, donde alcanza su máximo detalle. El marco local viene definido, como se mencionó anteriormente, por el territorio del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. La elección del mismo se debe a varios motivos:

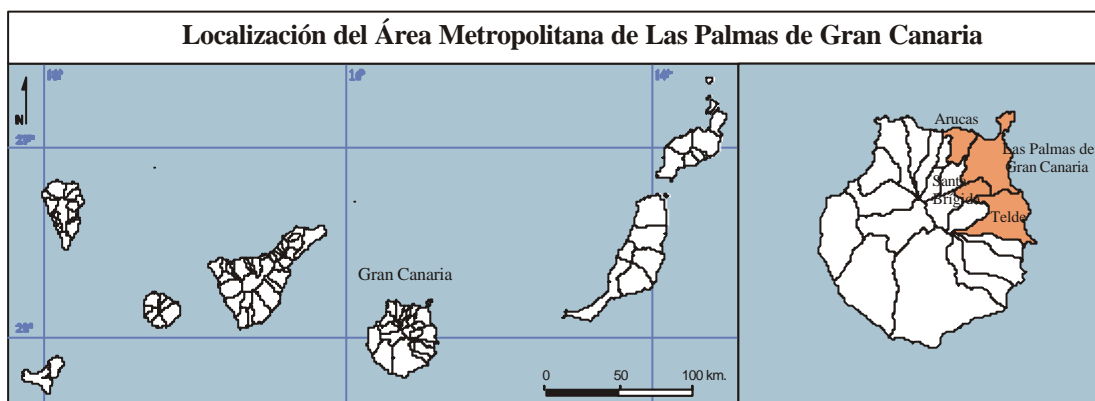
En primer lugar, la función residencial presenta un claro comportamiento metropolitano en esta zona. El proceso de globalización de la oferta y de la demanda es cada vez más acusado.

En segundo lugar, la dimensión demográfica y la diversidad interna dentro del Área Metropolitana la convierte en un ejemplo representativo de las tendencias generales, por lo que los resultados obtenidos son extrapolables, desde un punto de vista genérico, a escala regional y estatal.

Por tanto, constituye el núcleo urbano más representativo en cuanto al comportamiento habitacional de Canarias. En este sentido, debemos tener en cuenta que el número de viviendas realizadas por la promoción privada en el Área Metropolitana ha supuesto, en todos los periodos, un porcentaje elevado del total de las promovidas en Canarias.

Por otra parte, al tratarse de un espacio que engloba municipios de distinto tamaño, su análisis permite contrastar la incidencia de las políticas de vivienda en territorios diferenciados.

**Figura 1**



*Elaboración propia*

## **2. El problema y las políticas de vivienda como objeto de estudio desde la historiografía**

La vivienda ha sido abordada como objeto de estudio por numerosas disciplinas, entre las que se encuentra la Geografía. Desde esta perspectiva, se han analizado las repercusiones de la vivienda en el sistema económico, al tratarse de un bien cuya producción, mantenimiento, rehabilitación e intercambio produce una importante actividad económica directa. De forma indirecta también tiene un gran interés porque condiciona la capacidad de gasto y la predisposición a la movilidad de la población. Además, se han estudiado las consecuencias que produce en la estructura social o, también, el carácter cultural que encierra, al ser uno de los más

claros reflejos de la estructura en grupos sociales, de la individualidad y de la cultura, en sentido genérico.

Entre los numerosos puntos de vista posibles con los que se ha abordado el tema de la vivienda, podemos destacar los que se han centrado en el análisis de las dificultades de acceso y las consecuencias que de ello derivan y los que han tratado la cuestión de la actuación pública consecuente.

En el presente epígrafe, desde una perspectiva histórica, se intentará hacer un breve repaso historiográfico centrándonos en estos dos últimos puntos de vista, repaso genérico y parcial, habida cuenta del gran número de autores y líneas de investigación desarrolladas en las últimas décadas.

## **2.1. Los primeros estudios**

Los estudios más importantes en torno a la problemática de la vivienda se remontan a la primera mitad del siglo XIX. En ese momento, el aumento de la población urbana, con el inicio de la Revolución Industrial, propició el incremento espectacular de la demanda de alojamientos en barrios obreros. Una oferta insuficiente y el bajo nivel de recursos de los demandantes incidieron en que crecieran las dificultades de acceso a la vivienda y en que se multiplicaran las formas de habitación precarias. El desarrollo de infraviviendas, la proliferación de realquilados en malas condiciones y el crecimiento del hacinamiento y de la densidad urbana<sup>2</sup> fueron la espoleta que motivó que aparecieran los primeros estudios sociales sobre este tema.

En estos primeros trabajos, con el título de *Topografías médicas*, además de cuestiones propias de lo que podríamos considerar la medicina social se trataba el problema de la vivienda. En ellos, se hacía un análisis de las condiciones de habitabilidad que presentaban los inmuebles en que se alojaban obreros y campesinos, desde el punto de vista de la comparación de las condiciones de vida y los niveles de enfermedad y muerte de estos grupos sociales, para lo que utilizaron la encuesta y otros métodos de análisis como herramientas metodológicas. En

---

<sup>2</sup> En la obra de CAPEL, H. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España* y en la de COTORRUELO, A. (1960): *La política económica de la vivienda en España*, se recogen algunos testimonios sobre la situación urbana y habitacional en ciudades como Madrid o Barcelona (Pp. 16-20). De igual modo, en el capítulo que GUERRAND, R. H. realizó en la obra de ARIES, P. Y DUBY, G. (1991): *Historia de la vida privada*, Taurus, Madrid, denominado "Espacios privados" se recogen interesantes descripciones sobre las condiciones de vida de

todos los países europeos se realizaron estas primeras investigaciones. En España<sup>3</sup>, destacan las *Topografías médicas de varias parroquias madrileñas*<sup>4</sup> realizadas por varios médicos de prestigio, la del ingeniero E. Estada en 1885 titulada *La ciudad de Palma. Su industria, sus fortificaciones, sus condiciones sanitarias y su ensanche* y la de César Chicote en 1914 denominada *La vivienda insalubre en Madrid*. En Francia, destaca el análisis de las condiciones de vida de los obreros de París que realizó el doctor Jacques Bertillon, con el fin de obtener datos sobre la superpoblación de la ciudad para el Censo de 1891<sup>5</sup>.

En Canarias se realizaron también algunos estudios en los que, de manera dispar, se analiza la relación entre las condiciones habitacionales y la salud. Destacan la obra de F. Busto y Blanco denominada *Topografía médica de las Islas Canarias*, editada en 1864, la de M. González González titulada *Sucinta idea de las Islas Canarias en general, y de la Gran Canaria en particular, bajo el punto de vista médico*, publicada en 1880, un estudio anónimo llamado *Geografía Médica de Gran Canaria* y la obra de G. Chil y Naranjo titulada *Estudios Históricos, Climatológicos y Patológicos de las Islas Canarias*, publicada entre 1876 y 1899<sup>6</sup>.

Muy pronto aparecieron los primeros trabajos que intentaban explicar el fenómeno a partir del análisis de sus causas. Surgen de esta manera tres enfoques diferenciados: el marxista-anarquista, el reformista y el utópico.

El hecho de que desde finales del siglo XVIII los alojamientos indignos hubieran crecido exponencialmente en las ciudades y que hubiese aumentado, de igual modo, el precio de los solares, de las viviendas y de los alquileres a la par que la burguesía urbana amasaba grandes beneficios con las operaciones de compraventa y con el cobro de rentas, motivó que el problema habitacional fuera analizado desde el punto de vista de las relaciones de clases por parte de pensadores marxistas y anarquistas. El punto de vista marxista vincula el problema al modo de producción capitalista, por lo que su solución no es otra que la abolición de sus principios de producción. La obra de F. Engels de 1887 *Contribución al*

---

obreros y campesinos en la Francia del siglo XIX (Tomo 8. Pp. 27-113)

<sup>3</sup> Entre 1808 y 1936 se publicaron en España 487 libros relacionados con el tema y 311 sobre epidemias, según GRANJEL, L. S. –1969- *Historia de la Medicina*, Universidad de Salamanca

<sup>4</sup> Este trabajo es analizado por DÍAZ ZOIDO, R. (1993): *Crisis habitacional e integración social (1939-1959)*. Tesis doctoral, Universidad Complutense de Madrid. Inédita.

<sup>5</sup> Op. Cit. GERRAND, R. H., 1990.

<sup>6</sup> DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (2001): "El Doctor Chil y Naranjo y el paradigma higienista"

*problema de la vivienda es el mejor ejemplo: “ ... mientras exista el modo de producción capitalista, será absurdo querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte la suerte del obrero. La solución reside únicamente en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación por la clase obrera misma de todos los medios de subsistencia y de trabajo”<sup>7</sup>*

El enfoque reformista, dentro del cual podemos encontrar aportaciones tan singulares como la de Proudhon, centra el problema en la existencia del alquiler y en las dificultades que tienen los obreros para acceder a la propiedad y aboga por la puesta en marcha de acciones específicas que condujeran a la mejora de las condiciones de vida de los trabajadores sin que esto supusiera un cambio en el modo de producción dominante. La perspectiva reformista condujo a dos tipos de intervención en el problema de la vivienda: la higienista, que se materializó desde la segunda mitad del siglo XIX con la demolición de barrios insalubres, la realización de ensanches<sup>8</sup> en las ciudades y la puesta en marcha de operaciones de reforma interior<sup>9</sup> y, la asistencial, que pretendió facilitar el acceso a la vivienda a las clases más desfavorecidas a través de acciones filantrópicas<sup>10</sup>.

---

*Revista del Museo Canario. Las Palmas de Gran Canaria*

<sup>7</sup> ENGELS, F. (1975): “Contribución al problema de la vivienda” en MARX, K. Y ENGELS, F.: *Obras Escogidas*, Akal, Madrid, tomo I. Pp.641.

<sup>8</sup> Hay que indicar que el ensanche se había utilizado como instrumento de crecimiento urbano en España desde el siglo XVIII, pero fue a partir de 1860, con la aprobación de los ensanches de Madrid y Barcelona, cuando se generalizó. En el caso concreto de Las Palmas de Gran Canaria, Laureano Arroyo diseñó la ampliación de la ciudad hacia el Puerto de La Luz en 1888 a modo de ensanche urbano.

<sup>9</sup> Las operaciones de reforma interior pretendían adaptar las ciudades a las nuevas necesidades del tráfico y de vigilancia, mejorar las condiciones de habitabilidad (alcantarillado, abastecimiento de agua, etc.) y permitir el crecimiento en las zonas vacías que existían dentro de la ciudad. Los grandes beneficiados de estas operaciones fueron las familias burguesas (*Op. Cit.* CAPEL, H., 1975. Pp. 21 y ss.).

<sup>10</sup> Las acciones filantrópicas son el precedente de la intervención pública en la construcción de viviendas sociales. Se realizaron a través de la constitución de constructoras benéficas y de la actuación de instituciones de caridad y filántropos. La primera constructora benéfica se fundó en París en 1849, sociedad que se encargó de la edificación en 1851 de viviendas obreras en la *Cité Napoleon*. En España este tipo de iniciativas comenzó con la creación de una Constructora Benéfica fundada en 1875 por Andrés Borrego, Méndez Álvaro y Concepción Arenal (VALENZUELA RUBIO, M. (1983): “Las sociedades constructoras benéficas, una respuesta paternalista al problema de la vivienda obrera. Su incidencia en la configuración de la periferia madrileña (1875-1911), en *Revista de Geografía*). En cuanto al desarrollo de acciones caritativas, en España los primeros precedentes se remontan a las actuaciones de filántropos como Güell en Barcelona o Castro Artacho en Valencia. En 1883, las ideas reformistas y caritativas que se habían desarrollado fraguaron en la aprobación de la primera normativa que regulaba en España una acción pública asistencial al respecto: el R.D. del 5 de diciembre de 1883 sobre Preparación de las bases para un proyecto de Ley de Casas

Por último, las concepciones utópicas defendían la construcción de nuevas ciudades en las que la población residiera en condiciones dignas pero no indicaban los requisitos socioeconómicos indispensables para que esto fuera posible. En sentido estricto, este tipo de pensamiento no se centró en el análisis de las causas del problema de la vivienda, sino en la formulación de estructuras habitacionales alternativas. El ejemplo más representativo es el del *falansterio* concebido por Fourier<sup>11</sup>.

Antes de que la Segunda Guerra Mundial dificultara aún más el acceso a la vivienda, los pocos estudios que incluyeron este tema durante las primeras décadas del siglo XX fueron los que se desarrollaron, en especial en Estados Unidos, por parte de la Ecología Humana, línea de trabajo que ha seguido viva a lo largo de todo el siglo.

De esta manera, desde la década de los veinte, se han sucedido distintas investigaciones sobre la estructura urbana, como las de R. E. Park, R. D. Mackenzie, E. W. Burgess, J. A. Quinn, H. Hoyt, A. H. Hawley, Ch. Harris y E. Ullman. En ellas, han abordado, aunque de un modo parcial, el tema de la vivienda ya que forma parte del ecosistema social del hombre, y por tanto, es un elemento de gran importancia a la hora de explicar la estructura de la ciudad. No obstante, a partir de las aportaciones realizadas por estos investigadores, se desarrollaron posteriormente otras líneas de investigación que se centraron en algunos aspectos concretos del problema de la vivienda, como fueron los estudios surgidos en la primera mitad del siglo sobre la representatividad social de la vivienda o los análisis culturalistas<sup>12</sup>.

---

para Obreros.

<sup>11</sup> Las ideas de Fourier se aplicaron en el proyecto del empresario Godin, en 1865, en el que además de la construcción de viviendas luminosas, aireadas y con suministro de agua, se crearon elementos comunitarios como guardería, biblioteca, servicio de limpieza y de comida, etc. En 1874, É. J. Menier creó el poblado de viviendas patronales Noisiel que aplicaba gran parte de los principios comunitarios establecidos por Fourier.

<sup>12</sup> Autores como J. Rex, R. Moore o R.E. Pahl realizaron durante los sesenta y setenta los primeros trabajos sobre el papel simbólico de la vivienda como indicador de clase y estatus. Otros autores, abordaron el análisis de la vivienda como la consecuencia de condiciones culturales determinadas. Este último enfoque se ha desarrollado, por un lado, desde un punto de vista antropológico, destacando los efectos culturales sobre la forma y estructura residencial, o, por otro lado, desde un enfoque semiótico, que considera a la vivienda como un elemento aglutinador de signos sociales e individuales. (LEAL, J.L., -1978-: "Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda" en *Revista española de investigaciones sociológicas*, nº 8. Pp. 89-102)

## **2.2. Las principales líneas de investigación desarrolladas en la segunda mitad del siglo XX hasta la década de los ochenta.**

Desde la segunda mitad del siglo XX, la dificultad de acceso a la vivienda y la acción pública al respecto se han convertido en un tema de estudio permanente en muchas ramas de las Ciencias Humanas y Sociales.

Antes de la década de los sesenta, en casi todos estos trabajos, el problema de la vivienda se relacionó con el incremento de necesidades y con los procesos de reconstrucción del patrimonio inmobiliario de las ciudades. Hasta este momento el problema de la vivienda se interpretaba como la consecuencia de un déficit objetivo.

Sin embargo, a partir de los sesenta, cuando la construcción de viviendas en Europa había alcanzado unos niveles elevados, las nuevas líneas de pensamiento se aproximaron a esta cuestión desde otros puntos de vista.

Desde la Ciencia Económica y del mundo anglosajón, en concreto, se intentó explicar el problema de la vivienda desde el discurso económico y desde principios liberales. Esta aproximación, que ha sido denominada como “neoclásica” y en la que cabe incluir las aportaciones de W. Alonso, J. K. Kain, L. Wingo o Mills<sup>13</sup>, entiende que el problema de la vivienda es básicamente una cuestión coyuntural y que, en última instancia, depende del comportamiento de la demanda. La demanda de vivienda regula la oferta a través del consumo, de tal manera que los criterios de elección son los que determinan las rentas del suelo y las coyunturas de déficit habitacional. Los criterios de elección son básicamente económicos, y en menor medida, sociales o ambientales.

A finales de los sesenta, ese discurso se enriqueció por parte de algunos autores que reconocieron que no siempre la demanda actúa bajo el principio de libertad de decisión, sobre todo en el caso de los colectivos menos pudientes, y que la oferta también tiene cierto poder de influencia en el mercado<sup>14</sup>. Como consecuencia de ello, a partir de los setenta en Europa y de los ochenta en España, la aproximación económica a las causas del problema de la vivienda se basa en el análisis del desequilibrio existente entre oferta y demanda.

Por otra parte, como reacción al discurso neoclásico, desde finales de los sesenta se desarrolló en Francia e Italia, especialmente, el enfoque neomarxista,

---

<sup>13</sup> WINGO, L. (1976): *Ciudades y espacio*. Oikos-Tau. ALONSO, W. (1964): *Location and land use*. Harvard University Press, Cambridge.

<sup>14</sup> MURTH, R. (1969): *Cities and housing*. University Chicago Press.

con la aportación de investigadores como M. Castells, Ch. Topalov o F. Indovina. Este enfoque, que entierra sus raíces en el discurso que formulara un siglo antes F. Engels, considera que el problema habitacional es estructural, porque es una consecuencia del propio sistema de producción capitalista y que la relación entre oferta y demanda sólo sirve para explicar las diferentes coyunturas de mercado pero no la persistencia de un problema que se remonta al inicio del proceso de industrialización y de urbanización de las sociedades occidentales.

Por tanto, si la naturaleza de la cuestión es estructural, este enfoque defiende que los estudios deben centrarse en los agentes y procesos que intervienen en la estructura de producción e intercambio de la vivienda, por lo que se deben analizar cuestiones como el carácter monopolista del suelo, el sistema de construcción artesanal, las relaciones de trabajo en la empresa constructora, la estrategia productiva del promotor, etc.

En consecuencia, con el enfoque neomarxista aparecen los primeros trabajos que se aproximan a la cuestión desde la caracterización de los principales factores y agentes de producción. Entre ellos destacan los de CH. Topalov<sup>15</sup>, centrados en el análisis de los promotores inmobiliarios desde un enfoque sociológico y dentro de una concepción de producción capitalista, los de B. Secchi y V. Parlato<sup>16</sup>, que ahondaron en la caracterización de los agentes constructores y promotores desde una perspectiva de lucha de clases, los de D. Harvey<sup>17</sup>, sobre el problema de la renta real del suelo y los de M. Schteingart<sup>18</sup> sobre las formas en que el sector inmobiliario y constructor se apropia del suelo urbano, por citar algunos de los que se recogen en la mayor parte de la literatura especializada.

Mención aparte merece las aportaciones realizadas por M. Castells, en la medida en que termina por enclavar el discurso neomarxista dentro de parámetros territoriales. Este autor en su obra *La cuestión urbana* consideraba que las causas

---

<sup>15</sup> TOPALOV, CH. (1968): *Introduction à una recherche sociologique sur les promoteurs immobiliers. Étude préliminaire à l'élaboration d'une typologie*. Centre de Sociologie Urbaine, Paris; (1973): *Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement*. Mouton, Paris-La Haya.

<sup>16</sup> PARLATO, V. (1977): "El bloque inmobiliario" en INDOVINA, F. (edi.): *El despilfarro inmobiliario*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona

<sup>17</sup> HARVEY, D. (1978): "The urban process under capitalism: a framework for analysis", *International Journal of Urban and Regional Research*, 2. Pp. 101-131.

<sup>18</sup> SCHTEINGART, M. (1979): "Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: el caso de Méjico" *Demografía y Economía*, vol. 8, nº 4, México. Pp. 449-466.



del problema son estructurales, propias de los procesos de producción capitalista, aunque van más allá de la tradicional confrontación obrero-capital que caracterizaba las relaciones de producción, ya que la falta de viviendas adecuadas se debe al sistema de producción y de distribución de bienes y servicios del sistema económico capitalista: *“No tiene sentido la asimilación de la relación inquilino-propietario a la relación obrero-capitalista, y que si la crisis es general y su alcance no se detiene simplemente en la clase obrera, es porque proviene no de una relación de explotación, sino de un mecanismo de distribución de un bien particular. De ahí la importancia del tema de la especulación y la dependencia que tiene el problema de la vivienda de las leyes económicas que regularizan el mercado. No se debe desprender de esto que la penuria de la vivienda es puramente coyuntural y una simple cuestión de equilibrio entre la oferta y la demanda. Se trata de un necesario desfase entre las necesidades, socialmente definidas, de la habitación y la producción de viviendas y equipamientos residenciales”*<sup>19</sup>

Estas dos concepciones sobre el problema de la vivienda se convertirán en el sustrato ideológico de la mayor parte de la literatura que ha surgido con posterioridad, si bien, en los últimos quinquenios estas grandes teorías han dado paso a concepciones eclécticas.

Además de estos dos enfoques predominantes, hay que destacar otras aportaciones significativas. Entre ellas se puede mencionar al sociólogo Chombart de Lauwe, que realizó interesantes matizaciones sobre el problema habitacional al defender la falta de adecuación de las estructuras productivas a los frecuentes cambios en las necesidades de la población. Resulta muy significativa la cita textual que L. Cortés Alcalá rescata de los escritos de Daolio en relación con la concepción que Chombart de Lauwe tiene sobre la crisis habitacional: *“...dicha crisis es la manifestación de otras más profundas de carácter técnico, económico y demográfico, pero sobre todo, es una crisis de evolución de las estructuras sociales; expresa, por tanto, un desequilibrio en el plano de las manifestaciones socioculturales. Por ello el estudio de las relaciones entre los modos de pensar, las formas y estructura de los grupos sociales y el análisis de su vida material puede servir para clarificar los mecanismos de la vida social que aparecen falseados y están en la base de tantos procesos pseudo-económicos (...), la crisis de la*

---

<sup>19</sup> Op. Cit. CASTELLS, M, 1979. Pp. 179

*vivienda no aparece solamente como consecuencia del atraso del sistema constructivo o de la insuficiente reconstrucción posbélica o de una coyuntura económica o de la presión demográfica, sino que es sobre todo una manifestación evidente de las nuevas necesidades que la sociedad es incapaz de satisfacer*<sup>20</sup>. Este tipo de valoraciones que considera que la demanda no sólo se puede segmentar por criterios económicos y que, además, es cambiante, domina el discurso del problema residencial desde finales de los ochenta y está presente en los planes de vivienda que se han puesto en marcha en casi todos los países europeos en los últimos tiempos.

La cuestión de las políticas de viviendas se ha analizado también a partir de los dos enfoques mencionados. Por un lado, en el primero se reduce el análisis a la descripción y evaluación económica de mecanismos y actuaciones y a la cuantificación “econométrica” de la demanda que debía ser satisfecha con los planes de vivienda. Por otro, los investigadores de base marxista o que mantienen una posición más crítica, han considerado no pocas veces las políticas como instrumentos que han favorecido a determinadas clases sociales (como O. P. Williams, J. Rex y R. Moore), grupos de poder (S. Magri) o cargos políticos (R. E. Pahl)<sup>21</sup>.

### **2.3. Los estudios de vivienda en España durante la etapa franquista**

Hasta la década de los sesenta, el férreo control de la información que realizaba el Régimen, el escaso desarrollo de la investigación social en España y la falta de datos objetivos, condicionaron que apenas se realizaran aportaciones sobre el problema de la vivienda en España, salvo las que procedían de las propias instituciones o de investigadores cercanos al Régimen.

Los escasos análisis que se realizaron argumentaban como principal causa del problema la falta de viviendas, falta provocada por la destrucción de parte del patrimonio inmobiliario durante la Guerra Civil, por el crecimiento en el número de familias y por las dificultades técnicas y materiales para mantener un ritmo de

---

<sup>20</sup> CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Fundamentos. Madrid. Pp. 85.

<sup>21</sup> En esta línea hay que destacar estudios como los de MAGRI, S. (1977): “Política estatal de la vivienda: exigencias del capital y lucha de clases” en *Política de la vivienda*, Ayuso, Madrid. WILLIAMS, O. P. (1975): “Urban politics as political ecology”, en YOUNG, K. (ed.): *Essays on the study of Urban Policits*. Macmillan, Londres.

producción adecuado. Es decir, la Guerra Civil, el bloqueo y el crecimiento de las necesidades eran las tres razones que explicaban el problema habitacional en la mayor parte de los trabajos elaborados durante esta etapa. Basta con revisar algunos estudios como el de P. Fonseca, el de Puerta García y el de C. Cort<sup>22</sup> para comprobarlo.

A partir de la década de los sesenta el análisis de la situación residencial ganó en rigor metodológico en los estudios procedentes de la propia Administración, pero la explicación del problema se siguió ciñendo a la falta de viviendas<sup>23</sup>.

Desde finales de esta década, coincidiendo con la relajación del control de la información por parte del Estado y con el desarrollo de órganos de investigación en las Universidades, empezaron a aparecer trabajos que analizaron de una manera más objetiva el problema residencial en España. Entre estos destacan los informes que realizaron R. Sierra Bravo<sup>24</sup> en 1971 y M. Gómez-Morán<sup>25</sup> y A. Santillana<sup>26</sup>, en 1972. En el segundo, el problema de la vivienda fue abordado desde una óptica política, económica, sociológica y urbanística, lo que lo convierte en el estudio más completo que se había hecho en España hasta entonces, de tal manera que la caracterización de las dificultades de acceso a la vivienda en España se hizo considerando la inadecuación de los productos residenciales, el régimen de tenencia, la importancia de la especulación del suelo en el precio de la vivienda, los métodos de construcción, el beneficio del promotor y otras muchas cuestiones. El trabajo de A. Santillana, de enfoque estrictamente económico, tiene el valor de considerar la distribución de rentas y la política de vivienda como las principales causas del problema residencial en España.

Además de estas aportaciones, de estos años proceden los primeros estudios sobre aspectos parciales del tema, como el de J. L. Chanco Neve<sup>27</sup> sobre

---

<sup>22</sup> FONSECA, P. (1945): *El problema de la vivienda*. Ministerio de Trabajo. PUERTA GARCÍA, A. (1952): "El problema de la vivienda en España" *De Economía*, nº 19-20. CORT, C. (1958): "El problema de la vivienda. *Revista Nacional de Arquitectura*, nº 1960.

<sup>23</sup> INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (1962): *Plan Nacional de la Vivienda 1961-76*

<sup>24</sup> SIERRA BRAVO, R. (1971): *Análisis sociológico, funcional y dinámico de la vivienda en España*. CSIC, Madrid.

<sup>25</sup> GÓMEZ MORÁN, M. (1972): *Sociedad sin vivienda*. F. FOESSA, Euroamérica. SANTILLANA, A. (1972): *Análisis económico del problema de la vivienda*. Ariel, Barcelona.

<sup>26</sup> Hay que recordar que en otros informes sociológicos sobre la situación social de España editados por la Fundación FOESSA, y realizados entre 1966 y 1976, se abordó parcialmente la cuestión residencial.

<sup>27</sup> CHANCHO NEVE, J. L. (1966): "La financiación de la construcción en España".

la financiación de la construcción en España o los de E. Larrodea, M. Gómez-Morán sobre el planeamiento y el problema del suelo<sup>28</sup>. Posteriormente, surgieron otras interpretaciones sobre el significado productivo de la construcción que ahondaron en la dimensión económica y estratégica del sector, como la que realizaron J. L. Gómez Ordóñez y M. Solá-Morales<sup>29</sup>.

Desde el ámbito de la Geografía, el estudio del problema de la vivienda se empezó a tratar, de una manera tangencial, en algunos trabajos de Geografía Urbana. En esta disciplina se desarrollaron desde finales de los sesenta, numerosos estudios que se centraban en describir y analizar el proceso de expansión de la ciudad y su morfología. Dado que las causas del problema de la vivienda y que las consecuencias sociales, urbanísticas y políticas que se derivan de él deben ser consideradas cuando se analiza el crecimiento y la estructura urbana, muchos estudios trataron esta cuestión.<sup>30</sup>

La mayor parte de estas investigaciones partían de las concepciones neomarxistas del Centro de Sociología Urbana de París, en especial de las aportaciones de Ch. Topalov, y de los planteamientos de Manuel Castells. Por lo tanto, los primeros trabajos geográficos que intentaron analizar la crisis residencial se centraron en la caracterización de los agentes y sistemas de producción del suelo y de la vivienda y de los que actúan en la órbita del consumo residencial, es decir, en todo el ciclo de producción y consumo de la vivienda.

Este es el caso del pionero estudio realizado por H. Capel<sup>31</sup>, centrado en el análisis de la morfología urbana y los principales factores y agentes que intervienen en el crecimiento urbano, en el que se analizan algunos aspectos relacionados con la crisis alojativa en España, como los procesos especulativos del suelo, los intereses de los constructores o la política de vivienda protegida. Este tipo de análisis dio lugar a que a partir del segundo lustro de los setenta se desarrollasen

---

*Información Comercial Española*, nº 398. Pp. 119-126.

<sup>28</sup> Por supuesto no faltaron reflexiones sobre la evolución del planeamiento y de la legislación de suelo por parte de profesionales implicados vinculados a los órganos administrativos.

<sup>29</sup> GÓMEZ ORDOÑEZ, J. L. y SOLÀ-MORALES, M. (1977): "Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barcelona". *Ciudad y Territorio*, 2. Pp. 3-62.

<sup>30</sup> GARCÍA BALLESTEROS, A. (1969): "El sector NE del Área Metropolitana de Madrid" *Estudios Geográficos*, nº 116. Pp. 343-401.

<sup>31</sup> CAPEL, H. (1974): "Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español" *Revista de Geografía*, vol. VIII, 12. CAPEL, H. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España*, Libros de Cordel, Barcelona.

las investigaciones centradas en la caracterización de los agentes promotores.

En lo que se refiere a la política de vivienda en concreto, los primeros trabajos procedieron también del ámbito institucional. El papel que desempeñó la política de vivienda en la legitimación del régimen provocó el que se hicieran públicas las memorias de los diferentes planes nacionales de vivienda, se editasen con cierta periodicidad balances de resultados y se auspiciasen algunos trabajos que se dedicaban a ensalzar el cumplimiento de metas en la lucha contra el problema de la falta de vivienda<sup>32</sup>, publicaciones que, a nuestro juicio, hasta la década de los sesenta eran las únicas que abordaban el análisis de las políticas de vivienda en nuestro país.

Desde principios de los sesenta aparecen algunos trabajos que, de una manera más independiente, intentaron enjuiciar la acción de gobierno. El primero de ellos es el análisis económico realizado por A. Cotorruelo en 1961<sup>33</sup>, en el que se valoraban los resultados obtenidos en el II Plan Nacional de la Vivienda (1956-60), con más realismo que triunfalismo.

Los trabajos que se fueron publicando a lo largo de la década se pueden clasificar en diferentes líneas de investigación. En primer lugar, la que pretendía analizar las consecuencias económicas que generaban las medidas de política de vivienda. J. M. Bringas y M. Tarrago analizaron las ventajas económicas que para los promotores y constructores creaba el régimen de viviendas subvencionadas, mientras que J. M. Martín Liébana lo hacía en relación con las viviendas bonificables<sup>34</sup>.

En segundo lugar, la que se centraba en el estudio de la satisfacción residencial y por extensión, de los problemas urbanísticos, sociales y constructivos que presentaban las viviendas protegidas, sobre todo en el caso de las promociones públicas masivas. A. Vázquez realizó en 1972 un trabajo sobre la satisfacción

---

<sup>32</sup> ARRESE, J.L. (1959-60): *Política de vivienda (2 tomos)*, Ministerio de la Vivienda y "Discurso en la constitución del Ministerio de la Vivienda" publicado posteriormente en *Hogar y Arquitectura*, nº. 17, 1981. INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (1964): *La casa del español (La vivienda social española durante los 25 años de paz)*, Ministerio de la Vivienda, Madrid. MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1969): *Absorción del chabolismo. Teoría General y actuaciones españolas*. Madrid.

<sup>33</sup> COTORRUELO, A. (1961): *La política económica de vivienda en España*. CSIC, Instituto Sancho de Moncada, Madrid.

<sup>34</sup> BRINGAS, J. M. (1962): "Las viviendas subvencionadas ¿son o no un gran negocio?" *Arquitectura*, nº 39. Pp. 53-58. MARTIN LIÉBANA, J. M. (1963): "La rentabilidad de las denominadas viviendas bonificables" *URBIS*, nº 37. Pp. 7-15. TARRAGO, M. (1976): *Políticas*

habitacional de las áreas de casa de viviendas públicas de Madrid<sup>35</sup>. En esta misma línea se pueden incluir las caracterizaciones sociales de los barrios surgidos con las políticas de vivienda. Uno de los ejemplos pioneros es el de J. Leal que estudió el caso de la vivienda social en Madrid a partir de una muestra<sup>36</sup>. Hay que mencionar también, dentro de esta línea, los trabajos editados por los movimientos de izquierda y asociaciones de vecinos, y que se centraron de igual modo en la problemática social y urbana de algunos barrios protegidos. Entre éstos cabe citar los de M. Gaviria y los del Grupo CIDUR en Madrid.<sup>37</sup>

Una tercera línea de trabajo se centró en el suelo, en la que cabe reconocer publicaciones sobre las políticas de suelo emprendidas y sobre las normativas aprobadas en 1956 y 1975<sup>38</sup>.

Por último, se realizaron estudios sobre la política de alquiler y las consecuencias de las medidas adoptadas<sup>39</sup>.

En el ámbito de la geografía, los estudios que podríamos considerar como de política de vivienda se centraron en el reconocimiento a escala local de la promoción protegida y en el impacto que tenía en la configuración de la morfología urbana. Estos estudios se han especializado tradicionalmente en la promoción pública, debido a que sus efectos en la morfología de la ciudad son más evidentes. En el caso de tratar también la promoción privada, se hacía para el caso de los grandes grupos de viviendas. Uno de los primeros ejemplos de este tipo de trabajos es el estudio realizado por M. Valenzuela Rubio sobre la promoción oficial en Madrid durante el periodo 1939 y 1973<sup>40</sup>, en el que se consideraron las características de las políticas de vivienda de este periodo, el ordenamiento del suelo y las

*urbanas y luchas sociales*. Editorial Avance. Barcelona.

<sup>35</sup> VÁZQUEZ, A. (1972): *Informe sobre satisfacción de vivienda*. COAM, Madrid.

<sup>36</sup> LEAL MALDONANO, J. (1976): *La vivienda social en Madrid*. Tesis doctoral. Universidad Complutense de Madrid. Inédita. Un resumen en "Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda", *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº. 8. Pp. 89-102.

<sup>37</sup> GAVIRIA, M. (1968): *El Gran San Blas*. Tecnos. Madrid. CIDUR (1976): *Vallecas: razones de una lucha popular*. Mañana, Madrid y (1977): *La Vaguada es Nuestra. La lucha de un barrio contra la especulación*. Ediciones De la Torre, Madrid.

<sup>38</sup> BIDAGOR LASARTE, P. (1964): "Situación general del urbanismo en España: 1939-1964" *Arquitectura*, nº 64. LASUÉN, J. R. (1972): "La política del suelo urbano" *Arquitectura*, nº 162. DACAUSA DE MIGUEL, F. (1975): *Urbanismo y vivienda*. Ministerio de la vivienda, Series monográficas, nº 31.

<sup>39</sup> LINDBECK, A. (1968): *El control de los alquileres como instrumento de la política de vivienda*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.

<sup>40</sup> VALENZUELA RUBIO, M. (1974): "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)" *Estudios Geográficos*, vol. 35, nº 137. Pp. 593-655

posibilidades de negocio para los promotores, los principales factores que explicaban el desarrollo de las actuaciones y su impacto en la estructura urbana.

## **2.4. Las principales líneas de investigación desde la década de los ochenta**

### **2.4.1. Los estudios sobre el problema de la vivienda**

El análisis de este tema se ha realizado de dos modos: desde un enfoque holístico, por el que la caracterización y explicación se hace teniendo en cuenta la relación entre los numerosos aspectos que inciden en el problema habitacional, y desde una perspectiva temática, es decir, centrada en alguna cuestión concreta.

#### *A. Enfoques holísticos*

Se han realizado numerosos estudios que han intentado explicar de un modo global el problema de la vivienda. Estos trabajos suelen centrarse, en casi todos los casos, en la caracterización de los agentes y procesos de mercado y suelen hacer hincapié en los desajustes que se han producido entre la oferta, afectada por factores cíclicos, y la demanda.

Buena parte de estos análisis presentan una dimensión temporal y territorial concreta. Basta revisar las revistas *Urban Studies*, *Housing Studies*, *Scandinavian Housing and Planning Research* o *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*<sup>41</sup>, por citar algunas de las más significativas en Europa, para dar buena cuenta de ello. De igual modo, se han publicado algunos estudios comparativos sobre el mercado de diferentes países europeos<sup>42</sup> y recopilaciones sobre la situación en distintos países, como el que ha editado recientemente la Universidad de Valencia en colaboración con la Consejería de Obras Públicas,

---

<sup>41</sup> TOMANN, H. (1990): "The housing market, housing finance and housing policy in West Germany: prospects for the 1990s" *Urban Studies*, vol. 27, n.6. Pp. 919-930, VAN HEES, L.L.M. (1991): "The italian housing market: its failures and their causes" *Urban Studies*, vol. 28, n.1. Pp. 15-39; FILIUS, F., DIELEMAN, F.M. Y HOOIMEYER, P. (1991): "Departure from the housing market: effects on housing supply in the Netherlands" *Housing Studies*, vol. 6, n.4. Pp. 240-250; DUNCAN, S.S. Y BARLOW, J. (1991): "Marketisation or regulation in housing provision? Sweden and the EC growth region in European perspective", *Scandinavian Housing and Planning Research*, vol. 8, n.4. Pp. 197-219; BOELHOUWER, P. y VAN DER HEIJDEN, H. (1996): "The private rental sector in Western Europe: developments since the Second World War and prospects for the future", *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 11, n.º.1. Pp. 13-34

<sup>42</sup> BALCHIN, P. (Ed.) (1996): *Housing policy in Europe*. Routledge, Londres y Nueva York. TRILLA, C. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva comparada*. Fundación La

Urbanismo y Transporte de la Generalitat valenciana<sup>43</sup>.

En España, la mayor parte de los análisis globales que, se han centrado, también, en el estudio de la coyuntura de mercado y en la caracterización de los niveles de accesibilidad, se han publicado en revistas como la Revista Española de Financiación a la Vivienda, Información Comercial Española, Alfoz, Papeles de Economía Española o Ciudad y Territorio.

Los primeros estudios de este tipo se remontan a finales de los setenta y principios de los ochenta, entre los que cabe citar las aportaciones realizadas por J. L. Carreras Yáñez, P. Maestre Yanes, Joaquín Siso Cruellas o José Luis García López<sup>44</sup> sobre los indicadores y en las causas del problema residencial durante los setenta. Las principales herramientas utilizadas en estos casos fueron el análisis de los factores económicos y las encuestas a especialistas. En esta misma línea, en el primer lustro de los ochenta hay que destacar los trabajos realizados por V. Gago<sup>45</sup>. Desde estas primeras aportaciones se observa que el enfoque predominante se basa en el desequilibrio entre oferta y demanda y que supervaloran las variables económicas que lo caracterizan.

Este tipo de análisis se consolida desde el segundo lustro de los ochenta con la aparición de la Revista Española de Financiación a la Vivienda y los estudios del Banco Hipotecario. Los informes coyunturales de mercado y los trabajos de accesibilidad a la vivienda que, desde 1987, se han venido publicando en este medio han sido el mejor exponente de los nuevos modelos explicativos que se han impuesto desde la economía española. Los trabajos de J. Rodríguez López, presidente del Banco Hipotecario, R. Gómez Churruca, G. Levenfeld, entre otros, son algunos ejemplos significativos<sup>46</sup>. En esta misma línea, y desde el ámbito universitario, cabe destacar estudios como el realizado por M. T. Samarach

---

Caixa, Estudios Sociales, n.9, edición electrónica.

<sup>43</sup> PEDRO BUENO, A. y SANCHIS CUESTA, J. A. (Edi.) (2000): *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*. Tirant Lo Blanch, Valencia.

<sup>44</sup> CARRERAS YÁÑEZ, J. L. (1980): "La crisis de los 70 en el sector vivienda" *P.E.E.*, nº.5. Pp. 252-263. ALVIRA MARTÍN, F., GARCIA LÓPEZ, J. L. y WALTER, K. H. (1980): "La situación de la vivienda en España" *P.E.E.*, nº. 5. Pp. 208-246. GARCÍA LÓPEZ, J. L. (1980): "La vivienda: un sector en crisis. Una encuesta" *P.E.E.*, nº 5. Pp. 190-207. MAESTRE YANES, P. (1980): "La vivienda social" *P.E.E.*, nº 5. Pp. 148-163. SISÓ CRUELLAS, J. (1980): "Análisis del subsector vivienda en el periodo 1970-79" *P.E.E.*, nº 5. Pp. 176-189.

<sup>45</sup> GAGO, V. (1982): "Construcción y vivienda en Madrid". *Información Comercial Española*, nº. 591. Pp. 119-129.

<sup>46</sup> GÓMEZ CHURRUCA, R. y LEVENFELD, G. (1993): "La accesibilidad a la vivienda en España". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, n. 22. Pp. 127-134.



Saucachs, que adopta una perspectiva puramente empresarial<sup>47</sup>.

En la década de los noventa han proliferado aún más si cabe los análisis globales, a la vez que, los estudios comparados se realizan cada vez con más frecuencia, como consecuencia de la integración española en la Unión Europea. Los trabajos de A. Pedro Bueno, A. Uranga Larrañaga, M. Larrauri y P. Taltavull Estefanía sobre el sector de la vivienda durante los noventa, desde una perspectiva económica e histórica, son un buen ejemplo de ello<sup>48</sup>.

En estos últimos años han aparecido algunos estudios que abordan la cuestión desde una perspectiva histórica. Éste es el caso de la tesis doctoral de P. Taltavull de la Paz, centrada en el análisis de los ciclos de la construcción y sus relaciones con el mercado de la vivienda en España, para un periodo de 30 años, a partir de la consolidación de las estructuras profesionales del sector<sup>49</sup>.

Además de este tipo de aproximaciones globales al problema de la vivienda, desde la segunda mitad de los ochenta, se ha desarrollado en nuestro país un nuevo enfoque sobre el problema residencial que enfatiza su dimensión social. Como consecuencia de que, en el segundo lustro de los ochenta, se produjera la paradoja de que coexistiera una situación de fuerte crecimiento en la construcción residencial con un incremento acusado de los expulsados del mercado, aparecieron estudios que intentaron explicar el problema prestando especial atención a los aspectos sociales. Posiblemente, el estudio que J. Leal publicó en 1987 supuso la primera aportación de envergadura a esta línea de análisis<sup>50</sup>. En este nuevo enfoque el problema de la vivienda se mide a partir de las consecuencias sociales que genera, se habla de necesidades en lugar de demanda y se hace menos hincapié en el análisis del sector inmobiliario.<sup>51</sup> En esta misma línea cabe reconocer otros

---

<sup>47</sup> SAMARACH SAUCACHS, M. T. (1989): *Análisis económico financiero de la vivienda. Un enfoque empresarial*. Publicacions Universitat de Barcelona, Tesis doctoral

<sup>48</sup> PEDRO BUENO, A. (1998): "El sector de la vivienda en España en los años noventa". Boletín Económico del ICE, n. 2564. Pp. 19-33. URANGA LARRAÑAGA, A. (1996): "El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente". Boletín Económico del ICE, n. 2491. Pp. 41-49. LARRAURI ESTEFANÍA, M. (1997): *Análisis actual del mercado residencial*. Universidad del País Vasco, Tesis doctoral. TALTAVULL, P. (2000): "La situación de la vivienda en España" en (coord.): *Vivienda y familia*. Fundación Argentaria-Visor Dis. Madrid. Pp. 21-282.

<sup>49</sup> TALTAVULL DE LA PAZ, P. (1997): *Construcción y vivienda en España, 1965-1995. Dos modelos de comportamiento del mercado inmobiliario*. Tesis doctoral. Universidad de Alicante.

<sup>50</sup> LEAL, J. (1987): "El <boom> inmobiliario madrileño: precios altos para rentas bajas. Alfoz, n. 46. Pp. 23-84.

<sup>51</sup> El Ministerio de Obras Públicas y Transportes realizó un informe sobre el problema

trabajos posteriores como el de L. Cortés Alcalá<sup>52</sup>, Tesis doctoral en la que se aborda la vivienda desde su dimensión económica, como objeto de consumo y de intercambio, como bien producido, cultural, social y políticamente, como objeto de acciones institucionales concretas.

### *B. Enfoques temáticos*

El problema de la vivienda ha sido abordado desde el análisis de los factores y procesos que lo configuran. De la gran cantidad de estudios temáticos al respecto, vamos a referirnos a algunos de los que se han realizado en relación con el suelo y el planeamiento, las estrategias y comportamiento de los promotores, las necesidades de vivienda y los sistemas de financiación.

De igual modo, se han realizado numerosos trabajos sobre aspectos concretos del mercado de la vivienda, entre los que hay que destacar los que se han centrado en el análisis de la evolución de los precios, los que abordan los regímenes de tenencia y los que analizan el problema de los inmuebles desocupados, la renovación y la rehabilitación urbanística, entre otros muchos temas.

Por último, no podemos pasar por alto otras líneas de investigación centradas en los efectos sociales y urbanísticos del problema residencial, en especial, las que analizan el fenómeno de la autoconstrucción, la ilegalidad urbanística, el chabolismo, la calidad residencial y los efectos sociales y demográficos.

**B.1.** Dentro del grupo de estudios que aluden a los factores incidentes, hay que destacar, en primer lugar, la amplia labor investigadora que se ha desarrollado en torno al papel que desempeña el suelo en el proceso de producción de la vivienda.

A partir de los modelos interpretativos adoptados por autores de inspiración marxista, como, D. Duclos, A. Lipietz, D. Harvey, B. Secchi, B. Roscani o Ch. Topalov<sup>53</sup>, autores que estudiaron, fundamentalmente, los procesos de producción y

---

de la vivienda en víspera del Plan de Vivienda 1992-95 en el que se avanzaba considerablemente en la interpretación social del problema (MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1992): *Informe para una nueva política de vivienda, Madrid*).

<sup>52</sup> CORTÉS ALCALÁ, L. (1995); *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Fundamentos, Madrid.

<sup>53</sup> DUCLOS, D. (1973): *Propriété foncière: le processus d'urbanisation*. C.S.U., París;

apropiación de la renta del suelo, se realizaron en España algunas aportaciones de gran valor<sup>54</sup>, desde finales de los setenta y durante los ochenta.

Debemos destacar las interesantes reflexiones realizadas por urbanistas como J. García Bellido sobre la propiedad del suelo, la especulación y la gestión del planeamiento. Este autor analizó el problema de la apropiación indebida que conlleva la propiedad y la especulación y la necesidad de introducir mecanismos que liberalizasen el derecho a la edificación en pos de la función social de la propiedad en dos trabajos de gran impacto<sup>55</sup>. Esta línea de estudios, que culminó con el análisis que se realizó en las Recomendaciones de Avance Normativo y Políticas de Suelo de la Comisión de Expertos sobre Urbanismo de 1994<sup>56</sup>, ha generado productos tan sugerentes como los de J. Gago a principios de los noventa sobre la recuperación de plusvalías<sup>57</sup>. En el segundo lustro de los noventa, en un contexto regido por las medidas de liberalización, las reflexiones sobre estos aspectos han abundado. De esta etapa resultan de gran interés las obras de B. Blasco, F. E. Fonseca Ferrandis, J. E. Iranzo y G. Izquierdo Llanes o L. Parejo<sup>58</sup>.

En la década de los ochenta se inició otra línea de estudio en torno al suelo centrada en la caracterización de la estructura de su precio y de la situación coyuntural del mercado (como en los estudios económicos de V. Gago o I. San Martín<sup>59</sup>) y en la cuantificación del peso del precio del suelo en el de la vivienda,

HARVEY, D. (1977): *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI Editores, Madrid; SECCHI, B. (1977): "El sector edificación y la propiedad del suelo en un proceso de desarrollo económico" y ROSCANI, B. (1977): "La renta inmobiliaria en Italia", ambos en INDOVINA, F. (edi.): *El despilfarro inmobiliario*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona. TOPALOV, CH. (1984): *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Siglo XXI, Madrid

<sup>54</sup> ROCH, F. Y GUERRA, F. (1979): *¿Especulación del suelo?*. Nueva Cultura, colección "Hacer la ciudad", nº 2, Madrid.

<sup>55</sup> GARCÍA BELLIDO, J. (1982): "La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística" *Ciudad y Territorio*, nº 53. Pp. 45-72. y (1993): "La liberalización efectiva del mercado del suelo", *Ciudad y territorio*, nº 95-96. Pp. 175-198.

<sup>56</sup> En el número 103 de la revista *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, de 1995 se publica un monográfico que recoge la mayor parte de este documento. MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICA, TRANSPORTE Y MEDIO AMBIENTE (1996): *Informe sobre suelo y urbanismo en España*. Madrid.

<sup>57</sup> GAGO, J. (1992): "La recuperación de plusvalías generadas por la acción pública" *Alfoz*, n.º. 87-88. Pp. 3-12

<sup>58</sup> BLASCO, B. (1998): "El mercado del suelo. Razones económicas para su reforma" en *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, nº 4; FONSECA FERRANDIS, F. E. (1999): *La liberalización del suelo en España. Presupuestos y marco jurídico-constitucional*. Ed. Marcial Pons. Madrid. IRANZO, J. E e IZQUIERDO LLANES, G. (1998): "La liberalización del mercado del suelo" en *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, nº 4 y PAREJO, L. (1997): *Reivindicación del urbanismo. Liberalización del suelo al servicio del interés general*. Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, Madrid.

<sup>59</sup> GAGO, V. (1989): "La situación actual del mercado del suelo" *Alfoz*, n. 64. Pp. 69-

como en la tesis doctoral de F. García Erviti. En este último caso, se estimó que suponía el 40% en el caso de Madrid en el segundo lustro de los ochenta, llegando a la conclusión de que el principal factor que interviene en el valor de la vivienda es el emplazamiento<sup>60</sup>.

En el ámbito de la Geografía ha preocupado sobre todo el conocimiento de la distribución territorial del valor del suelo. Con este propósito se han realizado estudios basados en la aplicación de técnicas multivariantes<sup>61</sup>.

**B.2.** La caracterización de los promotores y de sus estrategias es una línea de investigación que se ha desarrollado especialmente en la investigación geográfica, sobre todo en relación con el crecimiento de los espacios urbanos. El primer geógrafo que vinculó la actividad promotora con las etapas del crecimiento de la ciudad y con la morfología urbana fue J. W. R. Whitehand<sup>62</sup>, según J. Vilagrassa: “*Whitehand, centrándose en la génesis y evolución de la ciudad contemporánea, incorporó al esquema inicial el estudio detallado de los flujos constructivos residenciales y el modelo de William Alonso sobre usos del suelo en la ciudad. El nuevo marco interpretativo sugería la formación de las franjas periféricas en momentos recesivos del ciclo residencial, cuando las instituciones tendrían mayor capacidad de inversión en suelo urbano frente a la iniciativa privada, desmotivada por la falta de demanda o la situación de crisis*”<sup>63</sup>. Sin embargo, la mayor parte de estos trabajos han adoptado como principales referencias las caracterizaciones de Ch. Topalov y de H. Capel<sup>64</sup>. La preponderancia de alguna tipología de promotor, el paso histórico de situaciones dominadas por propietarios a otras controladas por promotores profesionales, la relación entre propiedad y promoción, los modos de producción, las estrategias territoriales de los promotores, etc. ha sido las principales preocupaciones de algunos de estos estudios.

---

86. SAN MARTIN, I. (1993): “La estructura territorial de los precios de la vivienda en España. 1987-1992. *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 22. Pp. 111-116.

<sup>60</sup> GARCIA ERVITI, F. (1989): *La distribución espacial de los valores del suelo urbano de Madrid*. Universidad Politécnica de Madrid. Tesis doctoral. Inédita.

<sup>61</sup> BOSQUE SENDRA, J., GARCÍA BALLESTEROS, A. y BOSQUE MAUREL, J., (1987): “La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid. 1981. Descripción y modelos explicativos”, *Estudios Geográficos*, nº. 187. Pp. 121-145.

<sup>62</sup> WHITEHAND, J.W.R. (1972): “Building cycles and the spatial patterns of urban growth” *Transactions*, Institute of British Geographers, vol. 56, 39-55.

<sup>63</sup> VILAGRASA, J. (1997): “Desarrollo urbano y promotores inmobiliarios en España. Una visión general” en VILAGRASA, J. (ed.): *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Universitat de Lleida. Pp. 9

<sup>64</sup> CAPEL, H. (1974): “Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano

Casi todos los trabajos tienen en común, al menos los que hemos podido consultar, la descripción, a escala local, de los ritmos de promoción a partir del análisis de expedientes de obras o licencias o la definición de distintas tipologías de promotores, a partir de distintas fuentes, entre las que destacan el Registro Mercantil.

Entre los primeros trabajos podemos mencionar el que P. Serra del Pozo ha realizado sobre Pamplona<sup>65</sup>. Entre los segundos, algunos han hecho hincapié en el paso de una actividad controlada por propietarios hacia otra profesionalizada o han analizado las formas preprofesionales que se dieron antes de la década de los cincuenta, como M. Tatjer en Barcelona o T. Cortizo en León<sup>66</sup>. Otros se han centrado en el papel de los propietarios en la constitución de sociedades promotoras, como M. Llorden en Gijón, E. Canosa y M. Arranz en Madrid<sup>67</sup>; pero en la mayoría se ha procedido a una caracterización general de los promotores que han actuado en una zona determinada, como en los trabajos de P. Arriola en el País Vasco, J. Villagrasa en Lleida e I. Rodríguez Chumillas en Madrid<sup>68</sup> (en este caso sobre grandes promociones). Por último, en algunos estudios se analizan las estrategias de los promotores en relación con las coyunturas del mercado de la vivienda, como en el caso del estudio realizado por S. Tomé<sup>69</sup> en Oviedo, trabajo este último en el que se destaca que el impacto espacial de ciclos expansivos y recesivos en el sector de la construcción residencial se ha manifestado, al menos en España, con la concentración de las actuaciones en la periferia en los primeros

---

español" *Revista de Geografía*, vol. VIII, 1-2.

<sup>65</sup> SERRA DEL POZO, P. (1996): "La promoción inmobiliaria en el Área Metropolitana de Pamplona: 1956-1994" en *Ciudad y Territorio*, XXVIII (109). Pp. 459-483.

<sup>66</sup> TATJER MIR, M. (1979): "Propiedad inmobiliaria y espacio urbano" *Revista de la Universidad Complutense*, 15. Pp. 49-82 y (1987): *Burgueses, inquilinos y rentistas*. CSIC, Madrid. CORTIZO, T. (1984): *León. Propiedad y promoción del suelo*. Universidad de Oviedo. Oviedo.

<sup>67</sup> LLORDEN MIÑAMBRES, M. (1978): *La producción de suelo urbano en Gijón (1860-1975)*, Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias, Oviedo. ARRANZ, M. (1990): *El papel de la propiedad en el desarrollo espacial de Madrid: sector SW (distrito de Latina)*. Universidad Complutense, Madrid. CANOSA, E. (1995): *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. Universidad Autónoma de Barcelona y Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid.

<sup>68</sup> ARRIOLA, P. (1991): *La producción de una ciudad máquina del capital*. Universidad del País Vasco. Vitoria Gastéiz. VILAGRASA, J. (1990): *Creixement urbà i agents de la producció d l'espai: el cas de la ciutat de Lleida 1940-1980*. Instituto Cartográfico de Cataluña, Barcelona. RODRÍGUEZ CHUMILLA, I. (2001): *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*. Universidad de Lleida, Lleida.

<sup>69</sup> TOMÉ, S. (1988): "Oviedo: un centro histórico en transformación" *Ciudad y Territorio*, 4. Pp. 23-36.

casos y la renovación urbana en los segundos.

Además de estos trabajos, se han realizado otros de carácter más general, como los de R. Mas Hernández y A. Sigüenza Carbonell, en el primer caso para el amplio periodo histórico comprendido entre 1846 y 1995<sup>70</sup>.

Una aproximación de gran interés al fenómeno promotor es la que han realizado autores como J. Menéndez Ureña o J. Rodríguez Pascual<sup>71</sup> por la que se ha interpretado la actividad como un elemento de acumulación de capital (en el primer caso el estudio se extiende al suelo también).

En este tipo de trabajos se pueden incluir los que han abordado el fenómeno del cooperativismo, como el que ha realizado P. A. Morón Bécquer desde un punto de vista económico<sup>72</sup>.

Por último, aunque por su enfoque se trata de una línea de investigación que no se puede clasificar dentro del problema de la vivienda, no podemos dejar de mencionar los numerosos estudios, muchos de ellos realizados desde la Geografía, que han analizado los procesos de crecimiento de la ciudad, en la mayor parte de los casos a partir del planeamiento. Para el Área Metropolitana de Las Palmas, a la que ceñiremos las referencias por motivos de espacio y temática, cabe mencionar los trabajos de arquitectos, economistas y geógrafos como E. Cáceres Morales, A. Bescós Olaizola, A. Herrera Piqué, F. Martín Galán, S. Sobral García y J. M. Parreño Castellano<sup>73</sup>.

---

<sup>70</sup> MAS HERNÁNDEZ, R. (1996): "La promoción inmueble en España (1846-1995), *Ciudad y Territorio*, nº 107-108. Pp. 241-269. SIGUENZA CARBONELL, A. (1990): *Análisis del sector inmobiliario*. Universidad Autónoma de Madrid, Tesis doctoral.

<sup>71</sup> MENÉNDEZ UREÑA, J. (1986): "Inversiones y planificación territorial. Un planteamiento hipotético" *Ciudad y Territorio*, 68. Pp. 35-62. RODRÍGUEZ PASCUAL, J. (1981): *La edificación residencial en España 1954-1980 (La crisis del modelo de acumulación de capital en el sector)*. Universidad Autónoma de Barcelona, Tesis doctoral

<sup>72</sup> MORÓN BÉCQUER, P. A. (1989): *Las cooperativas de viviendas. Análisis desde la economía pública*. Universidad Autónoma de Madrid, Tesis Doctoral.

<sup>73</sup> BERGASA PERDOMO, O. (1976): *Factores del crecimiento urbano de Las Palmas: un análisis prospectivo*. ETSA. Las Palmas de Gran Canaria. CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1981): "Intervención y crecimiento en el área metropolitana de Las Palmas" en *Canarias ante el cambio*, Instituto de Desarrollo Regional de la Universidad de La Laguna et. al, Santa Cruz de Tenerife. Pp.485-496. BESCÓS OLAIZOLA, A. (1984): *Procesos de crecimiento y transformación del área urbana de Las Palmas durante el periodo 1950-80*. Tesis doctoral inédita. ETSA, Las Palmas de Gran Canaria. HERRERA PIQUÉ, A. (1984): *Las Palmas de Gran Canaria*. Editorial Rueda, Madrid. MARTÍN GALÁN, F. (1984): *La formación de Las Palmas: ciudad y puerto. Cinco siglos de evolución*. Junta de Obras del Puerto de La Luz y de Las Palmas. Gobierno de Canarias, Cabildo Insular de Gran Canaria y Ayuntamiento de Las Palmas. CÁCERES MORALES, E. (1986): *La formación urbana de Las Palmas*. ETSA, Las Palmas de Gran Canaria. SOBRAL GARCÍA, S. (1988): *La dinámica del crecimiento periférico de la ciudad de Las Palmas*, ETSA, Las Palmas de Gran Canaria y (1995): *La formación*

**B.3.** El estudio de la demanda y propiamente, las necesidades de vivienda, ha proliferado, sobre todo por parte de disciplinas como la Sociología y la Economía. Los primeros han utilizado la encuesta como técnica de análisis, pudiéndose destacar en este sentido los trabajos de C. Llés, L. Cortés y J. Leal<sup>74</sup>. Desde la Economía los métodos de trabajo se han orientados a la búsqueda de modelos sobre el comportamiento de la demanda, como en el caso de los establecidos por J. L. Curbelo, V. Martín, L. Furones y E. Cachorro<sup>75</sup>, entre otros muchos.

Una característica que define la evolución de los estudios de necesidades de vivienda es el paso desde estimaciones globales hacia análisis de segmentos y grupos sociales determinados, en gran medida motivado por las orientaciones que ha ido adoptando la política de vivienda (programas de primer acceso, ayudas especiales para jóvenes, etc.).

En otros casos los trabajos se han ceñido a la interpretación de los comportamientos registrados. En esta línea se encuentran los recientes trabajos de M. Valenzuela y J. Leal<sup>76</sup>

La cuestión de las necesidades de vivienda está muy relacionada con la del bienestar y la satisfacción residencial. Son numerosos los estudios que han intentado medir el bienestar residencial a partir de indicadores subjetivos y objetivos para diferentes grupos sociales. Entre los primeros, podemos citar a M. Américo<sup>77</sup> entre otros muchos. En este tipo de análisis la encuesta es la herramienta básica.

*suburbana de Baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria.* CIES, Las Palmas de Gran Canaria. MORALES MATOS, G. (1995): "La ciudad jardín de Las Palmas de Gran Canaria (1880-1994), *Eria*, nº 36. Pp. 89-99. PARREÑO CASTELLANO, J. M. (1999): "La producción residencial suburbana en Las Palmas de Gran Canaria" en *Anuario de Estudios Atlánticos*, nº 45, Madrid-Las Palmas de Gran Canaria. Pp. 589-629.

<sup>74</sup> LLÉS, C. (1990): "Demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas" *Alfoz*, n. 71. Pp. 109-116 y "Malestar residencial y demanda de vivienda", *Alfoz*, n. 72. Pp. 33-82. CORTÉS, L. (1991): *Las necesidades de vivienda de los jóvenes, viejos, grupos familiares atípicos y grupos marginados*. MOPU. GARRIDO, L. Y REQUENA, M. (1997): "Proyecciones de hogares y familias" en BERGES, R. (coord.): *La edad de emancipación de los jóvenes*, Centro de Cultura Popular, Barcelona. Pp. 13-54.

<sup>75</sup> CURBELO, J. L. Y MARTIN, V. (1990): "Formación de hogares y demanda de viviendas. Proyecciones 1980-2010" *Revista Española de Financiación a la vivienda*, n. 6. Pp. 25-32. FURONES, L. "Necesidades actuales de vivienda: un modelo de análisis" *Revista de Economía*, nº. 10. Pp. 49-54. CACHORRO RODRÍGUEZ, E. (1996): *Población y vivienda en la Murcia del siglo XX*. Universidad de Murcia, tesis doctoral

<sup>76</sup> VALENZUELA RUBIO, M. (2000): "Oferta de vivienda y desajustes sociales y territoriales de la demanda" y LEAL, J (2000): "comportamiento residenciales y necesidades de vivienda", ambos en TALTAVULL, P (Coord.): *Vivienda y familia*. Fundación Argentaria-Visor Dis.

<sup>77</sup> AMÉRIGO, M. (1995): *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Alianza Universidad.

Las propias Encuestas sobre la vivienda familiar en España realizadas por el Ministerio de Fomento son un ejemplo significativo<sup>78</sup>.

Como aproximación objetiva a la calidad residencial se puede mencionar los trabajos realizados por geógrafos y arquitectos que han abordado el análisis de la baja calidad residencial de las zonas de expansión, desde un punto de vista urbanístico. Algunos de los que tenemos referencia son los de C. Teixidor y otros sobre Barcelona, E. Canosa y M. Arranz sobre Madrid, J. Sorribes sobre Valencia o S. Sobral sobre Las Palmas de Gran Canaria<sup>79</sup>

En esta reseña, tampoco hay que olvidarse de algún trabajo que ha analizado la repercusión de las propiedades de la vivienda en la calidad residencial, como el que hizo F. Rodríguez Márquez sobre la superficie<sup>80</sup>.

En Canarias los análisis de demanda han sido escasos. Salvando los estudios que se han realizado para los diferentes planes de vivienda, sólo cabe reconocer algunos estudios aislados como el del sociólogo M. Navarro Casanova en 1986<sup>81</sup>.

**B.4.** La financiación y el mercado hipotecario ha sido uno de los temas estrellas más recurrentes en los últimos años por parte de los economistas especializados en vivienda. El enfoque predominante lo podemos clasificar como coyuntural y parcial.

No obstante, algunos trabajos más generales han analizado la estructura del mercado hipotecario de un modo global o en un contexto comparado con Europa. Entre estos hay que mencionar, para la situación habida en los ochenta, las aportaciones de G. Levenfeld y E. Sánchez y el número monográfico que en 1988

---

<sup>78</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1991): *Encuesta sobre la vivienda familiar en España*. Madrid.

<sup>79</sup> Para Barcelona, el trabajo de TEIXIDOR, C., TARRAGO, M. y BRAU, L. (1972): "Barcelona 1953-1971. Introducción a una visión del desarrollo urbanístico" *Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo*, 87, evalúa los procesos de recalificación que implicaron los planes parciales aprobados bajo el Plan Comarcal. En Madrid *Op. cit.* CANOSA, E., 1995 y ARRANZ, M., 1990. En el País Valenciano, SORRIBES, J. (1985): *Desarrollo capitalista y proceso de urbanización en el País Valenciano (1960-1975)*, Instituto Alfonso el Magnánimo, Valencia. En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, este tipo de valoraciones son realizadas igualmente por SOBRAL GARCÍA, S. (1995): *La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*. Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales. Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>80</sup> RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, F. (1982): *Influencia de la variable superficie en una mayor calidad de vida. Evolución de la vivienda*. Universidad de Sevilla, Tesis Doctoral

<sup>81</sup> NAVARRO CASANOVA, M. (1988): *Actualización del estudio sobre Déficit y Demanda de viviendas en los municipios de las Islas Canarias*. Gobierno de Canarias.



dedicó al tema la Revista Española de Financiación a la Vivienda<sup>82</sup>. El mercado hipotecario en los primeros años noventa ha sido analizado, del mismo modo, por G. Levenfeld y por R. Sousa. En este caso hay que destacar también un número monográfico de la revista Situación de 1990<sup>83</sup>.

**B.5.** Un segundo grupo de líneas de trabajo es el conformado por los que se han centrado en el análisis de algunas características relevantes del mercado de la vivienda. En este grupo podemos reconocer múltiples temas, pero por su importancia y por el número de aportaciones que se han realizado, podemos destacar los que intentan analizar la evolución de los precios, los que se centran en el régimen de tenencia y los que abordan la temática de la renovación urbana y los inmuebles desocupados.

Desde finales de los ochenta se han multiplicado los estudios que analizan la estructura y el comportamiento de los precios de la vivienda. Los trabajos de R. Zorrilla, B. Alberdi o P. Sánchez Villar<sup>84</sup> se centran en esta tarea. Por su carácter diacrónico, el trabajo realizado por J. Rodríguez, L. Leirado e I. San Martín resulta especialmente interesante ya que en él se analizan, con datos desagregados a escala provincial, las estructuras de precio para el periodo comprendido entre 1985 y 1994<sup>85</sup>. Otros economistas, como J. M. Chica o M. Gámez Martínez<sup>86</sup> han desarrollado modelos estadísticos de estimación de precios aplicados a las

---

<sup>82</sup> En LEVENFELD, G. y SÁNCHEZ, E. (1987): "Cinco años de actividad del mercado hipotecario" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 3. Pp. 15-37 se realiza un análisis minucioso sobre el mercado hipotecario en especial en el periodo 1982-87. A finales de los 80 la Revista Española de Financiación a la Vivienda dedica un monográfico al tema de la financiación de la vivienda, que se publica en el número 4-5 de 1988.

<sup>83</sup> En 1990, la revista *Situación* publica en su número 3 otro denominado "El Crédito hipotecario Hoy". Posteriormente el tema se ha tratado en trabajos como LEVENFELD, G. (1991): "Financiación tradicional del crédito hipotecario y titulación" *Revista de Financiación a la Vivienda*, n. 14-15. Pp. 51-58. SOUSA, R. (1991): "La reforma del mercado hipotecario" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, n. 17. Pp. 103-109

<sup>84</sup> ZORRILLA, R. (1987): "La historia interminable (precio del suelo y precio de la vivienda)" *Alfoz*, n. 44. Pp. 14-16, , ALBERDI, B. (1990): "La adquisición de una vivienda y sus costes" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*. N. 12. Pp. SÁNCHEZ VILLAR, P. (1993): "Los precios de la vivienda en España. Un comentario a las estadísticas" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, n. 24/25. Pp. 29-36.

<sup>85</sup> RODRÍGUEZ, J., LEIRADO, L. Y SAN MARTIN, I. (1994): "Precios de la vivienda en España 1985-1994. Incidencia del coste del suelo" *Catastro*, nº. 22. Pp. 73-88

<sup>86</sup> CHICA OLMO, J. M. (1992): "Análisis de la estructura espacial del precio de la vivienda. El caso de la ciudad de Granada" *Revista Española de financiación a la vivienda*, n.21. Pp. 67-74. CHICA OLMO, J. M. (1991): *Adecuación de la teoría de las variables regionalizadas (TVR) al análisis de variables económicas espaciales. Aplicación al precio de la vivienda en la ciudad de Granada*. Universidad de Granada, Tesis doctoral. GÁMEZ MARTÍNEZ, M. (1998): *Nuevas técnicas de estadística espacial para la economía*.

ciudades de Granada y Ciudad Real, respectivamente. El trabajo de R. Cano Guervós<sup>87</sup>, desde una óptica de la economía regional, resulta una interesante aportación a la explicación del valor del suelo en Granada en función de la combinación de múltiples variables relativas a la vivienda, barrio y emplazamiento.

En Geografía se han realizado también estudios que han intentado caracterizar la evolución de los precios de las viviendas, a partir de la utilización de diversas fuentes (prensa, tasaciones inmobiliarias...), como en el caso de C. Velasco en la ciudad de Cáceres, J. L. Cuesta en la de Valladolid y T. Mazón en la de Alicante<sup>88</sup>.

**B.6.** El régimen de tenencia de la vivienda es un ámbito de estudio que cuenta con más tradición en la mayor parte de los países europeos que en España. No obstante, desde la segunda mitad de los ochenta han surgido algunos trabajos como consecuencia de la liberalización de los alquileres decretada en 1986 y de la apuesta por esta forma de acceso que han propugnado las políticas de vivienda.

El propio MOPU realizó en 1988 una encuesta sobre la situación del alquiler en España que se centró en la caracterización del parque residencial y de los inquilinos<sup>89</sup> y, en los años siguientes, se editaron algunas publicaciones sobre el tema en las que se comparaban los regímenes de tenencia de los distintos países europeos<sup>90</sup> o se caracterizaba la situación del alquiler en nuestro país<sup>91</sup>.

Desde estos trabajos, la postura adoptada ha sido la que se ha denominado “constructivista”, es decir, el régimen de tenencia es consecuencia de las condiciones de mercado, tal como han defendido autores como J. Kemmeny y M. Ball, frente a los postulados “esencialistas” de otros especialistas como H.

*Modelización del precio de la vivienda libre en la ciudad de Albacete.* Tesis doctoral.

<sup>87</sup> CANO GUERVÓS, R. (1999): *Aproximación al valor de la vivienda. Aplicación a la ciudad de Granada.* Universidad de Granada, Granada.

<sup>88</sup> VELASCO, C. (1994): *Precio del suelo y promoción inmobiliaria en la ciudad de Cáceres.* Departamento de Geografía de la UEX et. al. , Cáceres. GARCÍA CUESTA, J.L. (2000): *De la Urgencia Social al negocio inmobiliario.* Ayuntamiento y Universidad de Valladolid. Valladolid. MAZÓN, T. (1994): *La configuración del paisaje urbano en Alicante (1960-1990).* Instituto de Cultura Juan Gil Albert. Diputación de Alicante.

<sup>89</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1989 y 1990): *Situación de la vivienda en alquiler.* I y II parte. Dirección General de Programación y Coordinación Económica, Madrid.

<sup>90</sup> El número 8-9 de 1989 de la *Revista Española de Financiación a la Vivienda* presenta un monográfico sobre este tema.

<sup>91</sup> El trabajo de PANIAGUA, J. L. (1991): “La vivienda en alquiler” *Alfoz*, nº 79. Pp. 89-98, es un buen ejemplo.

Ruonavaara, tal como puede apreciarse en el trabajo de R. Martínez Verdú<sup>92</sup> sobre los criterios de elección del régimen de tenencia.

**B.7.** El número de viviendas desocupadas y obsoletas que empieza a registrarse desde la década de los ochenta ha motivado que cada vez se realicen más trabajos que se centran en este tema.

Sin ánimo de ser exhaustivo, debido a que este proyecto de Tesis doctoral no se centra en esta temática, podemos citar algunos trabajos que de manera temprana se han acercado al tema de la renovación urbana y de la rehabilitación inmobiliaria. Entre estos, los de J. Rafols Esteve sobre las dificultades de mantenimiento de zonas históricas, F. Terán y M. Tatjer, en los que se analiza la dimensión ideológica y social del fenómeno y el de J. Busquets<sup>93</sup>.

En el caso de Canarias, C. Padrón ha abordado este tema desde el punto de vista legal<sup>94</sup>. Las experiencias más cercanas en el Archipiélago han consistido en el desarrollo de Planes Especiales de Reforma Interior y de algunos trabajos concretos como los de J. Casariego<sup>95</sup>.

**B.8.** Para terminar, no quiero dejar de mencionar la existencia de algunas líneas de investigación centradas en las consecuencias sociales y urbanísticas del problema de la vivienda, tales como los análisis de las consecuencias demográficas, los que han estudiado la incidencia del chabolismo y los estudios sobre procesos autoconstructivos y de ocupación ilegal del territorio.

Este último tema es el que ha generado más literatura en el caso de Canarias, debido al impacto territorial que las parcelaciones rústicas y los procesos autoconstructivos han tenido en la conformación del espacio residencial. Podemos citar los estudios de J. Casariego sobre los procesos autoconstructivos en el

---

<sup>92</sup> MARTÍNEZ VERDÚ, R. (1998): *Un estudio de las decisiones de elección de tenencia y demanda de vivienda*. Tesis doctoral.

<sup>93</sup> RAFOLS ESTEVE, J. (1978): "Una aproximación al problema de la conservación de las zonas histórico-artísticas (ZHA)" *Ciudad y Territorio*, nº.1. Pp. 67-73. TERÁN, F. (1978): "La remodelación del centro de Madrid y la ideología subyacente" *Ciudad y Territorio*, nº.2. Pp. 91-99. TATJER, M. (1982): "La estructura social en la rehabilitación de la Barceloneta" *CAU*, nº. 79. Pp. 43-49 BUSQUETS, J. (1985): "Sobre la revitalización de las áreas residenciales" *Estudios Territoriales*, nº. 18. Pp. 63-72.

<sup>94</sup> PADRÓN, C. (1996): *El deber de conservar: conservación de urbanizaciones y edificaciones: órdenes de ejecución y declaración administrativa de ruina*. ETSA Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>95</sup> CASARIEGO RAMÍREZ, J. : *Los juzgados como experiencia rehabilitadora, Las Palmas de Gran Canaria*.

municipio de Las Palmas de Gran Canaria<sup>96</sup>, el de A. González Rodríguez en el de Santa Lucía de Tirajana<sup>97</sup> y de J. A. Domínguez Anadón y L. M. García Herrera sobre la formación de la ciudad marginal en la isla de Tenerife<sup>98</sup>.

Relacionado también con este tema se encuentra el de la ocupación del suelo rústico y el de la ilegalidad edificatoria, aspectos que han sido abordados desde la óptica jurídica, urbanística y territorial. Entre los estudios jurídico-urbanísticos debemos citar las interesantes aportaciones de J. M. Ezquiaga Domínguez<sup>99</sup>.

En Canarias, la preocupación por la proliferación de formas ilegales de ocupación del territorio ha motivado que se haya intentado dimensionar el fenómeno, como en el estudio de la edificación sin licencia realizado para el Archipiélago en 1992<sup>100</sup> y en el establecimiento de un reciente Censo de Viviendas Ilegales por parte de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias. Además se han realizado algunos trabajos que analizan la incidencia de esta cuestión en la configuración residencial de una zona determinada, como los trabajos citados de S. Sobral García y J. M. Parreño Castellano.

Por último, el tema del chabolismo y la infravivienda, a pesar de la gran importancia que ha tenido en Canarias, no ha sido apenas abordado, salvo por documentos de planeamiento y de política de vivienda. De los pocos análisis territoriales que se han realizado se encuentra el de J. Armas Rodríguez sobre las cuarterías en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Sin embargo, la infravivienda como expresión de la marginalidad es un tema que empieza a revitalizarse en los últimos años, como lo demuestra la realización de tesis doctorales como la de M. J. Lago Ávila<sup>101</sup>

---

<sup>96</sup> CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1987): *Las Palmas: dependencia, marginalidad y autoconstrucción*. I.E.A.L., Madrid.

<sup>97</sup> GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, A. (1998): *Los Llanos de Sardina y Arinaga, génesis, poblamiento y autoconstrucción de una ciudad en Gran Canaria*. UNED, Madrid.

<sup>98</sup> DOMÍNGUEZ ANADÓN, J. A. et. al. (1979): *Urbanismo marginal en Tenerife*. GARCÍA HERRERA, L. M. (1981): *La formación de la ciudad marginal*. Aula de Cultura, Santa Cruz de Tenerife.

<sup>99</sup> EZQUIAGA DOMÍNGUEZ, J. M. (1983): "Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en los márgenes de la ley del suelo" *Ciudad y Territorio*, Madrid.

<sup>100</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1992): *La edificación residencial sin licencia de obra en Murcia y Canarias*. Madrid.

<sup>101</sup> LAGO ÁVILA, M. J. (1997): *Vivienda y marginalidad urbana. El espacio residencial*

### 2.4.3. Estudios de política de vivienda

Dentro de los estudios sobre política de vivienda podemos reconocer dos tipos de análisis: los que se han centrado en aspectos generales y los que han abordado el tema desde la perspectiva local o territorial.

En el primer tipo se incluye la abundante literatura que ha tenido por objeto la revisión crítica de las principales medidas y normativas sobre vivienda.

Algunos de estos trabajos han enfocado, desde un punto de vista histórico, el análisis de las políticas de vivienda. Las obras de J. L. Villar Ezcurra y H. Bando Casado<sup>102</sup> son algunas de las principales aportaciones desde el análisis jurídico a la política desarrollada en España hasta comienzos del sistema de viviendas protegidas de 1978. Desde una perspectiva de política económica, la Tesis doctoral de B. Blasco Torrejón<sup>103</sup> analizó los principales instrumentos que han existido hasta principios de los noventa, centrándose especialmente en los que se refieren a la promoción pública. En el caso de Canarias, S. M. A. Camacho González ha realizado un análisis para el periodo comprendido entre 1960 y 1985 en el que ha intentado valorar la incidencia de las medidas adoptadas en el Archipiélago<sup>104</sup>.

Además de estos estudios, se han realizado otros centrados en el análisis de un periodo concreto. Destacamos sobre el periodo autárquico el de R. Díaz Zoido<sup>105</sup> sobre el papel que tuvo la acción pública en la legitimación del Régimen político. Un enfoque próximo es el de R. Fandiño Pérez<sup>106</sup>, que analizó la acción política de la vivienda como objeto de propaganda del Régimen.

De la época del III Plan Nacional de Vivienda (1960-76), podemos mencionar el estudio de F. J. Llorente García sobre la estructura de costes de la promoción inmobiliaria protegida, en el que se destaca el beneficio empresarial y el coste de

---

de las minorías étnicas.

<sup>102</sup> VILLAR EZCURRA, J. L. (1981): *La protección pública a la vivienda*. Montecorvo, Madrid. BANDO CASADO, H. (1980): *La protección de la vivienda pública en España*. Universidad Complutense de Madrid y (1984) *Protección de los usuarios de vivienda de promoción pública*, Instituto Nacional de Consumo, Madrid.

<sup>103</sup> BLASCO TORREJÓN, B. (2000): *Política de viviendas en España. Un análisis global*. Universidad Complutense de Madrid. (CD-ROM).

<sup>104</sup> CAMACHO GONZÁLEZ, S.M.A. (2001): *Estructura y política de vivienda en Canarias (1960-1985)*. Gobierno de Canarias, Sta. Cruz de Tenerife.

<sup>105</sup> DÍAZ ZOIDO, R. (1993): *Crisis habitacional e integración social (1939-1959)*. Universidad Complutense. Tesis doctoral, inédita.

<sup>106</sup> FANDIÑO PÉREZ, R. G.: "La vivienda como objeto de propaganda en el Logroño del Primer Franquismo" *Berceo*, n. 139. Pp. 175-192.

suelo como los principales factores<sup>107</sup> y el de A. Conde Rumbao<sup>108</sup>, sobre la ineficacia de las medidas adoptadas durante la crisis productiva del sector en los setenta en Andalucía.

La falta de perspectiva histórica ha incidido en que los estudios diacrónicos sean más escasos para la política de vivienda puesta en marcha a partir de la década de los ochenta. Entre los pocos que se han realizado hay que destacar el de A. Pedro Bueno, que analizó los instrumentos creados entre 1985 y 1990 comparándolos con las orientaciones y tendencias políticas adoptadas en Europa<sup>109</sup>.

En contrapartida, el desarrollo de las investigaciones sobre vivienda desde finales de los setenta ha motivado que se hayan incrementado los trabajos en revistas y congresos.

La crisis del modelo de vivienda social establecido en 1976 y la aparición en 1978 de los nuevos instrumentos del régimen de V. P. O., motivó reflexiones como las realizadas por J. Rafols, J. Solé, J. R. Vilagut y J. Domingo<sup>110</sup>. Algunos de estos primeros trabajos, como el de A. Vélez<sup>111</sup>, abordaron el nuevo fenómeno de la rehabilitación protegida, y destacaron el escaso apoyo a dicha iniciativa. Otros, como es el caso de J. L. González Berenguer hicieron hincapié en las relaciones que existen entre las medidas urbanísticas y las de vivienda, para la consecución de los objetivos de los planes<sup>112</sup>.

De los análisis que se realizaron sobre la política de vivienda en España durante los planes trienal y cuatrienal, hay que destacar, por su exhaustividad, los que realizaron A. L. Guillén, H. A. San Pedro y J. J. Tinaut, referentes a las acciones

---

<sup>107</sup> LLORENTE GARCÍA, F. (1982): *La vivienda en España (1964-1981): Análisis de la estructura de costes de la promoción inmobiliaria en viviendas de protección oficial*. Tesis doctoral, Universidad de Valencia.

<sup>108</sup> CONDE RUMBAO, A. (1986): *La política económica de la vivienda en la década de los setenta en Andalucía*. Universidad de Sevilla, Tesis doctoral, inédita.

<sup>109</sup> PEDRO BUENO, A. (2001): *Espacio urbano y política de vivienda*. Generalitat de Valencia.

<sup>110</sup> RAFOLS ESTEVE, J., (1978): "La crisis de la política de la vivienda en España, elementos para un debate" *Arquitectura*, nº. 213. Pp. 61-84; SOLÉ, J. Y VILAGUT, J. R. (1978): "De la vivienda protegida a la vivienda social, 40 años de legislación" en *CAU*, nº 52. Pp. 16-22; DOMINGO, J. (1980): "Comentarios a la ley de protección pública a la vivienda (I)" *CEUMT*, nº. 26. Pp. 52-57.

<sup>111</sup> VÉLEZ, A. (1982): "Una oportunidad desaprovechada. Política de vivienda en Madrid" *CAU*, nº. 77. Pp. 42-47.

<sup>112</sup> GONZÁLEZ BERENGUER, J. L. (1983): "Urbanismo y política de vivienda" *Revista de Derecho Urbanístico*, nº. 85. Pp. 43-59

previstas en estos planes, el de C. Alcaide, sobre la rehabilitación y el de L. Furones Ferrero y J. Barja Pereiro, sobre el fomento del alquiler<sup>113</sup>.

Tras la conclusión del Plan Cuatrienal se inició un proceso de reformulación de la política de vivienda que no estaría culminado, al menos en sus aspectos esenciales, hasta 1992. En aquellos momentos se hablaba de la necesidad de una política global de vivienda y de la vinculación de las medidas a los fines sociales perseguidos, por lo que las aportaciones de autores extranjeros como M. Harloe, M. Martens o M. Ball<sup>114</sup> y de las políticas que estaban vigentes en el resto de los países europeos fueron de gran relevancia. Los trabajos de J. Rodríguez sintetizaron los aspectos de esta nueva política de vivienda<sup>115</sup>. Las reflexiones se centraron en el desarrollo del sistema de financiación, en la descentralización competencial<sup>116</sup>, en el desarrollo de nuevos instrumentos como el apoyo a la compra de vivienda usada o a la rehabilitación<sup>117</sup>, en la vinculación de las medidas a determinados niveles de renta, al replanteamiento de la promoción pública y del nuevo régimen especial, a la potenciación de los promotores privados de mayor alcance social<sup>118</sup>, y en el desarrollo de una política más integral que contemplara la acción urbanística, la vivienda en alquiler<sup>119</sup> y las medidas fiscales.

Las reflexiones realizadas en estos años sobre el alcance social de las nuevas políticas de vivienda fueron de gran interés, como la de J. L. Paniagua, que puso de manifiesto el paso de una política centrada en la consecución de fines

---

<sup>113</sup> GUILLÉN, A. L. , SAN PEDRO, H. A y TINAUT, J. J. (1988): "Evolución de la política de vivienda entre 1978 y 1987" *Situación*, nº.2. Pp.7-47. TINAUT ELORZA, J. J. (2000): "La política de fomento del alquiler en los planes estatales de vivienda en los noventa" en *Ciudad y Territorio*, nº 32 (125). Pp. 505-518. ALCAIDE, C. (1988): "La rehabilitación en España hoy y perspectivas de futuro" *Situación*, nº.2. Pp. 124-139. FURONES FERREO, L. Y BARJA PEREIRO, J. (1988): "La vivienda en alquiler" *Situación*, nº.2. Pp. 140-173.

<sup>114</sup> HARLOE, M. y MARTENS, M. (Ed.) (1988): *Housing and social change in Europe and USA*, Routledge, Londres y Nueva York.

<sup>115</sup> RODRÍGUEZ, J. (1989): "Hacia una política global de vivienda" en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 10. Pp. 79-82 y (1990) "La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 12. Pp. 11-24.

<sup>116</sup> Es especialmente interesante el número 7 de 1988 de la Revista Española de Financiación a la Vivienda, dedicado a este tema de manera monográfica.

<sup>117</sup> RUBIO DEL VAL, J. (1990): *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*. MOPU, Madrid.

<sup>118</sup> ELENA, F. y MIGUEL, L. (1989): "Un promotor muy social: la cooperativa en arrendamiento" *Alfoz*, nº. 64

<sup>119</sup> La revista *Catastro*, en su número 10 de 1991 incluye un monográfico sobre la situación de la vivienda en alquiler en España y la política pública.

productivos a otra orientada a la distribución social de renta<sup>120</sup>. De igual modo, J. L. Rodríguez destacó el cambio desde una política de estímulo a otra social<sup>121</sup>. También de J. L. Paniagua hay que destacar sus aportaciones sobre la escasez de intervenciones desarrolladas por la política de vivienda protegida en el periodo 1987-91, tema del que también R. Zorrilla realiza una interesante reflexión<sup>122</sup>

De igual modo, existen numerosas aportaciones sobre las medidas adoptadas en el periodo 1992-95<sup>123</sup>. En ellas se han analizado los instrumentos que se incluyeron en el nuevo Plan Plurianual aprobado, sobre todo los programas de suelo, la promoción privada del régimen especial y la vivienda protegida en alquiler. También fueron abordados la necesidad de la reforma del mercado de alquileres con una nueva Ley de Arrendamientos Urbanos y los intentos de establecer planes de calidad en la edificación y vivienda.

Desde 1996, la política de vivienda protegida tiene un carácter más integral, en el sentido de que se han enfocado no sólo a facilitar el acceso a la vivienda sino a acabar con las situaciones de exclusión social. Algunos trabajos de investigación reciente así lo han puesto de manifiesto, como el de M. A. Martínez Román<sup>124</sup>. La tendencia actual a potenciar el arrendamiento como forma de acceso, el desarrollo de la rehabilitación y de la autoconstrucción, la reducción de la promoción pública<sup>125</sup>, son algunos de los temas que se están abordando. En relación con el régimen de tenencia no podemos dejar de mencionar el interesante estudio de Morón para el caso de las viviendas de protección oficial en régimen especial<sup>126</sup>.

---

<sup>120</sup> PANIAGUA, J. L. (1991): "Políticas de producción de vivienda: lo cuantitativo frente a lo distributivo" *Alfoz*, nº. 80. Pp. 108-112.

<sup>121</sup> RODRÍGUEZ, J. L. (1991): "Vivienda: de política de estímulo a política social" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 17. Pp. 95-101

<sup>122</sup> HERNÁNDEZ, E. y PANIAGUA, J. L. (1987): "Hacia la desaparición de la política de vivienda" *Alfoz*, nº. 46. Pp. 86-93. ZORRILLA, R. (1988): "El programa 87-91: ¿una solución al problema de la vivienda?" *Alfoz*, nº. 52. Pp. 32-36.

<sup>123</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1991): *Informe del Comité de Expertos*. (Resumen de propuestas en COMITÉ DE EXPERTOS (1992): "Informe para una nueva política de vivienda" *Alfoz*, nº. 87-88. NARBONA, C. (1992): "Política de vivienda y territorio: el enfoque del Plan de Vivienda 1992-1995" *Estudios Territoriales*, nº. 40. Pp. 17-25. CARRERAS MOYSI, B. (1994): "Líneas básicas de la actual política estatal de vivienda" *Ciudad y Territorio*, nº. 99. Pp. 917. LEVENFELD, G. Y PÉREZ, M.J. (1992): "El nuevo plan de vivienda 1992-1995" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, n. 18-19. Pp. 39-58.

<sup>124</sup> MARTÍNEZ ROMÁN, M. A. (1996): *Exclusión y política social: respuestas públicas a las nuevas necesidades sociales en España y Reino Unido*. Universidad de Alicante. Tesis doctoral, inédita.

<sup>125</sup> La reducción de la promoción pública y la privatización de estas viviendas es uno de los temas que más desarrollo ha tenido en revistas especializadas de Europa.

<sup>126</sup> MORÓN, P. (1993): "Costes comparados de la vivienda en propiedad y alquiler para



Junto a los estudios sobre la política de vivienda protegida, se han desarrollado desde finales los ochenta los que se centran en la fiscalidad inmobiliaria. La mayor parte de los trabajos sobre este tema han pretendido la caracterización de los instrumentos desde un punto de vista comparado con Europa<sup>127</sup>. El impacto de la fiscalidad en la demanda ha sido tratado también como objeto de estudio, pudiéndose destacar el realizado por M. Jaén García en 1992<sup>128</sup>, en el que para el conjunto de España se analizaba que el impacto se cuantificaba en el mercado en un incremento de actividad que oscilaba entre el 10 y el 15%.

La segunda línea de estudio desarrollada en torno a la política de vivienda es la que se ha destinado al análisis territorial de los principales instrumentos. Este enfoque ha interesado sobre todo a geógrafos y arquitectos. En nuestra disciplina, los trabajos se han centrado en la incidencia que las promociones protegidas han tenido en la morfología urbana, mientras que las aportaciones realizadas por arquitectos se han enfocado desde el análisis de tipologías edificatorias.

En el primer caso, algunos ejemplos significativos son: el trabajo de M. A. Sendín García sobre la promoción en grandes grupos desarrollada en Gijón entre 1942 y 1985, sus tipologías y su impacto espacial<sup>129</sup>, el de J. A. Fernández Sánchez sobre las grandes promociones públicas de Valladolid durante el periodo 1939-63. (en este caso, se utilizó la encuesta a los habitantes de grupos de promoción pública como una fuente complementaria a los expedientes urbanísticos y administrativos<sup>130</sup>), el de A. M. Elena Díaz sobre la actuación en Madrid de la Obra

los usuarios y el Estado (VPO Régimen Especial)" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 23. Pp. 63-74.

<sup>127</sup> El número 6 (1988) de la *Revista Española de Financiación a la Vivienda* presenta un monográfico sobre este tema. En este mismo periodo un estudio comparado interesante es el de JOVER ARMENGOL, A. (1989): "Fiscalidad y vivienda. Análisis comparado en países de la CEE" *Catastro*, nº. 2. Pp. 29-37. La situación fiscal en el primer lustro de los noventa se puede conocer en ZUÑIGA, J. J (1992): "Vivienda y fiscalidad" *Catastro*, nº 11. Pp. 32-38. Los subsidios fiscales en la actualidad son explicados por LÓPEZ GARCÍA, M. A. (2001): "Subsidios fiscales a la vivienda" *Papeles de Economía Española*, n. 87. Pp. 293-308. Por último, un estudio desde una perspectiva histórica que se remonta al segundo lustro de los sesenta fue realizado por GARDE ROCA, J. A: "Fiscalidad de la Vivienda" *Situación*, nº. 2. Pp. 106-123.

<sup>128</sup> JAÉN GARCÍA, M. (1992): *Los efectos de la fiscalidad sobre la demanda de vivienda*. Universidad de Granada. Tesis doctoral, inédita.

<sup>129</sup> SENDÍN GARCÍA, M. A. (1990): "La iniciativa oficial como difusora de barriadas de bloques y colonias en Gijón (1942-1985)" *Eria*. Pp. 23-44.

<sup>130</sup> FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, J. A. (1991): *Promoción oficial de viviendas y el crecimiento urbano: el caso de Valladolid*. Universidad de Valladolid. Tesis Doctoral (Microfichas).

Sindical del Hogar durante el periodo 1939-1960<sup>131</sup> y más recientemente, el de A. Medina Saiz sobre la promoción oficial desarrollada en Santander entre 1955 y 1994 y su influencia en la construcción de la ciudad<sup>132</sup>.

Para el caso de Las Palmas de Gran Canaria, H. M. Cabrera López realizó un estudio sobre la promoción oficial de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria entre 1930 y 1984 en el que establecía resultados cuantitativos y hacía un análisis sobre la influencia que ha tenido en el crecimiento de la ciudad<sup>133</sup>. De igual modo, desde otro punto de vista, la Escuela Universitaria de Trabajo Social elaboró un trabajo sobre las actuaciones públicas en la provincia de Las Palmas en 1985<sup>134</sup>.

Los trabajos realizados por arquitectos se han centrado en los aspectos tipológicos y urbanísticos de las promociones públicas. Este es el caso de un estudio coordinado por L. Moya que caracterizó los barrios de promoción oficial realizados en Madrid entre 1939 y 1976, ahondando en las características sociales y en la organización vecinal de las actuaciones a partir de la selección de una muestra representativa<sup>135</sup>. Con una metodología similar, F. Gaja analizó las promociones públicas del franquismo en Valencia<sup>136</sup>. Otros casos, como los de A. Martín Nasarre de Letosa, A. Ferrer Aixala, J. M. Lozano Velasco, J. M. Rey Álvarez o, el más reciente, de R. Alberich se han centrado en el reconocimiento de modelos tipológicos<sup>137</sup>.

---

<sup>131</sup> ELENA DÍAZ, A. M. (1985): La política de la vivienda y la contribución de la obra Sindical del Hogar en la producción del espacio urbano: un caso concreto, Madrid. 1939-1960.

<sup>132</sup> MEDINA SAIZ, A. (2000): "La promoción oficial en Santander, 1955-1994", *Estudios Geográficos*, nº. 239. Pp. 283-300.

<sup>133</sup> CABRERA LÓPEZ, H. M. (1986): *La incidencia de la promoción oficial de viviendas en el crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria*, Universidad de La Laguna. Memoria de licenciatura, inédita.

<sup>134</sup> ESCUELA UNIVERSITARIA DE TRABAJO SOCIAL DE LA ULPGC (1985): *Estudio piloto de las viviendas de promoción pública de la provincia de Las Palmas*. Consejería de Obras Públicas, Santa Cruz de Tenerife.

<sup>135</sup> MOYA GONZÁLEZ, L. (1983): *Barrios de promoción oficial. Madrid, 1939-1976. La promoción pública de viviendas*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

<sup>136</sup> GAJA, F. (1989): *La promoción pública de la vivienda en Valencia. 1936-1976*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, Valencia.

<sup>137</sup> MARTÍN NASARRE DE LETOSA, A. (1994): *La vivienda obrera en Zaragoza, 1939-1974*. Ayuntamiento de Zaragoza. FERRER AIXALA, A. (1982): *La vivienda masiva y la formación metropolitana de Barcelona*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Cataluña. LOZANO VELASCO, J. M. (1987): *La vivienda unifamiliar de protección estatal en España. Evolución, antecedentes y propuestas para un medio rural*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Valencia. REY ALVAREZ, J. M. (1991): *Evolución de series tipológicas de los programas de alojamiento amparados por el Estado Español (1939-1954)*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. ALBERICH, R. (2000): *Vivienda Social*, Alberich Arquitectos S. L. , Madrid.

Por último, cabe mencionar el trabajo realizado en Andalucía por J. Aguacil, C. Denche y M. Alcázar<sup>138</sup> sobre las condiciones de habitabilidad y las carencias de los barrios de promoción pública.

### **3. Fuentes utilizadas en la investigación**

En este epígrafe se presenta una breve explicación de las principales fuentes empleadas en el estudio.

#### **3.1. Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva**

El expediente administrativo que permite que una promoción se beneficie de las ayudas de la protección pública a la vivienda, culmina con la aprobación de una cédula de calificación definitiva en la que se hacen constar las ayudas y limitaciones que afectan al inmueble. El contenido de la cédula ha variado a lo largo del tiempo. En todos los casos, se han incluido los siguientes datos: referencia al número de expediente, nombre del promotor, número de viviendas de la actuación, dirección y municipio en el que se localiza, fecha de calificación provisional y definitiva, régimen de protección, superficie útil de cada vivienda, módulo al que se acoge la promoción y precios máximos de venta y renta.

Ahora bien, en función del periodo considerado se incluían algunos datos específicos. Las cédulas emitidas antes del inicio del sistema de vivienda de protección oficial definido por el RDL. 31/78 incorporaban otros muchos aspectos relativos a la protección (cupos de hierro y cemento, montante de la subvención, valor del préstamo cualificado y del anticipo, fecha de terminación de las obras y de solicitud de la calificación provisional, plan anual de actuación), al presupuesto de la promoción (presupuesto protegible y de ejecución, honorarios del arquitecto y del aparejador, beneficio industrial, valor del suelo), a otras características de la actuación (superficie construida de las viviendas, plazas de garaje y trasteros vinculados, superficie del solar y de los locales comerciales) y al destino de las viviendas (uso propio, acceso diferido, venta o alquiler). La información se completa, en algunos casos, con otros datos como los relativos a la distribución de la vivienda e, incluso, algún plano de la promoción, cuando se anexa la Ficha de

---

<sup>138</sup> AGUACIL, J., DENCHE, C. Y ALCÁZAR, M. (1989): *Estudio diagnóstico y plan de actuación en barriadas de titularidad pública*. Dirección General de Arquitectura y Vivienda, Junta de Andalucía.

Características, que era preceptiva.

Las cédulas se simplificaron considerablemente desde 1978 y aún así aparecen datos como el número de plazas de garaje vinculadas y de trasteros, el valor del módulo ponderado y del precio máximo autorizado de los elementos anejos, el plan de vivienda al que se acoge la promoción y el destino del inmueble (este último dato sólo en algunos casos).

Se consultó la totalidad de las cédulas que estaban disponibles en el Servicio del Promoción Privada de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias para el periodo comprendido entre 1954 y 1998. El número de cédulas revisadas incluye todas las actuaciones calificadas en los regímenes de VPO (1978-87), VPO-General (1988-98), VPO-Especial (1992-98), VPO-Mixto (1992-98) y VPO-Autoconstrucción colectiva (1994-98). El número consultado de las que se acogieron a los regímenes de protección existentes entre 1954 y 1978 (Grupo I, Grupo II, Viviendas Subvencionadas y Viviendas Sociales<sup>139</sup>) abarca una buena parte de las calificadas. En este caso, quedan fuera de la muestra algunas promociones de carácter unifamiliar debido a que no se pudieron localizar sus cédulas. En consecuencia, se revisaron 726 cédulas definitivas. Su distribución por régimen de protección aparece en el Cuadro 1.

**Cuadro 1**  
**Número de solicitudes de calificación provisional y de cédulas provisionales y definitivas consultadas**

	C. D.	C.P	SCP	Total
Grupo I	118			118
Grupo II	11			11
V. Subvencionada	141			141
V. Social	1			1
VPO	222			222
VPO-General	171	51	11	233
VPO-Especial	58	86	18	162
VPO-Mixto	3	3	2	8
VPO-Autoconstrucción	1	4	9	14
Total	726	144	40	910

Fuente: Elaboración propia.

Para poder valorar de un modo más exhaustivo la incidencia del II y III Plan Canario de Vivienda (1992-95 y 1996-99), se consultaron las cédulas de calificación

---

<sup>139</sup> Incluye esta categoría las reguladas por el R.D. 2.960/1976 del 12 de noviembre, por lo que en sentido estricto, se trata de cédulas de calificación objetiva.

provisional y las solicitudes que habían iniciado su trámite administrativo durante este Plan, dado que algunas actuaciones no habían obtenido aún la cédula definitiva. En este caso, fue de gran utilidad el acceso a la base de datos informatizada de la Dirección General de Viviendas en la que se recogen los expedientes tramitados en los últimos años.

En definitiva, la muestra con la que se ha trabajado incluye 910 promociones distintas y contabiliza un total de 39.525 viviendas.

Este tipo de información se completó con la consulta de numerosas cédulas de calificación provisional de las actuaciones protegidas entre 1954-1978, documento que aparecía en muchos casos junto a la calificación definitiva y que incluía otros datos de gran relevancia.

La información aportada por las cédulas es fundamental para dimensionar y caracterizar la promoción privada de viviendas protegidas. No obstante, se trata de una fuente de difícil localización, en especial para las intervenciones realizadas antes de la década de los ochenta.

### **3.2. Libros de Registros de Entradas de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda**

Las solicitudes de calificación provisional fueron anotadas en una serie de Libros de Registro de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda de Las Palmas de Gran Canaria entre 1954 y 1976. En estas inscripciones se señalaba el número asignado al expediente en el archivo provincial, el nombre del promotor, el régimen del que solicitaba beneficios, el número y categoría de las viviendas y el municipio de localización. En la medida en que el expediente se tramitaba, se iban realizando diversas anotaciones relativas a la fecha de calificación provisional, terminación de obras, calificación definitiva y a otros aspectos de diversa naturaleza, entre los que destacan los relativos a las ayudas y al presupuesto por conceptos.

Se mantuvieron abiertos varios Libros de Registros a la vez en los que las solicitudes se indicaban según fecha y cupo. De esta manera, aparece, por ejemplo, un Libro de solicitudes de familias numerosas, documento que recoge 67 inscripciones realizadas durante el periodo 1943-1974 en el área de estudio.

Pues bien, de esta fuente se consultaron todas las inscripciones realizadas durante el periodo 1954-1974. La consulta de estos libros, que actualmente se

encuentran en la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias, se realizó por dos motivos: por un lado, para tener constancia del volumen total de viviendas de promoción privada que pudieron acogerse a los beneficios públicos, dado que había sido imposible localizar la totalidad de las cédulas de clasificación definitiva de este periodo. En este sentido, permitía valorar de un modo aproximado el impacto de la promoción individual para uso propio. Por otro lado, nos hacía conocer el número de solicitudes que se habían dado de baja voluntariamente o que no habían obtenido ayudas.

Los resultados alcanzados hay que enjuiciarlos con cautela. En primer lugar, porque los Libros de Registros se encuentran, en algunos casos, en malas condiciones de conservación. En segundo lugar, porque se trata de documentos manuscritos, por lo que, en ocasiones, resulta complicado discernir el contenido de las anotaciones. Y, por último, porque el rigor con el que fueron actualizados varía a lo largo del periodo. Frente a aquellas inscripciones en las que se señaló con meticulosidad el estado del trámite, en otras, no se realizaba apenas ninguna actualización posterior al apunte inicial.

### **3.3. Informes anuales del Servicio de Promoción Privada de la Dirección General de Vivienda**

Desde 1990, el Servicio de Promoción Privada viene realizando todos los años una serie de memorias en las que se ofrece un balance de la gestión realizada por este Servicio. En estos informes, se recoge información a escala municipal sobre el número de viviendas que han realizado los distintos trámites administrativos existentes, por lo que la información se refiere a las solicitudes, calificaciones, comienzos y terminaciones de obra en régimen general, mixto, especial, autoconstrucción y rehabilitación; a las solicitudes y visados de viviendas a precio tasado y a las solicitudes y calificaciones de viviendas en actuaciones de suelo, en los programas de autoconstrucción y de régimen especial. Además, en las memorias se incluyen otros datos como el montante total de subvenciones tramitadas en los distintos programas, el número de viviendas afectadas por expedientes sancionadores, las cédulas de habitabilidad concedidas y las viviendas iniciadas y terminadas en la provincia.

Por tanto, se trata de una fuente de gran interés a la hora de valorar la

evolución reciente de la promoción privada en la provincia de Las Palmas y la importancia que registra el Área Metropolitana respecto al total provincial.

El principal inconveniente que presenta viene dado por el nivel de imprecisión de los datos. En las primeras memorias, la información recogida era escasa o no estaba desglosada a escala municipal. A partir de 1995, con la creación de la base de datos informatizada del Servicio, se ha producido una mejoría considerable.

### **3.4. Memorias de los Planes de Vivienda y balance de resultados**

El mejor reflejo de las intenciones de la política de vivienda protegida de cada periodo son los objetivos, las estrategias y los programas definidos en las Memorias de cada uno de los planes de vivienda, memorias que, en algunos casos, han sido publicadas por organismos oficiales. Obviamente las de los planes regionales de vivienda son las que ofrecen un mayor nivel de detalle para el caso de Canarias<sup>140</sup>. En ellas figuran las acciones previstas (y su régimen de financiación) dentro de los Convenios Marcos establecidos con el Estado y las que la Comunidad Autónoma financia con fondos propios. De igual modo, en estos documentos se suelen ofrecer estadísticas definitivas sobre las actuaciones financiadas en los planes anteriores.

En relación con los Planes Nacionales de Vivienda anteriores a 1989, las memorias han sido también publicadas en algunos casos. El Ministerio de la Vivienda hizo público en 1962 los objetivos previstos en el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976<sup>141</sup>. En este documento se incluye un estudio de las necesidades territorializadas de viviendas, la programación anual prevista por tipología y régimen y su financiación. En los informes de la Comisión "Canarias" de los Planes de Desarrollo Económico y Social, se precisa, con un heterogéneo nivel de detalle, las necesidades de vivienda, los resultados cuantitativos del subsector de la construcción residencial y los objetivos previstos para el caso de Canarias<sup>142</sup>.

---

<sup>140</sup> En el periodo analizado se incluyen la de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS (1989): *La vivienda social en Canarias. I Plan Canario de Vivienda, 1989-1991*; la de la VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA (1992): *II Plan Canario de Vivienda 1992-1995*, y la de la DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA (1996): *III Plan Canario de Vivienda 1996-1999*. Estas memorias, así como otras noticias e informes de interés, fueron facilitados por el Gabinete de Comunicación de la Dirección General de Vivienda.

<sup>141</sup> DIRECCIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA (1962): *Plan Nacional de la Vivienda*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.

<sup>142</sup> COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1963): *Plan de desarrollo económico y social para el periodo 1964-1967*. Presidencia del Gobierno,

Con posterioridad, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo editó algunas publicaciones en relación con los Planes Trienal y Cuatrienal<sup>143</sup>, pero la información contenida en estos documentos no fue más allá de la explicación de instrumentos y de estrategias generales. Dentro de la Serie La Vivienda Española en Cifras, en 1985, se editaron los resultados estadísticos del Plan Trienal de Viviendas 1981-83 y de las actuaciones realizadas con anterioridad y acogidas al RDL. 31/78<sup>144</sup>. La Comisión de Seguimiento del Plan Cuatrienal realizó también informes, algunos de los cuales llegaron a editarse, en los que no sólo se hizo balance de las actuaciones acogidas a este plan sino también de los expedientes iniciados en planes anteriores y que aún no habían finalizado su trámite<sup>145</sup>.

### 3.5. Promociones públicas realizadas en la provincia de Las Palmas

Aunque el objetivo del trabajo no fuese el análisis de los grupos de promoción pública, era necesario conocer estas intervenciones en cada etapa para caracterizar de una manera global la incidencia de las políticas de vivienda protegida en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria.

Por este motivo, se solicitó al Servicio de Promoción Pública de la Dirección General de Viviendas de Las Palmas de Gran Canaria un listado de las actuaciones públicas entregadas en la provincia. El documento al que tuvimos acceso especificaba las actuaciones realizadas entre 1955 y 1996 tanto por el Gobierno de Canarias (entre las que se encuentran las de la empresa pública Viviendas Sociales de Canarias) como por otros organismos oficiales que habían actuado con anterioridad. En la información contenida se especifica el nombre del grupo, el número de viviendas que lo compone, el régimen de protección, el año de calificación y de entrega de las viviendas, el número de expediente y la localización

---

Edición del Boletín Oficial del Estado, Madrid. COMISIÓN DE CANARIAS (1969): *II Plan de desarrollo económico y social*, Consejo. Presidencia del Gobierno, Edición del Boletín Oficial del Estado, Madrid. COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social. Canarias 1972-75*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado. COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social. Desarrollo Regional, 1972-75*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado.

<sup>143</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1984): *Política de vivienda. Plan Cuatrienal. 1984-87*. Madrid.

<sup>144</sup> DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA (1985): "Seguimiento estadístico y análisis del Plan Trienal. Vivienda de protección oficial de promoción privada acogida al RDL 31/78. En *La vivienda Española en Cifras*, nº 1.

<sup>145</sup> "Informe de la Comisión de Seguimiento del Plan Cuatrienal de Vivienda" en *Revista*



de la actuación.

### **3.6. Archivo y expedientes de construcción del Servicio de Fomento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria**

En el Servicio de Fomento de Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se consultó el Archivo de las Licencias de Obra Mayor otorgadas por la Corporación. Se trata de una relación de fichas en la que se incluyen todos los expedientes administrativos de nueva construcción que han sido tramitados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. En el momento de su consulta, aparecía dividido en dos subarchivos, uno anterior y otro posterior a 1962.

En cada ficha se incluye el número de expediente de la licencia, el promotor, el número de viviendas, la dirección y el barrio en que se encuentra enclavado el proyecto, la fecha en que se le concedió licencia de edificación, y en algunas ocasiones, se precisa el carácter protegido de las viviendas, la fecha de terminación de las obras y algunos datos diversos.

Su consulta permitió identificar algunos procesos edificatorios en Las Palmas de Gran Canaria con el fin de contextualizar la promoción protegida dentro de la dinámica residencial del municipio. Pero, al tratarse de un archivo manuscrito, que exige que la consulta se realice de ficha en ficha y que presenta un nivel de precisión heterogéneo, se desechó la posibilidad de un análisis pormenorizado, como ha podido realizarse en otros trabajos en los que esta fuente de información se había volcado en una base de datos informatizada.

Sin embargo, esta fuente facilitó la posibilidad de completar la relación de promociones protegidas, en especial para los regímenes anteriores al RDL. 31/78, con la inclusión de actuaciones cuyas cédulas de calificación no estaban disponibles en la Dirección General de Vivienda.

Además de este archivo, en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se consultaron 173 expedientes de obras de promociones protegidas. Su distribución por regímenes figura en el cuadro 2. La muestra supone, el 64,4% del total de viviendas protegidas de promoción privada promovidas en este municipio. Se trata de una muestra especialmente amplia en el caso de los regímenes anteriores a 1987 y de los de la autoconstrucción colectiva. La selección no estuvo

---

*Española de Financiación a la Vivienda, enero-marzo, 1987.*

determinada tanto por procedimientos estadísticos exclusivamente, sino por la importancia que tenía cada promoción y por la necesidad de completar la información con la que ya se contaba.

**Cuadro 2**  
**Expedientes administrativos de proyectos de obras consultados en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.**

	Nº. expedientes
Grupo I	47
Grupo II	5
Subvencionada	43
V. Social	1
VPO	41
VPO-General	14
VPO-Especial	14
VPO-RM	0
VPO-Autoconstrucción	8
Total	173

Elaboración propia

Se redujo el análisis al municipio de Las Palmas de Gran Canaria por diversas razones, entre las que hay que citar que se trata del municipio en el que se concentra el mayor número de promociones, que la mayor parte de las actuaciones protegidas de las que no se conocía la localización se encontraban en él y que, de esta manera, se abarcaba la casi totalidad de las promociones masivas en polígono de promoción privada del Área Metropolitana de Las Palmas.

Los expedientes se consultaron en el Archivo Municipal de la Corporación (archivos de León y Castillo y Las Torres) y en el Archivo Histórico Provincial. En este último caso, pertenecen al Fondo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, concretamente a la serie Viviendas Protegidas de los años 1936-1963 con el número de inventario 205.

La información que incluyen los expedientes varía considerablemente de una actuación a otra. En casi todos los casos, está presente el proyecto de edificación, los planos del mismo, la licencia y el reconocimiento final de obra, pero en gran parte aparecen documentos técnicos y administrativos de gran interés, por lo que la revisión de cada expediente debe realizarse de una manera pausada.

La información extraída para la realización del presente trabajo se refiere a:

- La localización. Dirección postal, planeamiento y número de parcela.
- Las características del solar: tamaño del solar, ocupación en planta baja

y en el resto de las plantas, edificabilidad, superficie de espacios abiertos en parcela...

- Las características del edificio: número de plantas bajo y sobre rasante, número de plazas de garaje, número de locales y superficie comercial, tipología edificatoria, número de trasteros y otros equipamientos (ascensores, cajas de escaleras, piscinas, canchas deportivas, locales sociales...), presencia de patios de luces, tipología de cubierta, etc.
- Las características de las viviendas: tipos y distribución de viviendas, tamaño de las piezas, acabados.
- Algunos datos administrativos: fecha de licencia y reconocimiento final de obra.
- Los nombres de los arquitectos y constructores.
- Algunos datos económicos del proyecto: valor del suelo, presupuestos de ejecución y honorarios.

También se consultaron algunos expedientes de promociones libres situadas en barrios periféricos de Las Palmas de Gran Canaria, con el fin de poder caracterizar de modo más preciso las promociones masivas de la periferia. En concreto, 44 expedientes que suman 3.781 viviendas situadas en los barrios de Miller, La Feria del Atlántico y Casablanca.

Por último, el trabajo incluyó también a los expedientes de promociones protegidas que no llegaron a edificarse por diversos motivos. En este caso, hay una docena de documentos.

Esta fuente presenta dos problemas básicos: en primer lugar, los documentos incluyen numerosos matices cualitativos, lo que dificulta la consulta y la sistematización de la información en una base de datos. En función de las características del proyecto, pueden aparecer informes técnicos, estudios y otros documentos de interés, referencias a incidencias urbanísticas, reclamaciones de vecinos e incluso, en algunos casos, documentos fotográficos. Todo ello va en beneficio de los resultados de la consulta al propio tiempo que dificulta extraordinariamente el tratamiento de la información.

En segundo lugar, los expedientes presentan, sobre todo los anteriores a la década de los ochenta, un nivel de conservación muy deficiente. Es frecuente que

alguna parte de los mismos se haya extraviado o esté en mal estado.

### **3.7. Documentos de planeamiento general y parcial**

La realización del presente trabajo requirió de la consulta de distintos documentos de planeamiento general y parcial de los municipios del Área Metropolitana. En lo que se refiere al general, se revisaron los Planes Generales de Ordenación Urbana de 1956 y 1988 y el Avance del Plan General, aprobado éste en 2001, del municipio de Las Palmas de Gran Canaria; los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de 1976 y 1981, las Normas Subsidiarias de 1984 y 1999 y el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de 1994 de Arucas; el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de 1978, el Plan General de Telde de 1986 y su posterior revisión en 1994 y el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1976 y las Normas Subsidiarias de 1989 del municipio de Santa Brígida. Hay que mencionar también a las Normas Subsidiarias de la Provincia aprobadas en 1973 y las Ordenanzas municipales de la construcción del municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Estos documentos permitieron la cuantificación de la oferta de suelo existente en cada periodo y su nivel de desarrollo, el conocimiento de la realidad urbanística de cada municipio y las normas de protección del suelo rústico.

Los documentos de planeamiento parcial revisados se especifican en el anexo adjunto a este capítulo.

En este caso, los planes facilitaron la localización de muchas promociones cuya única referencia territorial era la parcela y abundante información sobre la estructura y los estándares urbanísticos de las distintas zonas en las que se edificaron promociones protegidas. Los datos recogidos se pueden aglutinar en los siguiente tipos:

- Generales: promotor, número de viviendas, población prevista, superficie afectada, régimen de ejecución y fecha de aprobación.
- Estructura de la propiedad: número y superficie de las propiedades afectadas y nombre de los propietarios.
- Estructura urbana: número y superficie de parcelas destinada a cada uso, edificabilidad y número máximo de plantas permitidas, localización de las cesiones de suelo...

- Temporalización de las actuaciones: programa de ejecución previsto.
- Infraestructuras y equipamientos proyectados.

El acceso a la mayor parte de estos documentos se realizó en el Archivo de Planeamiento de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias, pero también en los archivos municipales, en especial, en el del Ayuntamiento de Arucas. En lo que se refiere al estado de conservación, la situación es similar a la de los expedientes de obras: pérdida de parte de la información, mala conservación, etc. Además en este caso, hasta la década de los ochenta, la mayor parte de los planes parciales presentan un bajo nivel de precisión tanto en la ordenación urbanística como en la expresión cartográfica, por lo que los resultados de la consulta varían de un plan a otro.

### **3.8. Fuentes estadísticas publicadas relativas a vivienda**

La caracterización de la evolución de la edificación residencial libre y protegida se realizó a través del uso de distintas fuentes estadísticas de carácter global. En líneas generales, este tipo de dato estadístico es más preciso en la medida en que nos aproximamos a la actualidad, no sólo porque la información sea más fiable o presente una categorización mayor, sino también porque aparece en los últimos años con un mayor nivel de desagregación territorial.

Antes de la creación del Ministerio de la Vivienda (1957), los datos generales que la Fiscalía de la Vivienda hizo públicos fueron muy escasos. Para el periodo comprendido entre 1945 y 1954, se recogieron datos relativos a las viviendas autorizadas por dicho organismo en la provincia de Las Palmas.

Con la aprobación del II Plan Nacional de la Vivienda (1956-60) y, posteriormente, con la elaboración de los Planes Económicos y Sociales de los sesenta, la Dirección General de Viviendas y la Comisión “Canarias” realizaron acopio de series estadísticas de viviendas libres y protegidas iniciadas y terminadas a escala regional y provincial. Estos datos fueron recogidos en las memorias que estos organismos publicaron y, sobre todo, en los Anuarios del Instituto Nacional de Estadística. La consulta de estos anuarios permite confeccionar una serie estadística que arranca en 1970 y que llega hasta nuestros días en la que se recoge el número de viviendas libres y protegidas terminadas en ambas provincias canarias.

En esta misma línea, entre 1979 y 1982, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, publicó diversos estudios en los que se recogía la situación cuantitativa de la vivienda en España<sup>146</sup>.

Posteriormente, los datos que ha ofrecido sobre este aspecto el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (luego, MOPTMA), se han reducido a los aportados en los planes de vivienda, a los generados por las comisiones de seguimiento, tal como se comentó con anterioridad, y a la publicación periódica desde 1985 de diversos anuarios, en los que se ofrecen datos para las dos provincias canarias sobre viviendas iniciadas y terminadas según régimen y promotor e inversiones realizadas en política de vivienda.<sup>147</sup>

En los últimos años, el Ministerio de Fomento ha continuado con la publicación de estos Anuarios Estadísticos, en los que se recoge información no sólo sobre las viviendas protegidas iniciadas y terminadas a escala provincial en España, sino también sobre la evolución de los precios máximos de venta, la cuantía de los módulos y de los precios básicos nacionales establecidos a partir de 1998.

Desde 1990 viene también editando otras publicaciones como son las Series estadísticas sobre edificación y vivienda<sup>148</sup>, los Boletines estadísticos<sup>149</sup> y los Atlas de la Vivienda en España, documentos en los que se recoge este tipo de datos y otras muchas variables de gran interés<sup>150</sup>. En el caso de las Series de Edificación y Vivienda, la información incluye el número de licencias, a partir de la Encuesta de Edificación y Vivienda. A partir de 1993 el Instituto Canario de Estadística ofrece de manera desagregada en el ámbito municipal la Encuesta de Edificación y Vivienda de Canarias.

De igual modo, desde 1992 se publica una monografía sobre obras en edificación basada en los certificados emitidos por Colegios Oficiales de

---

<sup>146</sup> DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA (varios años): *Situación de la oferta de vivienda en España*. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid. Desde 1979.

<sup>147</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO, MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MEDIO AMBIENTE Y MINISTERIO DE FOMENTO (varios años). *Anuarios Estadísticos*. Centro de Publicaciones, Madrid. Desde 1985.

<sup>148</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Estadísticas de edificación y vivienda*. Madrid. Desde 1990.

<sup>149</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Boletín Estadístico*. Madrid. Desde 1989.

<sup>150</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Atlas estadístico de la vivienda en*

Aparejadores y Arquitectos Técnicos, en la que se aporta información sobre el número de edificios y viviendas que están en construcción según tipo de promotor y obra y superficie media a escala provincial<sup>151</sup>.

Además de las publicaciones realizadas por el Ministerio responsable del tema de vivienda, el Instituto Nacional de Estadística y, recientemente, el Instituto Canario de Estadística han realizado distintos Censos de Viviendas. En ellos se recoge, al menos a escala provincial, el número de viviendas según su uso, así como otras características del parque residencial como antigüedad, superficie útil, número de habitaciones, etc. de los inmuebles.

En los distintos Nomenclátors y en el Censo de Viviendas de 1991, aparece además el número de viviendas por entidades demográficas. En este último caso, se recogen algunas características de los inmuebles con este nivel de desagregación. Desgraciadamente la Encuesta de Población y Vivienda de 1996 ha reducido la muestra a las viviendas principales.

En lo que se refiere al precio medio de la vivienda libre y protegida, desde 1989 el Ministerio de Fomento ofrece datos desagregados a escala provincial e incluso, en algunas ocasiones, a escala local, aunque incluye tan sólo las grandes ciudades y capitales de provincia<sup>152</sup>. De igual manera, algunas sociedades de tasación como TINSA han hecho públicos datos sobre la evolución del precio de la vivienda. Esta fuente tiene el interés de presentar estimaciones desagregadas por entidades y barrios.

La evolución estadística de los precios de la vivienda nueva se viene ofreciendo en una serie de publicaciones periódicas denominadas *Oferta de vivienda nueva en zonas urbanas*<sup>153</sup>. Esta fuente, que se edita de manera semestral, y que incorporó a Las Palmas de Gran Canaria desde el segundo semestre de 1995, aporta datos sobre el número y el precio de los edificios de nueva planta que están en oferta en el momento del estudio, excluyéndose los de promoción pública, los revendidos sin estrenar, las viviendas en alquiler, las unifamiliares para uso propio y por supuesto, las de segunda mano o rehabilitadas

---

España. Centro de Publicaciones, Madrid.

<sup>151</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Obras en edificación*. Series estadísticas. Madrid. Desde 1992.

<sup>152</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Índice de precios de las viviendas*. *Estadísticas del precio medio del metro cuadrado*. Madrid. Desde 1989.

<sup>153</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Oferta de vivienda nueva en zonas*

que están en oferta. Además del número y precio, se incluyen otras variables sobre las viviendas.

El precio de la vivienda en alquiler se obtuvo a partir de series enlazadas de la rúbrica 33 del Índice de Precios al Consumo<sup>154</sup>.

### 3.9. Otras fuentes sobre el mercado de la vivienda

En lo que concierne a los tipos de interés legales y aplicados en los préstamos hipotecarios, el Banco de España publica mensualmente un Boletín Estadístico en el que se recoge esta información y otros indicadores relativos al mercado financiero en España<sup>155</sup>. También se realizan apreciaciones de gran interés sobre el mercado inmobiliario en los Informes Anuales<sup>156</sup> y el Boletín Económico que publica este organismo. En el primer caso se revisaron los que se han hecho públicos desde 1991.

Para la caracterización de la coyuntura del mercado inmobiliario se han consultado los Informes de Situación Inmobiliaria que edita el BBVA<sup>157</sup>, sobre todo para conocer la evolución reciente del mercado, del precio de las viviendas y los niveles de accesibilidad que se están registrando en los últimos años.

En el caso de Canarias, en los informes anuales del Consejo Económico y Social<sup>158</sup> se realizan también algunas apreciaciones sobre la demanda y el problema de la vivienda en Canarias. Más interesante aún son los Dictámenes que este organismo ha realizado sobre el III y IV Plan Canario de la Vivienda y sobre el Anteproyecto de Ley de Viviendas de Canarias, en los que valora la operatividad y los resultados de estas acciones políticas<sup>159</sup>.

En este tipo de fuentes se puede incluir el reciente Censo de Viviendas Ilegales que ha confeccionado GESPLAN para la Consejería de Política Territorial

*urbanas*, Centro de Publicaciones, Madrid. Desde 1990.

<sup>154</sup> INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1995): *Índice de Precios al Consumo. Base 1992. Series enlazadas*. Madrid. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1977): *Índice de precios de Consumo*. Madrid.

<sup>155</sup> BANCO DE ESPAÑA: *Boletín Estadístico (mensual)*. Madrid. En los últimos años estos datos se ofrecen a través de su página web.

<sup>156</sup> BANCO DE ESPAÑA (varios años): *Informe Anual*. Madrid.

<sup>157</sup> BANCO BILBAO-VIZCAYA ARGENTARIA (varios años): *Situación Inmobiliaria*. Madrid.

<sup>158</sup> CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS (varios años): *Informe Anual del CES: la economía, la sociedad y el empleo en Canarias*. Las Palmas de Gran Canaria. Desde 1992.

<sup>159</sup> CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS (1997): *Dictámenes del CES*



del Gobierno de Canarias.

### **3.10. Fuentes sobre necesidades de vivienda**

El estudio sobre la demanda potencial de vivienda en Canarias se realizó a partir de los datos sobre número de unidades familiares, dinámica demográfica (crecimiento vegetativo, saldo migratorio y matrimonios) y viviendas secundarias que aportan el Instituto Nacional de Estadística y el Instituto Canario de Estadística a través de distintas fuentes.

La caracterización económica de la demanda efectiva se hizo a través de la comparación de los niveles de renta con el Índice del Coste de la Vida o el posterior Índice de Precios al Consumo y con la Tasa de Precios al por mayor. En el caso de la evolución de la capacidad económica de la población, las fuentes consultadas fueron las estimaciones de renta que el BBVA realiza sobre la distribución provincial de esta variable, las que ha realizado en los últimos años la Fundación de las Cajas de Ahorros Confederadas para la investigación económica y social (FUNCAS), los datos oficiales aportados sobre renta y evolución de salarios corrientes, los datos sobre desempleo que ofrece el Instituto Nacional de Empleo, las estimaciones de distribución de renta que elaboró la Consultora EDIS, los estudios de Estratificación Social sobre datos de 1991 y 1996 que ha realizado el ISTAC y las Encuestas de Presupuestos Familiares.

Se han utilizado para el análisis de la estimación de necesidades las realizadas por la Comisión Canaria de los Planes de Desarrollo Económico y Social, la Encuesta de Necesidades de Viviendas del MOPU de 1980, las que ha realizado el Centro de Investigación Económica y Social de la Caja Insular de Ahorros (CIES), las ofrecidas por la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias y el estudio realizado por SOFEMASA<sup>160</sup> en 1991.

### **3.11. Prensa**

Ante la falta de estudios históricos sobre la problemática de la vivienda se recurrió a la consulta de la prensa con el fin de caracterizar de un modo más adecuado la dimensión del problema y la efectividad real de las políticas puestas en

---

*de Canarias 1993-96*. Las Palmas de Gran Canaria. Los dictámenes se realizan desde 1993  
<sup>160</sup> SOFEMASA (1991): "Estudio sobre oferta y demanda del parque residencial de vivienda. Plan de vivienda 1992-1995", Viceconsejería de Vivienda.

marcha. Entre otras razones porque consideramos que la prensa es una fuente de información de gran valor en la medida en que nos permite el acercamiento a los acontecimientos desde una óptica contemporánea

Con este objetivo se consultaron diferentes publicaciones periódicas de la provincia. Se procedió mediante un sistema aleatorio por el cual se escogían unos determinados días de la semana. En el caso de que aparecieran noticias de interés que podrían tener un desarrollo temporal mayor, se seguía el tema en la prensa de los días anteriores y posteriores al hecho. De este modo, la consulta incluyó:

- El periódico "Falange", en el periodo comprendido por los años 1940-45 y "La Provincia" entre 1948-50. Los resultados obtenidos sirvieron para caracterizar la concepción falangista sobre la vivienda, su carestía y las medidas que se adoptaron.

- El periódico "La Provincia" para el periodo que va desde 1966 a 1981 y los medios de prensa escrita "La Provincia" y "Canarias 7" para la etapa comprendida entre 1986 y 1995. Se pretendía dimensionar el problema de la vivienda desde su contexto histórico en uno de los periodos en el que éste se manifestó de modo más crudo y en el que la promoción privada se encargaba de construir la mayor parte de las viviendas.

Se consultaron de manera más exhaustiva algunos medios de prensa escrita de la provincia a partir de 1996. Por supuesto, en esta etapa, han sido de gran valor diversos artículos de opinión y noticias de interés publicados en medios de difusión nacional (El País, El Mundo), las notas de prensa que el Gabinete de Comunicación de la Dirección General de la Vivienda ha remitido a diferentes medios de comunicación de las Islas y la utilización de buscadores inteligentes de noticias.

Por último, para los años comprendidos entre 1989 y 1992 nos servimos de los fondos de prensa que han sido publicados por la Asociación de Empresarios de la Construcción de la Provincia de Las Palmas.

Además de la prensa diaria, se ha intentado pulsar la realidad canaria en torno a la vivienda a través de algunas publicaciones que se editaron en las Islas. Con este fin, se ha consultado la totalidad de los números de la Revista Sansofé, en concreto los 118 números que se publicaron entre diciembre de 1969 y junio de 1972 y los ocho que se editaron posteriormente entre 1988 y 1989. De igual modo,

se revisaron los 17 números de la revista El Puntal, que se publicaron entre octubre de 1980 y marzo de 1981.

### 3.12. Fuentes sobre el subsector de la construcción

El Ministerio de Fomento realiza desde 1988 una encuesta sobre la actividad realizada por el conjunto de empresas constructoras inscritas en el Registro Industrial<sup>161</sup>. Esta fuente aporta datos a escala regional sobre el valor de la contratación realizada según tipo de obra, por lo que resulta un buen indicador de coyuntura.

De igual modo, desde 1980, se han realizado diversas publicaciones acerca de la estructura de la construcción en España<sup>162</sup>.

Algunas de las distintas asociaciones y federaciones existentes en el sector de la construcción vienen realizando informes anuales en los que se incluye información estadística sobre la evolución del subsector y valoraciones de coyuntura. En este sentido, la consulta de los que ha realizado la Asociación de Empresarios de la Construcción de la provincia de Las Palmas permite una radiografía del subsector a partir de las inquietudes de la parte del empresariado provincial que está representada en este organismo, por lo que se han estudiado todos los informes desde que se realizara el primero en 1982<sup>163</sup>.

ANCOP-SEOPAN también ha publicado informes anuales en los que ha desglosado el análisis a escala regional<sup>164</sup>. Por último, también se consultaron los informes de licitación oficial realizados entre 1985 y 1987 por la Federación Provincial de entidades de la construcción<sup>165</sup> y los Índices de Precios de Materiales y Coste de la mano de obra del sector de la construcción, del S. G. T. del Ministerio de Hacienda.

También se han consultado algunos estudios realizados acerca del sector

---

<sup>161</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Encuesta coyuntural de la industria de la construcción*. Desde 1989.

<sup>162</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Estructura de la construcción*. Madrid.

<sup>163</sup> ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS (varios años): *Informe económico sobre la construcción en Canarias*. Las Palmas de Gran Canaria. Desde 1982.

<sup>164</sup> ANCOP-SEOPAN (1985): *Informe anual. 1984. Comunidades Autónomas: Canarias*. Madrid.

<sup>165</sup> FEDERACIÓN PROVINCIAL DE ENTIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN (varios años): *Licitación oficial*. Sta. Cruz de Tenerife.

de la construcción, como los del Sindicato Comisiones Obreras<sup>166</sup> y el del Instituto de Tecnología de la Construcción de Cataluña sobre la estructura del sector de la Construcción del Archipiélago<sup>167</sup>.

Por último, hay que mencionar que la Cámara de Comercio de la provincia de Las Palmas nos facilitó el censo de contribuyentes del Impuesto de Actividades Económicas para el año 1999 y datos globales sobre la composición del mismo a escala municipal.

### **3.13. Información procedente de promotores**

Uno de los objetivos del trabajo ha sido el caracterizar los distintos promotores que se han beneficiado de las ayudas públicas. Con este fin, se recabó información sobre éstos a partir de fuentes muy diversas. Entre las que resultaron de más valor hay que citar, además del Impuesto de Actividades Económicas ya mencionado, el Censo del Índice Comercial, Industrial y Profesional de las Islas Canarias (INCOIN) de 1973, en el que se clasifican todas las sociedades y los empresarios particulares en cada una de las ramas de actividad existente en la provincia, el Registro de Establecimientos Industriales, que se consultó a través del SIECAN (Sistema Empresarial de Canarias) y de la propia Consejería de Industria, los datos que ha hecho público Fomento de la Producción, las páginas que muchas empresas tienen en la *web* (además de otras especializadas en construcción) y por último, el contacto directo con algunos promotores. En este último caso se trata de inmobiliarias activas en la actualidad y miembros de algunas cooperativas que actuaron en el pasado.

### **3.14. Catastro de la Riqueza Rústica de Las Palmas de Gran Canaria**

El conocimiento de la incidencia de la estructura de la propiedad en la

---

<sup>166</sup> FEDERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, MADERA Y AFINES DE COMISIONES OBRERAS (1993): *Construcción: crisis y expectativas. Análisis de la estructura interna del sector*. Ediciones GPS, Madrid. (2001): *Memoria del estudio realizado para la elaboración de la herramienta de evaluación en el sector de la construcción*. Federación Estatal de Construcción, Madera y Afines de CC.OO., Madrid. CONSULTORA DE ECONOMÍAS DE ESCALA (2001): *Industria cementera. Estudio del sector*. Federación Estatal de Construcción, Madera y Afines de Comisiones Obreras, Madrid.

<sup>167</sup> INSTITUTO DE TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN DE CATALUNYA (1987): *La empresa constructora en la Comunidad Autónoma Canaria*. Asociación de Empresarios de la Construcción de la provincia de Las Palmas, Gobierno de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria.

promoción inmobiliaria protegida se realizó a partir de la consulta del Catastro de la Riqueza Rústica de 1956, del Servicio de Gestión Catastral de la provincia de Las Palmas.

En concreto, se revisaron los Libros de Características de diferentes polígonos del municipio de Las Palmas de Gran Canaria en los que posteriormente se promovieron actuaciones protegidas.

La consulta de esta fuente es especialmente interesante ya que ésta se realizó justo antes de que la promoción inmobiliaria empezase a presentar tasas de crecimiento elevadas en la ciudad, en los albores del II Plan Nacional de la Vivienda. Por este motivo, permite conocer la propiedad rústica de algunos de los ensanches de la Ciudad Baja, como los de Fincas Unidas, Campo España o Triana, en torno a la carretera de salida hacia Tafira y, por supuesto, de la mayor parte de las zonas de expansión situadas en la Ciudad Alta y en la periferia de Las Palmas de Gran Canaria, ya que en ese momento sólo existían dos núcleos urbanos de importancia en estas zonas: el de Schamann y el de Altavista-Escaleritas.

#### **4. Metodología desarrollada**

El trabajo presentado se compone de dos partes diferenciadas. En la primera, se intenta caracterizar el problema de la vivienda en Canarias y, en la segunda, se analiza la incidencia de las actuaciones de promoción privada realizadas en el Archipiélago.

Cada uno de estos dos bloques se ha abordado con una metodología de análisis diferente. En el primer caso, el análisis es de carácter histórico y se ha centrado en el conocimiento de los factores que generan el problema de la vivienda en Canarias. De manera sucinta, el trabajo realizado comprende las siguientes fases:

1. *Establecimiento de objetivos iniciales.*
2. *Revisión bibliográfica.*
3. *Planteamiento de hipótesis de partida.*
4. *Selección y consulta de fuentes de información.*
5. *Análisis de la información y explicación de factores y modelos:*
  - 5.1. Dimensión de la oferta y de la demanda desde una perspectiva histórica.

- 5.2. Determinación de los factores que repercuten en la oferta y en las necesidades de vivienda.
- 5.3. Caracterización de las dificultades de acceso a la vivienda en diferentes momentos históricos.
- 5.4. Esbozo de las principales consecuencias.

En el segundo caso, la metodología se ha basado en el análisis estadístico y cartográfico de la información (véase figura 2).

El método de trabajo ha tenido las siguientes fases:

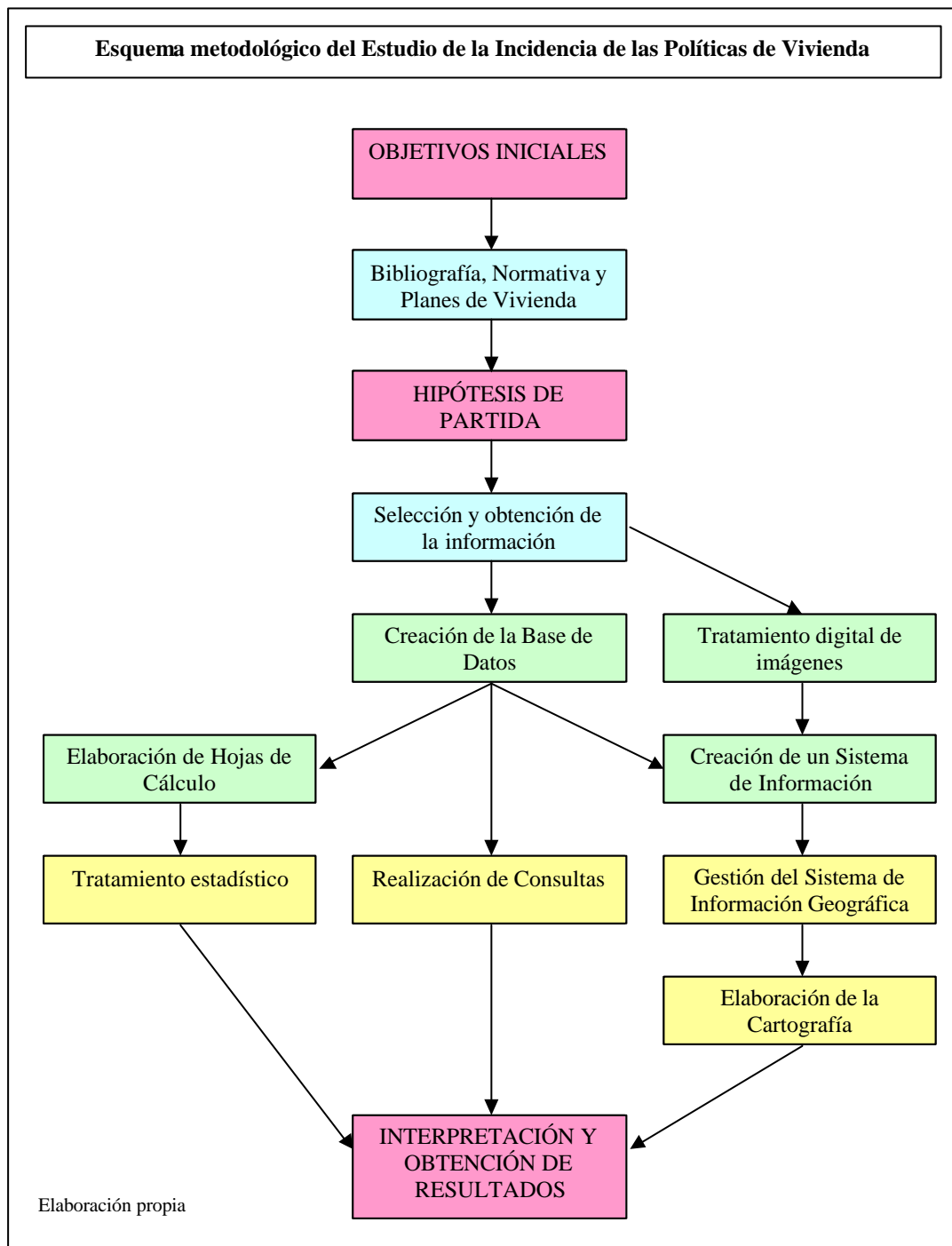
1. *Planteamiento de objetivos iniciales.*
2. *Revisión bibliográfica, de la normativa y de los planes de vivienda.*
3. *Establecimiento de hipótesis.*
4. *Selección y obtención de la información.*

Las principales fuentes de información utilizadas han sido: solicitudes y cédulas de clasificación provisional y definitiva, inscripciones del Registro de entrada de la Delegación Provincial de Vivienda, expedientes de edificación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, Planes Generales y Parciales, inscripciones catastrales de propiedades rústicas y trabajo de campo.

El trabajo de campo realizado tenía tres objetivos: la localización cartográfica de las promociones, la toma de datos y la creación de una base de imágenes fotográficas. En relación con el primer objetivo se identificaron cartográficamente las parcelas de cada una de las promociones, con el fin de que el sistema de información geográfica que se pretendía crear tuviera la mayor precisión territorial posible.

Para la toma de datos se elaboró un estadillo de campo que se fue completando en la medida en que se iban reconociendo las distintas promociones. Dicho estadillo presentaba las siguientes entradas: datos de localización (identificador, dirección y municipio), información urbanística (trama, ocupación de manzana, disposición del edificio en la parcela...), datos tipológicos (tipo de edificio, altura, número de plantas bajo y sobre rasante, forma de la planta, usos por plantas, existencia de patios de luces, tipología de azoteas...), estructura y equipamientos (número de viviendas por planta, número de portales, existencia de ascensor...) y observaciones generales (calidades, dificultad de acceso...).

**Figura 2**



### 5. Creación de una base de datos.

La información de las fuentes reseñadas se estructuró en dos bases de datos informatizadas (Access): una de promociones libres y otra de promociones protegidas. En cada una de estas bases, el registro se hizo coincidir con el expediente de protección oficial, por lo que a cada registro le corresponden cédulas propias de calificación provisional y definitiva. Las promociones fueron identificadas con un código llave (Id.) con el fin de poder realizar consultas cruzadas.

Centrándonos en la segunda base de datos, ya que es la que presenta un mayor volumen de información, se establecieron los campos en función de las particularidades de cada periodo. Estos se pueden agrupar en: campos de localización de la información (Id, Referencia del expediente en la Dirección General de Vivienda y en el Servicio de Fomento de la Corporación Municipal de Las Palmas de Gran Canaria y nombre del planeamiento parcial), datos relativos a la ubicación de la actuación (dirección, urbanización y su número de fase, entidad y municipio), características generales de la promoción (nombre del promotor, número de viviendas, número de locales, superficie comercial de la actuación, número de plazas de garaje vinculadas y número de trasteros), datos generales sobre la protección pública (Régimen, Fecha de Calificación Provisional y Definitiva, Cupo), especificaciones del régimen de ayuda (presupuesto protegible, presupuesto de ejecución, valor del solar, beneficio industrial previsto, honorarios de técnicos, cantidad anticipada, préstamo cualificado, subvención, cantidad establecida en los cupos de hierro y cemento), campos sobre el destino de la vivienda (número de inmuebles en venta, alquiler, acceso diferido y uso propio), variables del precio de la vivienda (módulo base, módulo ponderado, precio de venta máximo, coste del alquiler), información urbanística de la promoción (número de la parcela, edificabilidad, ocupación en planta baja y alta, tipología del edificio, número de plantas sobre rasante y bajo rasante, nombre del arquitecto, nombre del constructor, superficie del solar...), campos sobre el trámite urbanístico (fecha de licencia de edificación y reconocimiento final de obra) y variables sobre la superficie útil de las viviendas de la promoción, para lo que se establecieron distintos intervalos con un rango de 10 metros cuadrados, definidos en 16 campos en los que se especifica el número de viviendas. Cada registro se vincula con una base de datos fotográfica a



través del código llave.

La estructura de la base de datos se hizo de tal manera que se pudiera obtener consultas cruzadas que nos permitieran caracterizar, de un modo sencillo, el fenómeno de la promoción protegida. Por este motivo, muchos de los matices cualitativos que estaban presentes en los expedientes del Servicio de Fomento no se pudieron incluir en la misma y se estableció una categorización de los datos para todos aquellos campos que así lo permitían. Precisamente por este motivo se incluyó en la base de datos la referencia de los expedientes, con el fin de poder descender al análisis de casos particulares cuando la información era representativa o tenía cierto valor cualitativo.

La introducción de la información se hizo manualmente, por lo que los primeros procedimientos de gestión estuvieron encaminadas a la depuración de errores.

#### *6. Elaboración de consultas y hojas de cálculo.*

La gestión de la información de las bases de datos se hizo a través de la generación de consultas, determinándose tres tipos:

a. Las que tenían como objeto la corrección de errores y la búsqueda de ausencia de datos subsanables. Como tratábamos de buscar una mayor precisión en la localización geográfica buscamos en el Callejero electrónico de Canarias cada una de las promociones con el fin de corregir los numerosos errores en la dirección y completar los datos relativos a la entidad. Estas consultas se fueron desechando en la medida en que se cumplía el objetivo previsto.

b. Las que debían servir para organizar el trabajo de campo. En este caso, se establecieron tantas como barrios y entidades demográficas se habían precisado.

c. Las que tenían como propósito permitir su posterior análisis como hojas de cálculo. Por ello, las consultas se hicieron por periodos, regímenes y municipios, lo que supuso cuatro, nueve y treinta y dos, respectivamente. En total, 45 consultas, en las que se incluían algunos campos relativos a la localización, referencia de la promoción y a las variables con expresión cuantitativa de lo que se pretendía analizar.

Las hojas de cálculo en Excell se generaron automáticamente a partir de las consultas realizadas.

### *7. La gestión de las hojas de cálculo.*

Incluyó varios tipos de tareas:

En primer lugar, se elaboraron nuevas variables a partir de las establecidas, cuestión necesaria para una caracterización más adecuada de la información.

En segundo lugar, se procedió a la gestión propiamente dicha a través de Tablas Dinámicas. De esta manera, se obtuvieron resultados globales a partir de la muestra, según las distintas características incluidas en las hojas de cálculo, y se pudieron realizar consultas cruzadas entre varias variables. Por todo ello, se trató de una herramienta de gran interés a la hora de sistematizar y simplificar la información.

Por último, se realizó el análisis estadístico de dos maneras diferentes: mediante el establecimiento de muestras significativas para el análisis de las distintas variables y a través de la descripción univariada a partir de series tanto agrupadas como desagrupadas.

### *8. Creación de un Sistema de Información Geográfica.*

El análisis territorial se pretendía realizar a partir de la gestión de un sistema de información geográfica de las actuaciones protegidas de promoción privada, que se centró en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Dicho sistema se hizo a través del programa ARC-VIEW y se utilizó como recurso de referencia la cartografía digital de la estructura parcelaria del municipio, que tuvo que ser convertida de formato “dgn” al formato gráfico del entorno que se pretendía manejar. Luego se procedió a una selección de información y a una estructuración en seis capas (“Themes”): manzanas, parcelas, límites de edificios en el caso de que estuvieran ubicados en macromanzanas, grandes infraestructuras de comunicación, límite de costa y límite del municipio.

Como la unidad geográfica de referencia seleccionada fue la parcela, se procedió a la digitalización “en pantalla” de las que albergaban intervenciones protegidas. Con este propósito se creó una capa de información de polilíneas en las que se incluyeron todos los objetos. En esta fase, se tuvo que recurrir a la digitalización a través de coordenadas para el caso de las intervenciones realizadas en los últimos años en el municipio, ya que no estaban recogidas en la cartografía de referencia. Me refiero a zonas como Lomo de Los Frailes, Hoya Andrea o Marzagán.

Se identificó cada uno de los objetos territoriales digitalizados con el mismo indicador que se había utilizado para esa promoción en la base de datos. En el caso de que una promoción incluyera más de una parcela, el indicador sería el mismo en todos los objetos digitalizados. En este caso el “Autoid” que asigna automáticamente el programa se convirtió en el elemento de distinción.

Una vez culminada la digitalización, se procedió a la depuración de errores.

El siguiente paso fue la estructuración del trabajo en dos proyectos definidos, en función de los objetivos cartográficos previstos. El proyecto “Identificador” nos permitiría obtener mapas de localización según régimen por sector y periodo y el proyecto “Manzanario” tenía como objeto la creación de mapas temáticos de todas las promociones protegidas del municipio para cada periodo.

Con este fin, se definieron dos bases de datos, con los campos requeridos. Se procedió a vincular estas bases elaboradas con Access con los diferentes objetos geográficos digitalizados a través de una función de “geo-procesamiento” de ARC-VIEW, utilizando como elemento de referencia el “Id o Código Llave” que era el mismo en ambos programas. Como es natural se realizó un control de precisión en una muestra significativa.

#### *9. Gestión del sistema de información.*

La obtención de resultados territoriales, requería que se realizaran dos trabajos de gestión previos.

En primer lugar, se procedió a la selección de objetos dentro de la capa de promociones protegidas, en función de los distintos objetivos del análisis, con lo que se generaron distintas muestras de promociones según criterios predefinidos. De modo general, la población de actuaciones se dividió en dos muestras: las compuestas por las promociones anteriores y posteriores al RDL. 31/78 y luego, en función del objetivo, se realizaron selecciones más detalladas según del régimen, tipo de promotor, tamaño de la vivienda, etc. Cada una de estas selecciones se convirtió en una nueva capa de información (“Themes”).

En segundo lugar, se establecieron nuevos campos que permitieran la selección de objetos. En estas nuevas variables, se agrupaban las promociones en categorías predefinidas, como por ejemplo se hizo para representar territorialmente los distintos tipos de promotores.

El siguiente paso fue la generación de vistas (“View”) en las que se cargaban

las nuevas capas creadas, es decir, la muestra requerida, con el objetivo de representar territorialmente las características que se deseaban analizar. El objetivo del análisis se redujo sólo a algunas características de las promociones: régimen de protección, tipo de promotor, superficie de las viviendas, tamaño de la promoción, plan de vivienda, y fecha de calificación provisional y definitiva.

Después se fue depurando el tratamiento de la información por lo que se generaron nuevas vistas en las que se representaba la distribución territorial de estas variables para muestras aún más específicas (por ejemplo, superficie media de las cooperativas). La representación de esta información se hizo a través de la definición de intervalos en variables cuantitativas y la selección de las categorías que habían sido definidas con anterioridad en las variables nominales.

De esta manera, se generaron un total de 42 vistas (véase cuadro 3) en el proyecto “Manzanario”, que es el que presentó una gestión más complicada.

#### *10. Edición de la cartografía y tratamiento digital de las figuras*

El último paso fue la representación de los mapas temáticos generados. Previamente se tuvieron que realizar dos tareas. En primer lugar, la digitalización de imágenes fotográficas y su posterior corrección con el programa Adobe PhotoShop, sobre todo en lo relativo a la eliminación de “dominancias” de color y a la correcta iluminación del objeto. En segundo lugar, la definición de distintos modelos cartográficos a los que se iban a adaptar los mapas generados. La distribución geográfica de las promociones posteriores al RDL 31/78 en el espacio municipal fue más dispersa, por lo que el modelo de representación requirió de la creación de diferentes ventanas dentro de un mismo mapa y se generaron numerosas nuevas vistas con el único propósito de poder fragmentar la continuidad espacial en la representación cartográfica.

El resultado final fue el de 42 mapas o “layouts”, utilizando la terminología propia de ARC-VIEW. Los trabajos de edición consistieron en la representación de etiquetas (generalmente los identificadores –Id.), tipos de localización, croquis de referencia, escala, coordenadas UTM y todos aquellos elementos propios de un mapa.

#### *11. Obtención de resultados.*

**Cuadro 3****Vistas generadas con la gestión del Sistema de Información Geográfica**

Criterios	Criterios	Criterios	Criterios	Total
<b>Promociones anteriores al RDL 31/78<sup>168</sup></b>				
Planes Nacionales				1
Fecha CP				1
Fecha CD				1
Tipo de Promotor	Por periodo	Por régimen		4
Tamaño de la promoción	Por periodo	Por régimen		4
Superficie media vdas.	Por periodo	Por régimen	Por tipo de promotor	7
Vdas de 90-120 m <sup>2</sup>				1
Vdas de 120-150 m <sup>2</sup>				1
Vdas > 150 m <sup>2</sup>				1
Subtotal				21
<b>Promociones posteriores al RDL 31/78<sup>169</sup></b>				
Fecha CP				1
Fecha CD				1
Tipo de Promotor				1
Régimen de protección			Por tipo de promotor	3
Tamaño de la promoción		Por régimen	Por tipo de promotor	7
Superficie media vdas.		Por régimen	Por tipo de promotor	8
Subtotal				21
<b>Total</b>				<b>42</b>

Elaboración propia

**5. Estructura del trabajo**

El presente trabajo se ha dividido en dos partes: la primera versa sobre el problema de la vivienda en Canarias y la segunda, sobre la promoción privada de viviendas protegidas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria.

En relación con la primera parte, el análisis que se presenta se ha estructurado en tres capítulos. Los dos primeros abordan los principales factores que condicionan las posibilidades de acceso a la vivienda: la evolución de demanda y la capacidad económica de las familias y los principales factores que han determinado la producción de viviendas en el Archipiélago. El tercero se centra en la explicación de la naturaleza del problema para lo que se analiza éste desde tres dimensiones diferentes: el déficit objetivo, la evolución de los precios y de las

<sup>168</sup> Periodos (Franquismo y Transición). Régimen de protección (Grupo I y Viviendas Subvencionadas). Tipo de promotor (Cooperativas, Empresas y Particulares).

<sup>169</sup> Régimen de protección (VPO, VPO-G, VPO-E, VPO-RM, Autoconstrucción). Tipo de promotor (Cooperativas, Empresas y Particulares)

condiciones económicas de acceso y la inadecuación de los productos residenciales a las cambiantes necesidades de la demanda.

Por tanto, se ha concebido que las dificultades de acceso a la vivienda en Canarias están condicionadas por el sistema de producción y el de consumo residencial, caracterizados por las peculiaridades que tienen aquella como objeto de consumo e intercambio y por el enfrentamiento de intereses de diferentes agentes. Entre éstos hay que mencionar a los promotores inmobiliarios, a las empresas constructoras y urbanizadoras, a los propietarios del suelo, a la propia administración, a través de la definición de la política de vivienda y de la política económica que desarrolla, al sistema financiero y a los demandantes e inversores de vivienda.

El problema del acceso a la vivienda está determinado de manera estructural por la actuación de estos agentes. No obstante, tiene una clara dimensión histórica en la medida en que ha ido cambiando a la par que se han sucedido diferentes contextos socioeconómicos en el Archipiélago. En la Figura 3 se esquematizan los principales factores que se han tratado a lo largo de este trabajo.

Por todo ello, en esta primera parte del trabajo se analiza el problema de la vivienda y los factores incidentes desde una perspectiva histórica.

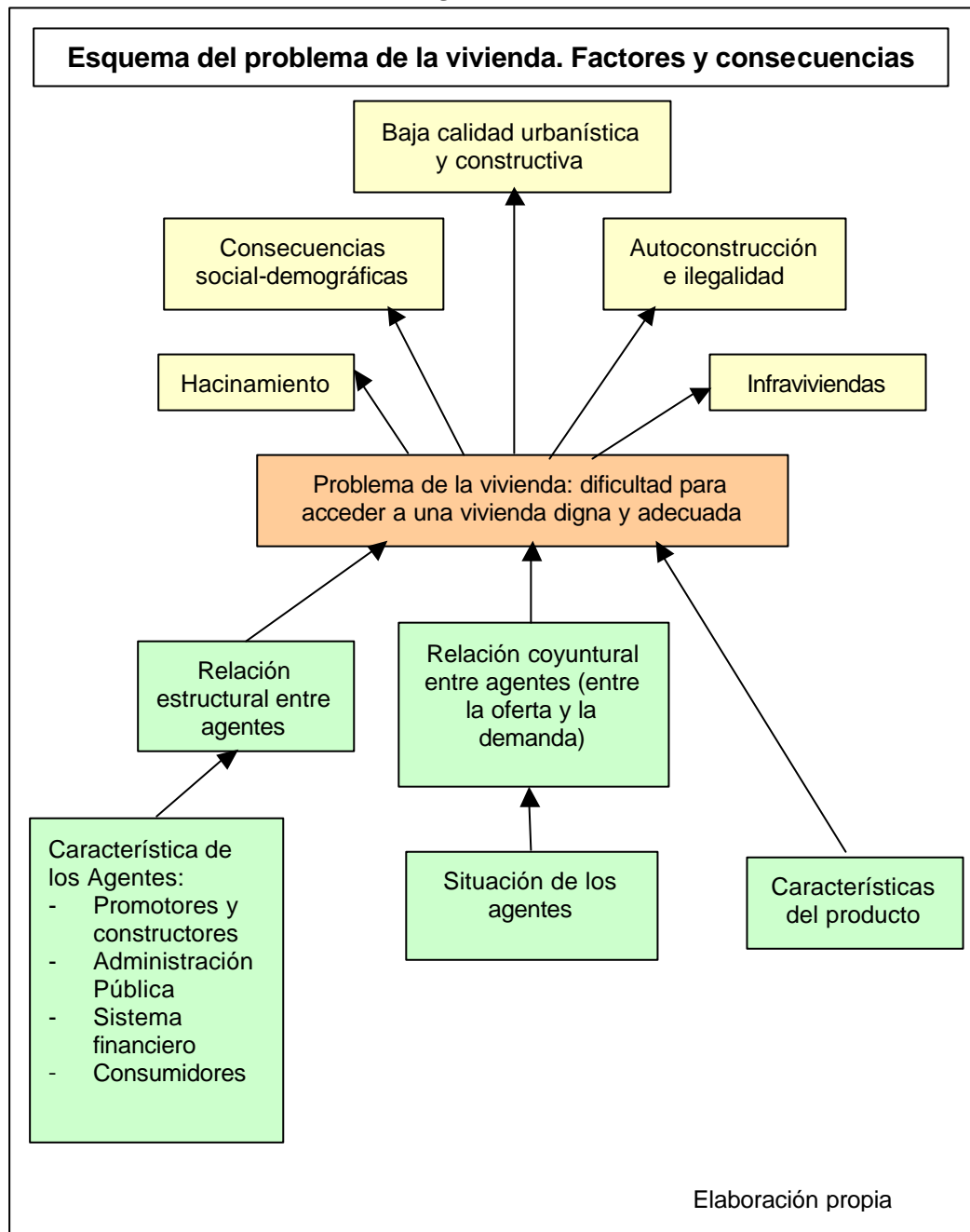
Por tanto, a la hora de presentar el problema de la vivienda en Canarias, el punto de partida contempla algunas de los diferentes enfoques mencionados. El problema se plantea de manera estructural en cuanto a la propia naturaleza de los agentes que intervienen y del producto, tal como indicaban los neomarxistas y el propio enfoque institucional. Al mismo tiempo está claro que las dificultades de acceso a la vivienda presentan importantes matices coyunturales en función de la situación de mercado, de forma que también nos han sido válidos los presupuestos del enfoque economicista por interpretar en su conjunto este fenómeno.

La segunda parte del trabajo se dedica a las políticas de vivienda protegida que se han puesto en marcha entre 1939 y 1998, y más concretamente, al análisis de la promoción privada que se ha desarrollado en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria a partir de 1954.

El estudio se ha estructurado en dos bloques: el primero destinado a la política puesta en marcha antes de la aprobación del RDL. 31/78 de viviendas de protección oficial, lo que históricamente coincide con la etapa franquista y con los

primeros años de la Transición, y el segundo, al periodo 1979-1998, caracterizado por el desarrollo del sistema democrático y por la consolidación autonómica.

**Figura 3**



Para ambos casos se parte de un estudio de las políticas de viviendas implantadas, de los objetivos y la incidencia en el Archipiélago de los diferentes planes plurianuales que se han aprobado y del papel que la política de vivienda

protegida ha reservado a la promoción privada. Se continúa con el análisis de las intervenciones que la promoción privada ha realizado en cada etapa en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, en concreto, su impacto territorial (capítulos IV y V).

Continúa el estudio con el análisis de los tipos de promotores que han actuado en cada periodo (capítulo VI) y con el destino de las actuaciones, con el fin de clarificar la orientación social que se ha perseguido en ambas etapas (capítulo VII).

Por último, se concluye con el análisis de los productos residenciales generados (Capítulos VIII y IX). En el caso de la política franquista, esta cuestión se aborda especialmente para las promociones masivas en polígono.

En conclusión, la secuenciación del estudio es la siguiente:

Primera Parte: El problema de la vivienda en Canarias.

1. Estudio de la evolución de la demanda desde dos puntos de vista: la demanda potencial existente en cada periodo, es decir, la que viene dada por la constitución de hogares y familias, por la demanda inversora y por la de segundas residencias y, la demanda efectiva, esto es, el nivel de solvencia económica de los demandantes.

2. Estudio de la producción de viviendas en el Archipiélago. En concreto, en este capítulo se describe la evolución del número de unidades que compone el parque de viviendas, las principales características que lo definen en los últimos años y se analiza la incidencia de dos factores de gran relevancia en la producción de viviendas: el suelo y la situación y las peculiaridades de la construcción en el Archipiélago. Respecto al suelo se hace referencia a la cantidad que establece el planeamiento en el Área Metropolitana, a su nivel de ejecución en cada periodo, al modo en que se ha desarrollado y al impacto que han tenido los patrimonios municipales de suelo. En relación con la construcción, se analiza la capacidad de producción de viviendas en cada una de las coyunturas productivas que se han sucedido desde 1939 y los factores estructurales de carácter general que han persistido en este subsector.

3. Análisis de las dificultades de acceso a la vivienda en Canarias. Se parte de las hipótesis de que la dificultad para acceder a la vivienda ha estribado en la



carestía de viviendas principales, en el encarecimiento de las condiciones de acceso por encima de la evolución de la solvencia de las familias y por la inadecuación de la oferta a las necesidades de los demandantes.

En relación con el primer aspecto, en este capítulo se analiza y cuantifica el déficit objetivo de viviendas en Canarias y se aportan datos sobre las estimaciones que se han realizado. Respecto a la segunda hipótesis, se analiza, desde un punto de vista diacrónico, la evolución de los precios de la vivienda, de las condiciones de financiación y de las rentas de la vivienda en alquiler en relación con la que ha experimentado el poder adquisitivo de la población del Archipiélago. Por último, en el tercer aspecto, se comparan las características del parque de vivienda y las necesidades objetivas o manifiestas (declaradas) de la población.

En este capítulo se concluye con un breve análisis de algunas de las consecuencias que se derivan del problema habitacional en Canarias: el retraso en la formación de nuevos hogares y familias, la reducción de las tasas de natalidad, la proliferación de formas ilegales de acceso a la vivienda y la ocupación del suelo rústico, el nivel de hacinamiento, etc.

#### Segunda parte: La promoción privada de viviendas protegidas

4. El primer capítulo de esta segunda parte se centra en el análisis de los mecanismos de política de vivienda que se pusieron en marcha entre 1939 y 1978, en especial en lo que se refiere a la consideración que se hace de la promoción privada. El estudio se divide en tres etapas diferenciadas. La primera, comprendida entre 1939 y 1954, se caracterizó por la exclusión de los agentes privados de la vivienda protegida. En la segunda, que llegó hasta 1976, se produjo una liberalización y privatización progresiva de los instrumentos establecidos. Y la tercera, que comprende el periodo en que estuvo en vigor el RD. 2.960/76, corresponde con el intento de llevar a cabo una política alternativa dirigida a la demanda. Para cada uno de estos periodos se describen los objetivos previstos y el nivel de cumplimiento.

Este capítulo termina con el reconocimiento de las intervenciones que se realizaron en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, actuaciones que son analizadas desde el punto de vista territorial, cronológico y tipológico, y de la incidencia que tuvieron en el crecimiento del parque de viviendas de la ciudad.

5. En este capítulo se analiza la política de vivienda desarrollada a partir de la aprobación, en 1978, de la nueva normativa de viviendas de protección oficial. Se estudian los diferentes instrumentos que la componen, centrándonos en la política de vivienda protegida. Para el análisis de ésta se diferencian tres etapas: la comprendida hasta la finalización del Plan Cuatrienal de Vivienda, es decir, hasta 1987 inclusive, caracterizada por la formulación de nuevos instrumentos que hicieron hincapié en las ayudas a la demanda; la segunda, comprendida entre 1988 y 1999, en la que la política de vivienda está determinada por la consolidación del Estado de las Autonomías y; la tercera, la que se está ejecutando actualmente, de la que no se aportan sino algunas pinceladas, al excluirse del marco temporal de esta tesis. De cada uno de los planes puestos en práctica durante este periodo, se mencionan los objetivos previstos y los resultados generales obtenidos.

6. En este capítulo, se analiza la incidencia de la promoción privada en la consecución de los objetivos previstos y se clasifican los distintos promotores privados que participaron en la política de vivienda. El fin de este epígrafe es conocer si las ayudas primaron las acciones no lucrativas y cuáles fueron los agentes económicos que se han visto favorecidos.

7. El capítulo sexto se dedica a la interpretación del fin social de las acciones llevadas a cabo por los promotores privados. Se estudia, en primer lugar, la regulación normativa, ya que ésta ha propiciado la existencia de desvíos sociales en algunos momentos. Se analizan, en segundo lugar, algunas características de las viviendas protegidas, como la superficie útil o la localización, en la medida en que estos indicadores nos informan de los colectivos sociales que fueron beneficiados por las acciones institucionales. Se caracterizan los grupos sociales que han accedido a viviendas protegidas y por último, se analiza la relación existente entre el gasto público y los recursos de los demandantes.

8. Este capítulo se orienta al estudio de la calidad habitacional de uno de los principales tipos de actuación que se dio durante este periodo: la promoción privada de grupos en polígonos. El trabajo abarca el análisis tipológico del edificio y de la vivienda, la estructura y trama urbana del grupo, la densidad de estos asentamientos y el nivel de urbanización y de equipamiento, en la medida en que son factores que inciden en el bienestar residencial de los habitantes de estos polígonos.

9. En este último capítulo nos centramos en la construcción de vivienda nueva por parte de los promotores privados en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria a partir de 1979. Se analizan cuestiones relativas a las características habitacionales de los inmuebles protegidos.

## **ANEXO**

### **PLANES PARCIALES Y PROYECTOS DE URBANIZACION CONSULTADOS**

1. P. U. Las Chumberas (1962). Promotor: Dragados y Construcciones.
2. P. P. "La Montañeta" (Monteluz) (1963). Promotor: Asunción González Rocas e hijos y otros. Las Palmas de Gran Canaria.
3. Modificación P.P. Monteluz (1971). Promotor: Hijos de Bruno Naranjo y otros. Las Palmas de Gran Canaria.
4. P. U. Lomo San Francisco (1962). Promotor: varios particulares.
5. P. de Ordenación General Urbana del ensanche Triana-CIDELMAR (1963): Promotor: CIDELMAR S.A.
6. P. U. El Batán (1963). Promotor: Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria.
7. P. P. de Ordenación del barrio de El Batán (1979). Promotor: Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria.
8. P. U. El Batán (1981). Promotor: Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria.
9. E. D. Parcelas 51-58 El Batán (1982).
10. P. P de Ordenación del Sector Sur-oeste de la Ciudad (1964). Promotor: Inmobiliaria Betancor.
11. P. P. de Ordenación de la Nueva Avenida Marítima del Norte (1964). Promotor: Ayuntamiento.
12. P. U. Viera (Paseo de Chil) (1965). Promotor: Herederos de Manuel Viera. Las Palmas de Gran Canaria.
13. P. P. Santa Margarita (Marzagán) (1966). Promotor: Francisco Rodríguez Ortega. Las Palmas de Gran Canaria.
14. P. U. Margen derecha de la Avenida de Escaleritas (Sector Suárez Fiol) (1966). Promotor: Emilio Suárez Fiol.
15. P. U. El Zurbarán (1967). Promotor: Caja Insular de Ahorros y Monte de Piedad

- de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria.
16. P. P. de Ordenación de la Finca de Matas (1969). Promotor: Montepío de Previsión Social Divina Pastora.
  17. P. P. de Hostelería (1970). Promotor: Cooperativa de Viviendas del Sindicato de Hostelería y similares.
  18. P. U. Remodelado de Hostelería (1983). Promotor: Cooperativa El Pilar.
  19. P. P. Cuevas Torres (1973). Promotor: Rosario Massieu y Fernández del Campo.
  20. P. U. Cuevas Torres (1974). Promotor: Rosario Massieu y Fernández del Campo
  21. P. P. Remodelado Cuevas Torres (1983). Promotor: Rosario Massieu y Fernández del Campo. Las Palmas de Gran Canaria.
  22. P. P. de Ordenación Urbana de Jinámar (1973). Promotor: Ministerio de la Vivienda.
  23. P. P. Finca de Los Paules (Casablanca III) (1978). Promotor: Inmobiliaria Popular Casablanca.
  24. Unidad Básica Parcela 44, Barranquillo Don Zoilo (1981). Promotor: Hnos. Socorro Morales.
  25. P. P. Hoya Andrea (Almatriche, sector 3) (1991). Promotor: Junta Compensación varios particulares.
  26. Convenio urbanístico establecido entre HERGUESA-Ayuntamiento de Las Palmas (Las Torres) (1992).
  27. P. P. San Lázaro-La Palma (1993). Promotor: Inmobiliaria Betancor.
  28. P. P. Cuesta Blanca-Hoya Andrea (1994). Promotor: COSINCA-UGT.

## **CAPÍTULO I**

### **EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS EN CANARIAS**

En numerosos estudios se ha puesto de manifiesto que el acceso a la vivienda entraña mayores o menores dificultades en función de la relación que se establece entre la demanda y la oferta de inmuebles en un momento dado. La mayor parte de los enfoques conceptuales que se ocupan de este tema de la vivienda insisten en la necesidad de conocer los aspectos cuantitativos y cualitativos de ambos elementos. Por ello, comenzamos esta Tesis con el análisis de estos parámetros condicionantes.

El estudio de la demanda se ha dividido en tres partes distintas: en la primera, se analiza la evolución de la demanda potencial, es decir, el número de personas que es potencialmente demandante de vivienda. Esto se hace teniendo presentes los factores que conforman esta variable (creación de nuevos hogares, inmigración, desarrollo de segundas residencias, “demanda-inversión”...) en un contexto histórico. En la segunda, se expone la evolución de la demanda efectiva en términos generales desde una perspectiva diacrónica, esto es, la capacidad adquisitiva de la demanda. En este caso, se recurre a la comparación de la renta o de los salarios medios con la evolución del Índice de Coste de la Vida o del Índice de Precios al consumo. Y por último, se señalan brevemente los gustos de la demanda en relación con el tamaño y tipología de la vivienda.

## **1. La evolución cuantitativa de la demanda potencial**

La definición conceptual de “demanda de vivienda” encierra dificultades ya que a este término se le confieren distintos significados: demanda potencial, demanda efectiva, subyacente, etc. En la medición de esta demanda, por su parte, no contamos con fuentes directas que permitan estimar cuantitativamente el fenómeno. En consecuencia, el estudio de dicha circunstancia se convierte en una empresa complicada. Más grave es aún el problema si se desea conocer la demanda según la disposición económica de aquellos grupos que la hacen efectiva. Entonces, salvo en el caso de la información que proporcionan los listados de autoinscripción que se requieren para ser adjudicatario de una vivienda de promoción pública, no existen datos específicos. Por tanto, en la mayoría de los casos hemos de recurrir a estimaciones indirectas.

La única forma de valorar de manera directa la demanda potencial, entendida como aquella formada por el conjunto de personas que tienen intención más o menos decidida de acceder a una nueva vivienda, es a través de la realización de encuestas, ya que éstas nos permiten estimar las intenciones de los grupos sociales gracias a las opiniones de los entrevistados.

En Canarias apenas contamos con datos suficientemente generales como para caracterizar la evolución de la demanda, situación que se agrava en la medida en que retrocedemos en el tiempo. Por tanto, con el objetivo de reconocer globalmente la demanda en el Archipiélago, seguiré un procedimiento indirecto de análisis, es decir, realizaré una aproximación a la demanda potencial a partir de los factores conformadores de la misma.

La demanda potencial depende de cuatro factores esenciales:

- La evolución en el número de unidades familiares
- Las necesidades de cambio de vivienda para las familias ya constituidas
- El aumento del consumo de segundas residencias
- La incidencia de la inversión de ahorros en la compra de una vivienda

### **1.1. La evolución del número de unidades familiares y las necesidades de vivienda**

La evolución del número de unidades familiares en Canarias ha sido creciente desde la finalización de la Guerra Civil española (1936-39). Ahora bien, en su

evolución se pueden percibir diferentes ritmos de crecimiento, en función de factores demográficos y económicos.

### **1.1.1. El período de 1939 a 1960**

La demanda potencial durante las décadas de los años cuarenta y cincuenta estuvo constituida esencialmente por las nuevas unidades familiares establecidas por los nacidos durante los años veinte y treinta, además de la población que se involucró en los movimientos migratorios, especialmente de carácter intrainsular e intrarregional<sup>170</sup>.

En los años veinte y treinta, el Archipiélago se caracterizó por abandonar progresivamente el régimen demográfico antiguo, iniciándose un descenso en las tasas de mortalidad. *“La mortalidad comienza su auténtico descenso hacia la década de los 30, en que ya no se manifiestan crisis relevantes, aunque aún perdura una morbilidad infecciosa y exógena importante, que afecta sobremanera a la infancia y cuyo control sólo se logra hacia los 70; la natalidad y fecundidad, por su parte, permanecen en cotas elevadas también hasta esta década...”*<sup>171</sup>. El crecimiento demográfico que se experimentó en las Islas fue, por tanto, mayor que el registrado en décadas anteriores y afectó a todos los municipios, aunque eso sí en distinto grado.

La situación económica del Archipiélago y, de Las Palmas de Gran Canaria en particular, posibilitó este incremento demográfico. La agricultura de exportación, vinculada a la producción de plátanos, tomates y papas, registró una etapa en la que se acumularon importantes beneficios. La gran depresión de 1929, la política proteccionista que la mayor parte de los mercados receptores canarios adoptó durante la década de los treinta y el estallido de la Guerra Civil provocó que esta coyuntura finalizase en el segundo lustro de los años treinta, pero hasta entonces permitió que perviviese un importante colectivo de mano de obra asalariada en las zonas rurales, colectivo que todavía no encontraba mejores rentas en otras actividades de carácter urbano.

---

<sup>170</sup> Para más información al respecto se puede consultar las obras de MARTÍN RUIZ, J. F. (1980): “Estudio demográfico de la ciudad de Las Palmas (1860-1975)” en *III Coloquio de Historia Canario-americana*. Cabildo Insular de Gran Canaria. Pp. 431-512 y de DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (1990): *Origen geográfico de la actual población de Las Palmas de Gran Canaria*, CIES, Las Palmas de Gran Canaria. Pp.84-85.

<sup>171</sup> MARTÍN RUIZ, J. F. (2001): *Geografía de Canarias. Sociedad y Medio Natural*. Ediciones del Cabildo de Gran Canaria.

En Las Palmas de Gran Canaria, el aumento demográfico se debió tanto al vigoroso crecimiento vegetativo como a la llegada de inmigrantes. Durante la década de los treinta, la capital se convirtió en el destino de muchos inmigrantes procedentes del interior de esta isla y del resto de la provincia, debido a la coyuntura recesiva que se inició en el campo y, en especial, en la actividad exportadora, en un momento en el que las rentas salariales urbanas comenzaban a ser superiores a las rurales. La bonanza económica que vivió la ciudad en esos años, sustentada en el incremento de la actividad portuaria, la realización de grandes obras públicas y el *boom* de la construcción<sup>172</sup> fueron las principales causas que explican el comportamiento natural de la población y los flujos migratorios que se establecieron. De igual modo, tampoco puede olvidarse el aumento que se produjo en el número de residentes procedentes del resto del territorio nacional y del extranjero. En este sentido, es especialmente relevante la división provincial decretada en 1927, ya que motivó la llegada de mano de obra procedente del resto del territorio nacional con el fin de ocuparse en tareas burocráticas y administrativas.

A pesar del aumento de inmigrantes y de nacimientos en el periodo comprendido entre 1920 y 1940, la demanda potencial de viviendas sufrió un ligero proceso de constricción durante la década de los cuarenta respecto a la década anterior, salvo en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.

Este fenómeno se debe relacionar con la coyuntura de reconstrucción nacional emprendida tras el fin de la Guerra Civil y con las secuelas demográficas que ésta acarreó. *“El conflicto no había sido tan destructivo en términos económicos como otras guerras del siglo XX. Se había acabado con una parte relativamente pequeña de la capacidad productiva de España. Los problemas más graves procedían del caos general y de la desorganización que había dejado la guerra”*<sup>173</sup>. En este contexto de desorganización productiva, el régimen intentó llevar a la práctica los principios falangistas que sustentaban su aparato ideológico, entre los que se incluía la

---

<sup>172</sup> Aunque con una menor importancia, no hay que desdeñar el desarrollo turístico que tuvo la ciudad en la década de los treinta, periodo en el que se convirtió en una importante estación de balneario marítimo, hasta el punto de que en 1934 la capital provincial contaba con una docena de hoteles. En relación con este aspecto se puede consultar la obra de RIEDEL, U. (1972): “Las líneas de desarrollo del turismo en las Islas Canarias”, *Anuario de Estudios Atlánticos*, nº 18, Las Palmas de Gran Canaria y la más reciente de CRUZ CABALLERO, A. (2001): *El siglo de turismo de Gran Canaria (1900-2000)*, Fundación Canaria MAPFRE Guanarteme, Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>173</sup> PAYNE, S. G. (1997): *El primer franquismo, 1939-1959. Los años de la autarquía*. Historia 16, Madrid. Pp. 90.



aspiración del autoabastecimiento y la independencia productiva del exterior, esto es, la autarquía económica.

Se inició, consecuentemente, una política que impedía las importaciones a la par que se intervenía normativamente en el fomento de la producción y en sus precios, aunque la aplicación de estas medidas se hizo con un cierto nivel de flexibilidad en función de la actividad y del sector productivo: “*durante estos años se detecta una incipiente asimetría en la política de las autoridades. Las escaseces del sector agrícola se afrontan principalmente con drásticas intervenciones directas, tanto en los precios como en las cantidades. En el sector industrial, a los controles se añaden notorios esfuerzos por aumentar la oferta: se intenta conscientemente levantar una industria nacional poderosa*”<sup>174</sup>. En lo que concierne a Canarias, se derogó su sistema librecambista y se extendió al Archipiélago el sistema económico implantado en el resto del Estado, en un claro intento de crear una economía nacional.

El resultado de estas medidas fue un estancamiento casi absoluto en la producción, una hiperinflación de los precios que alcanzó, en el caso del índice de precios al por mayor, tasas de crecimiento anual del 14,0% para todo el decenio<sup>175</sup> debido al desequilibrio entre la oferta y la demanda, a un claro desabastecimiento y a la generalización del mercado negro y de las prácticas productivas y comerciales clandestinas.

Además, en esta coyuntura económica, los salarios fueron intervenidos por el Estado como un factor más de la producción, por lo que crecieron en todo el periodo por debajo de los precios. En consecuencia, el proceso de pauperización afectó a amplias capas de la población. Esta situación se agravó en determinados años a causa de factores coyunturales como las sequías de 1944 y 1948, por lo que no es de extrañar que se produjera un descenso en las tasas de crecimiento de la población y la aparición del fenómeno de la emigración, que en el caso de la provincia de Las Palmas se dirigió sobre todo a Venezuela<sup>176</sup>, a las posesiones españolas de Sidi-Iñni y Sahara en África<sup>177</sup> y a las capitales provinciales. Como resultado de todo ello, durante el decenio de los cuarenta el saldo migratorio de la provincia fue negativo, situándose

---

<sup>174</sup> GONZÁLEZ, M.J. (1979): *La economía política del franquismo (1940-1970)*. Tecnos, Madrid. Pp. 120.

<sup>175</sup> *Op. Cit.* GONZÁLEZ, M. J., 1979. Pp. 40.

<sup>176</sup> Sobre la emigración a Venezuela se puede consultar a COLECTIVO 78 (1981): “Los efectos económicos de un proceso migratorio: la emigración canaria a Venezuela” en *Canarias ante el Cambio*, Universidad e La Laguna y otros, pp. 129-145.

<sup>177</sup> MARTÍN RUIZ, J. F. (1987): *Canarias: entre el éxodo y la inmigración*. Ediciones

en torno a las 17.882 personas, y esto a pesar de que hasta 1946 abandonar el país por motivos laborales o políticos estaba prohibido<sup>178</sup>.

Conviene tener en cuenta que el crecimiento intercensal relativamente bajo, que se registró en este período se debió también a la influencia que la Guerra Civil ocasionó en la estructura demográfica de Canarias. En el Archipiélago no se libró la guerra propiamente dicha. El alineamiento del Archipiélago con el bando de los rebeldes al orden constitucional, ya que el llamado “alzamiento nacional” se inició en Canarias, hizo que no hubiera prácticamente enfrentamientos armados. La mortalidad que ocasionó la guerra se redujo a la de los combatientes que fueron desplazados al frente en la Península, en su mayor parte reclutados forzosamente y a la de las víctimas de la dura represión. Dado que se trataba de hombres jóvenes en casi en todos los casos, la muerte de una parte de ellos supuso una disminución en las tasas de formación de unidades familiares y en las de procreación. No obstante, la disminución de dichas unidades familiares la originó fundamentalmente la propia situación de incertidumbre y penuria económica que ocasionó aquel acontecimiento, aunque tampoco se puede despreciar el impacto que pudo tener la prolongada movilización de reservistas.

Por tanto, en términos generales, la emigración y el retraso en la edad de contraer matrimonio supusieron una disminución de la demanda potencial de vivienda.

No obstante, el fenómeno migratorio que se produjo desde las zonas rurales hacia Las Palmas de Gran Canaria y, en menor medida, el incremento en la llegada de peninsulares hicieron que en el municipio capitalino los valores de demanda potencial aumentasen de manera más significativa, como manifiesta el mayor dinamismo intercensal que se registra en comparación con los valores medios de la Isla y la existencia de un saldo migratorio positivo de 7.446 personas (véase cuadro I.1).

En este sentido hay que poner de manifiesto que las tendencias reruralizantes que se desencadenaron en buena parte del territorio español, tuvieron una repercusión mucho menor en Gran Canaria, debido a que *“las fuentes urbanas de aprovisionamiento ofrecían más garantías que la confianza en el potencial productor*

---

del CCPC y Cabildo Insular de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife.

<sup>178</sup> Los aspectos económicos de la crisis de los años cuarenta serán abordados más ampliamente un poco más adelante, a la hora de caracterizar la demanda efectiva de viviendas.

del campo<sup>179</sup>. Efectivamente, a pesar de las medidas proteccionistas puestas en práctica por el nuevo régimen político, la actividad portuaria en Las Palmas de Gran Canaria no se resintió en demasía, produciéndose un cierto crecimiento a partir de 1946<sup>180</sup> y la construcción mantuvo un cierto nivel de actividad en torno a la ejecución de algunos proyectos urbanos y a la puesta en marcha de varias promociones de viviendas públicas<sup>181</sup>, por lo que la ciudad tuvo cierta capacidad para absorber una parte de la mano de obra procedente de las zonas rurales.

**Cuadro I. 1**  
**Población de derecho y crecimiento intercensal**

	Las Palmas G.C.	C.I.	Telde	C.I.	Arucas	C.I.	Sta. Brígida	C.I.	Gran Canaria	C.I.
1930	90.625		6.698		17.236		6.698		216.853	
1940	115.848	27,8	22.675	238,5	22.737	31,9	8.022	19,8	279.875	29,1
1950	153.262	32,3	23.780	4,9	25.010	10,0	8.775	9,4	331.725	18,5
1960	193.862	26,5	32.177	35,3	25.986	3,9	8.814	0,4	400.831	20,8
1970	287.038	48,1	44.667	38,8	24.030	-7,5	10.485	19,0	489.881	22,2
1981	360.098	25,5	62.509	39,9	25.827	7,5	11.219	7,0	630.937	28,8
1991	354.877	-1,4	77.356	23,8	26.974	4,4	12.199	8,7	666.150	5,6
1996	355.563	0,2	84.389	9,1	29.719	10,2	16.809	37,8	713.768	7,1

Fuente: INE e ISTAC, Censos oficiales, varios años. Elaboración propia.

En la década de los cincuenta se produjo una ligera mejora en la situación económica en gran medida motivada por el reblandecimiento del régimen proteccionista<sup>182</sup>, por el establecimiento de un menor control de la actividad económica, por la llegada de capitales americanos (1953) y por la mayor capacidad del Estado para estimular la producción a través de la creación de empresas públicas.

<sup>179</sup> MACÍAS HERNÁNDEZ, A. M. Y RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A. (1995): "La economía contemporánea, 1820-1986" en BETHENCOURT MASSIEU, A. (Ed.): *Historia de Canarias*

<sup>180</sup> El número de buques que atracó en el Puerto de La Luz se elevó desde los 3.747 en 1940 hasta los 6.035 en 1950. El volumen de mercancías aumentó de forma similar. Por este motivo, se emprendieron en esta década algunas importantes obras de ampliación, como el nuevo dique del Generalísimo y un nuevo muelle pesquero (*Op. Cit.* MARTÍN GALÁN, F., 1984).

<sup>181</sup> En este periodo se ejecutaron algunos proyectos significativos como el Estadio Insular, la ampliación de la antigua calle Fermín y Galán, luego Avenida General Franco, en la actualidad, Avenida Primero de Mayo, la Avenida José Mesa y López... entre otros y se construyeron dos promociones de viviendas públicas en la Ciudad Alta (Grupos García Escámez y Generalísimo Franco).

<sup>182</sup> Recuérdese a este respecto la división que se produjo en 1951 del Ministerio de Industria y Comercio como resultado del enfrentamiento de las tesis ultraproteccionistas e intervencionistas que mantenían los intereses industriales y las más liberales que demandaban los intereses comerciales. El poder político que demostró Manuel Arburúa desde el Ministerio de Comercio, apoyado desde el de Agricultura (Cavestany), permitió una cierta liberalización de las prácticas comerciales interiores y exteriores.

Este incremento de la actividad económica, no exento de grandes desigualdades sociales y de falta de planificación, repercutió, no obstante, en una leve mejora de rentas, de tal manera que, para el conjunto del país, *“frente al estancamiento económico de los años cuarenta, en los años que van hasta 1960, la Renta Nacional creció a un ritmo anual del 6%, protagonizando así la década de los cincuenta un importante despegue económico que comienza con el salto inicial que se produce en los sectores de agua, gas y electricidad e industrias manufactureras en el año 1950, y que se transmite a otros sectores, como el de obras públicas, en los años siguientes...”*<sup>183</sup>. Esta situación incidió en un aumento de la demanda potencial, como resultado de la creación de nuevas unidades familiares, tal como ratifica el incremento de las tasas de crecimiento intercensal que en la Isla aumentaron en más de dos puntos con respecto al registrado en el decenio anterior, situándose en el 20,8%.

En el caso de Las Palmas de Gran Canaria y en sus municipios aledaños, se detecta en casi todos los sectores económicos un incremento de la actividad. La exportación de productos agrarios remonta sus cifras con la recuperación de parte del mercado internacional, lo que repercutió en un incremento de la superficie cultivada, que en el caso del plátano es especialmente significativo en Telde y Arucas. La actividad portuaria en Las Palmas de Gran Canaria alcanza niveles espectaculares de negocio<sup>184</sup>, sobre todo en el periodo en el que se cierra el Canal de Suez debido al conflicto árabe-israelí (1955-57) y que convierte al Puerto de la Luz, como ha señalado acertadamente Martín Galán, en la <gasolinera del Atlántico>. La actividad pesquera en el banco canario-sahariano obligó a la proyección en 1952 de un nuevo muelle pesquero. La ciudad se consolida como un centro comercial y administrativo, a la par que las cifras de llegada de turistas crecían rápidamente, aunque todavía no cabe hablar de la implantación de un turismo de masas maduro, implantación que se producirá en la siguiente década. En fin, el sector de la construcción se dinamizó sobre todo en el segundo lustro de los cincuenta debido a un aumento del gasto público y a una activación del mercado privado de la vivienda auspiciada por una mayor acumulación de capitales y por un incremento de las necesidades habitacionales<sup>185</sup>.

---

<sup>183</sup> BIESCAS, J. A. (1983): “El fracaso de la vía nacionalista del capitalismo español: la inviabilidad de los intentos autárquicos” en Tuñón de Lara, M (dir.): *España bajo la dictadura franquista (1939-1975)*. Labor. Pp.44.

<sup>184</sup> BURRIEL, E. (1974): “El Puerto de La Luz en Gran Canaria” *CIES, Boletín nº 18*, Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>185</sup> Ramón Díaz realizó una caracterización de la situación económica de esta época

Esta mejora en la situación económica alentó conllevó notables movimientos migratorios que produjeron un importante impacto en el mercado de la vivienda.

El más importante de dichos movimientos migratorios fue el del abandono masivo que protagonizó la población de los municipios agrarios a favor de la capital insular. Según ha estimado R. Díaz a partir de datos censales, durante la década 16.572 personas se trasladaron a Las Palmas de Gran Canaria provenientes de otros municipios provinciales, una cifra amortiguada por la buena coyuntura exportadora pero que no tiene parangón en la historia de los movimientos intraprovinciales. Si a esto le unimos los 2.135 inmigrantes que procedían de la provincia de Santa Cruz de Tenerife y los 6.126 que procedían de la Península y los territorios españoles del Norte de África, se explica que Las Palmas de Gran Canaria y Telde registraran valores de crecimiento intercensal en torno al 30%, mientras que en el resto del territorio la atonía de las cifras fue el comportamiento general<sup>186</sup>. No obstante, en este número tuvo tanto o más peso el crecimiento vegetativo de la población capitalina y, en una medida muy limitada, la llegada de retornados y algunos extranjeros.

Este comportamiento de la población provocó una situación dual en el mercado de la vivienda. Mientras que en las zonas de medianías y cumbres se producía un abandono de inmuebles, en la capital insular y en las zonas dinámicas de la agricultura de exportación, se registraba un importante crecimiento en el número de infraviviendas (chabolas, portones, cuevas...), un incremento de los contratos de realquiler, un paulatino hacinamiento en muchos inmuebles y una generalización de las viviendas crecederas, de los cuartos en azoteas así como un incipiente fenómeno de autoconstrucción, aspectos que serán analizados en capítulos posteriores.

### **1.1.2. El período de 1961 a 1980**

A partir de principios de los sesenta, el incremento de la demanda potencial alcanzó niveles muy elevados debido a una aceleración de los procesos de constitución de nuevas unidades familiares, como pone de manifiesto el incremento demográfico que se produjo en la isla de Gran Canaria durante este decenio y el siguiente, del 29.6 % y 23.6 % respectivamente, siendo del 48.1% en el caso del

---

en *Op. Cit.* DÍAZ HERNÁNDEZ, R., 1990. Pp. 97-103 en la que se desarrollan muchos de los aspectos que aquí sólo mencionan.

<sup>186</sup> Hay que recordar que la provincia y, particularmente, su capital, siguieron manteniendo procesos de expulsión de la población hacia Venezuela fundamentalmente hasta 1957, año en que se produjo un cambio en la política migratoria de este país.

municipio de Las Palmas de Gran Canaria durante los sesenta y del 27.7% en los setenta.

Las razones de este aumento de la demanda potencial de vivienda radicarón en varios factores. En primer lugar, la generación nacida entre 1935 y 1960, que fue la que accedió progresivamente al mercado de la vivienda durante estos veinte años, era comparativamente más cuantiosa que las anteriores. Si observamos las altas tasas de natalidad que se registraron en la provincia en esos años y el diferencial que se registró con las tasas de mortalidad, se pone de manifiesto la consolidación de la transición demográfica en las Islas y consecuentemente, la aparición del contingente generacional más amplio que hasta entonces había existido y, esto a pesar del recorte en la natalidad que supuso la posguerra, en la década de los cuarenta (véase cuadro I.2).

Estas nuevas generaciones se caracterizaron, además, por tener un comportamiento muy precoz en lo que a la emancipación del hogar familiar se refiere, de lo que dan testimonio los índices de nupcialidad y la temprana edad a la que se contraía matrimonio y se tenía el primer hijo (véase cuadro I.3). En 1960 el número medio de hijos por mujer casada en Las Palmas era de 3,96 y de 3,50 en 1970, siendo la proporción de mujeres prolíficas (que habían tenido más de cuatro hijos) de 38% y de 30% en las mismas fechas.

La nupcialidad es una dimensión de especial relevancia para medir los procesos de formación de las familias en este momento ya que sancionaba el acto inicial de la vida del núcleo familiar en la España del nacional catolicismo. Los jóvenes de la época estaban escolarizados durante un corto ciclo educativo, se incorporaban tempranamente a la actividad laboral, dadas las posibilidades de la economía canaria en los años sesenta, en las que se alcanzaron valores cercanos al pleno empleo<sup>187</sup> y constituían nuevos núcleos familiares y, por tanto, nuevos hogares.

Hay que observar que en la medida en que transcurrían estos años la demanda potencial alcanzó valores más significativos, dada la similar evolución que habían registrado las tasas de natalidad en los decenios anteriores. Por tanto, desde finales de los sesenta y durante los setenta, las necesidades residenciales de nuevos hogares se incrementaron aún más como consecuencia de que la elevación en el

---

<sup>187</sup> Remito al lector al capítulo que trata sobre la demanda efectiva para que pueda apreciar de una manera más detallada las particularidades de la economía insular y palmesana durante este periodo.

número de familias alcanzase valores en torno al 30-35%, los valores más altos habidos en Canarias hasta esa fecha.

**Cuadro I.2**  
**Evolución de las tasas brutas de natalidad y mortalidad en la provincia de Las Palmas (en tantos por mil)**

	T. de natalidad	T. de mortalidad	C. V.
1935	33,06	14,35	18,71
1940	32,89	13,92	20,55
1950	27,55	8,38	19,17
1955	28,7	7,58	21,37
1960	28,69	6,58	21,77
1965	30,81	6,78	24,1
1970	28,18	6,44	21,7
1975	21,25	5,45	15,8
1980	19,11	6,04	13,07
1985	14,82	6,40	8,42
1990	13,35	6,53	6,82
1995	11,38	6,35	5,03
2000	11,88	7,07	4,81
2001	11,83	6,78	5,05

Fuente: INE e ISTAC. Elaboración propia.

En segundo lugar, la emigración canaria al exterior se interrumpió bruscamente en este periodo, con lo que el número de familias registró este cambio de tendencia. A finales de este decenio las remesas de emigrantes eran inexistentes a la par que se empezaba a incrementar el número de retornados. A lo largo del decenio de los sesenta la inmigración extranjera aumentó en un 65% respecto a la registrada en el decenio anterior, alcanzándose la cifra de 2.510 inmigrantes en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Una buena parte de estos recién arribados, en realidad, retornaba tras haber permanecido un cierto tiempo en otros países, especialmente en Venezuela, desde donde regresaron que el 56% de estas personas. Este diferencial comportamiento en el saldo migratorio tuvo una repercusión clara en la cifra de creación de nuevos hogares en Canarias<sup>188</sup>. En cambio, en la década de los setenta se redujo considerablemente el número de retornados.

De igual manera, en este periodo los procesos inmigratorios de familias procedentes de la Península empezaron a alcanzar valores muy elevados. Nada menos que 11.593 personas procedentes de la Península llegaron a la capital insular en los sesenta, el doble que en la década anterior, cifra que se incrementó incluso en

<sup>188</sup> Op. Cit. DÍAZ HERNÁNDEZ, R., 1990.

los setenta. “La inmigración peninsular se expande fundamentalmente a través de la función pública y en segmentos de trabajo con cierta cualificación, mientras la extranjera está muy ligada al desarrollo turístico”<sup>189</sup>. En este periodo tuvo también gran relevancia la llegada de inmigrantes procedentes de Sidi-Ifni, Guinea y el Sahara y, sobre todo, la repatriación de población española, en especial de este último caso. Ambos grupos se asentaron primordialmente en Las Palmas de Gran Canaria.

**Cuadro I. 3**  
**Evolución de las tasas de nupcialidad (en tantos por mil)**

	Canarias	España
1961	8,1	7,76
1965	7,6	7,2
1970	8,4	7,36
1975	7,7	7,64
1980	7,0	5,88
1985	5,99	5,2
1990	6,39	6,68
1995	5,26	5,12
2000	4,18	5,26
2001	3,78	5,12

Fuente: INE e ISTAC. Elaboración propia.

En cuanto a la población extranjera residente, se aprecia una estabilidad en su número hasta finales de la década de los cincuenta en la provincia de Las Palmas para iniciar luego un proceso de crecimiento paulatino sólo interrumpido con la crisis del primer lustro de los ochenta<sup>190</sup> (véase figura I.1). En la década de los setenta se empezaron a registrar cifras relevantes, no sólo de inmigrantes europeos sino también de asiáticos y africanos. El proceso inmigratorio que se inició tuvo una repercusión muy importante en el mercado de la vivienda de las principales zonas urbanas de Canarias desde entonces, incrementándose incluso en los últimos años.

Por último, tanta importancia como la creación de nuevas unidades familiares, reviste la relocalización de la población en el territorio. Durante estas dos décadas se produjo un proceso de trasvase interior de población desde las zonas rurales, especialmente de los ámbitos de medianías y cumbres, hacia la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el este y sur insular, alcanzándose la espectacular cifra de 24.359 en la década de los sesenta, y la de 17.920 durante el siguiente decenio. La altísima

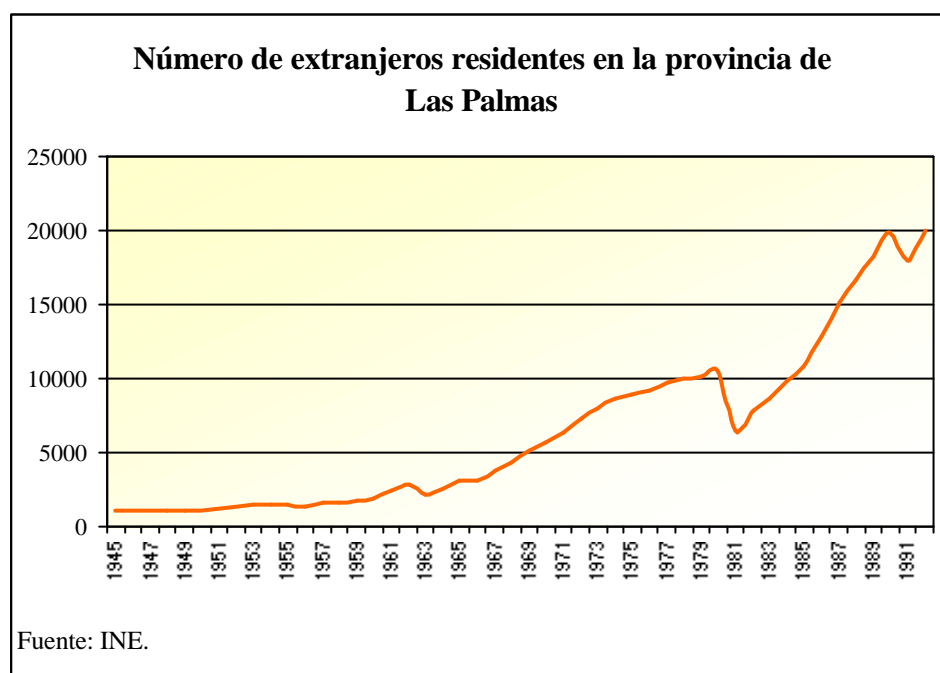
<sup>189</sup> *Op. Cit.* MACÍAS HERNÁNDEZ, A. M. y RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A., 1995. Pp. 423.

<sup>190</sup> DOMÍNGUEZ MUJICA, J., 1996: *La inmigración extranjera en la provincia de Las Palmas*. CIES.



tasa de crecimiento poblacional en la capital y en Telde estuvo motivada en gran medida por este fenómeno, que alcanzó incluso una mayor magnitud en este último municipio durante los años setenta.

**Figura I.1**



Es más, el crecimiento que Santa Brígida registró en los setenta y en las décadas posteriores, se relaciona con los fenómenos de trasvase de población. En este caso, además del impacto que tuvo el retorno de emigrantes, el incremento de la demanda potencial se debió a la especialización que inició este territorio en el mercado residencial de viviendas rururbanas y unifamiliares de medio y alto “standing”, lo que permitió que una parte de la población con mayor poder adquisitivo eligiese vivir en este municipio.

El término de Arucas tuvo en cambio un comportamiento diferente. En los años sesenta perdió parte de su población debido al abandono de sus medianías y sobre todo a la aparición de los primeros factores de declive en la producción del plátano, cultivo éste que tiene una gran importancia en el municipio. En esos años Arucas era uno de los enclaves rurales que perdía población a favor de Las Palmas de Gran Canaria, donde las rentas del trabajo en actividades terciarias eran más cuantiosas. Sin embargo, en los setenta se produjo un crecimiento intercensal positivo. La mejora de las comunicaciones favoreció el proceso de metropolización de

Las Palmas de Gran Canaria y consecuentemente se paralizó la sangría demográfica que le había afectado en la década anterior.

Este trasvase demográfico se debió tanto a factores de atracción, que actuaban en las zonas urbanas, como de expulsión que intervenían en las rurales. Entre los primeros hay que mencionar que durante este periodo se puso en práctica en el conjunto del Estado una política de planificación indicativa dirigida a los espacios urbanos y diseñada a través de diferentes planes de desarrollo que tenían como principal objetivo el mantener unos altos niveles de actividad en los sectores secundario y terciario, lo que se estimaba que repercutiría en un crecimiento acelerado del producto interior bruto y del empleo. Para ello se pusieron en marcha medidas conducentes a acabar con los estrangulamientos de nuestra economía. Las dificultades de abastecimiento de materias primas desaparecieron con la aprobación del arancel de 1960 y la falta de capitales se suplió a través de un Decreto-Ley de 1959 y de otro posterior de 1963 que liberalizaron las inversiones extranjeras. La nueva situación originó un desarrollo espectacular de las actividades industriales, de la construcción, de la hostelería, del comercio y, en menor medida, del transporte y de las comunicaciones en Las Palmas de Gran Canaria y secundariamente en Telde. Por otra parte, el Puerto seguía manteniendo altos niveles de actividad así como las administraciones públicas y de defensa.

Esta coyuntura productiva se mantuvo inalterable hasta la crisis del petróleo de 1973 y generó un gran número de puestos de trabajo que fueron desempeñados por población alóctona. En la construcción, donde se requería mano de obra si cualificar, se solían emplear los jornaleros recién llegados, mientras que las mujeres que trabajaban lo hacían en el servicio doméstico. A partir de 1973, el encarecimiento del petróleo, de los precios, de los salarios y del precio del dinero supusieron una pérdida significativa de rentabilidad para muchas actividades, entre las que hay que destacar la construcción y las portuarias. Además, la actividad turística de la capital insular entró en un claro declive a favor de los nuevos centros situados en el sur de la isla. Las Palmas de Gran Canaria empezó a tener un poder de atracción menor que otras zonas del este y sur insulares y que las islas de Fuerteventura y Lanzarote.

Entre los segundos hay que mencionar la crisis generalizada de las zonas rurales, motivada por el encarecimiento del agua, por la escasa rentabilidad de la producción agraria que no se dirigía a la exportación y por el estancamiento de las rentas en este sector económico con respecto a las percibidas en los otros. Hay que

recordar que desde 1958 se había aprobado una Ley de Convenios que “liberalizaba” los salarios, pero que en nada benefició a los jornaleros agrarios. La desruralización fue la consecuencia lógica de la *“anacrónica política salarial que asignaba a los jornaleros del campo unos ingresos medios de 173,89 euros, cuando en el subsector pesquero y en la industria-construcción y servicios llegaban a superar el doble. Esa diferencia retributiva se convirtió sin duda en la espoleta que puso en marcha el poderoso <éxodo rural> de los 60”*<sup>191</sup>. Incluso en los setenta, cuando en la ciudad no se generaba el mismo nivel de empleo, las menores rentas agrarias motivaban la llegada de inmigrantes<sup>192</sup>.

En definitiva, durante estos veinte años la demanda potencial de vivienda fue tan cuantiosa en las principales zonas urbanas de Canarias que se produjo una importante expansión territorial así como tensiones y desequilibrios habitacionales. En las periferias de las ciudades se dibujaban barrios dormitorio que permitían albergar una parte de las funciones residenciales de estas nuevas unidades familiares mientras que el espacio rural era invadido literalmente mediante parcelaciones ilegales en las que las viviendas autoconstruidas se multiplicaban exponencialmente. La infravivienda seguía siendo una realidad para muchas familias canarias que estaban fuera del mercado de la vivienda y el nivel promedio de densidad de ocupación de los inmuebles era elevado.

### **1.1.3. El período de 1981 a 2000**

A partir de la década de los ochenta, durante el decenio de los noventa, los niveles de crecimiento de hogares familiares declinaron bruscamente, y esto a pesar de que la tasa de natalidad registrada entre 1960 y 1970 fue la *“más alta del siglo, similar a la registrada por los países del Tercer Mundo”*<sup>193</sup>.

Este fenómeno se debió a que las generaciones nacidas a partir de 1960, y especialmente las que lo hicieron entre 1965 y 1975, retrasaron su incorporación al mercado de trabajo. Dos factores explican este retraso: por un lado, la incapacidad del

---

<sup>191</sup> *Op. Cit.* DÍAZ HERNÁNDEZ, R., 1990. Pp. 119.

<sup>192</sup> Los salarios medios en el campo eran por término medio casi tres veces más bajos que los del subsector pesquero, más de tres veces que los del sector industrial y tres veces y media que los del sector terciario (GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, P. Y JIMÉNEZ, M<sup>a</sup>. V. –1985–: “Distribución del ingreso y del gasto en Canarias” en *Geografía de Canarias*, Santa Cruz de Tenerife. Pp. 81).

<sup>193</sup> DÍAZ RODRÍGUEZ, M. C. (1993): “La evolución histórica de la población” en MORALES MATOR, G. (Coord.): *Geografía de Canarias. Geografía General*, vol. II, Editorial Prensa Canaria, Las Palmas de Gran Canaria. Pp. 245-260.

sistema laboral para absorber a las abundantes generaciones del “baby boom”. La crisis económica que padeció el país hasta su incorporación a las Comunidades Europeas y la incapacidad del sistema económico para crear empleo suficiente hasta bien entrado la década de los noventa propiciaron una emancipación tardía y precaria en muchos casos. Por otro lado, la generalización de la prolongación de la etapa formativa de los jóvenes y el hecho de que muchos estudiantes no acabasen su ciclo educativo hasta los 23 ó 25 años, en el mejor de los casos, tuvieron una repercusión clara en la formación de nuevos hogares. En buena parte este hecho respondió a las necesidades del mercado de trabajo que requería mano de obra más cualificada. Pero también hay que tener presente que la mejora de la formación previa a la incorporación al mundo laboral fue resultado de las aspiraciones y frustraciones que fueron transmitidas a estos jóvenes en el seno familiar. En alguna medida, la temprana incorporación de los padres al mundo laboral en la década de los sesenta nos le permitió completar un ciclo formativo que terminaron necesitando para progresar profesionalmente. Este anhelo de formación se transmitió de padres a hijos, generando un modelo de comportamiento familiar. De igual modo, el acceder a la Universidad era percibido como un elemento de prestigio social.

Cuando se termina el ciclo educativo, la incorporación al mercado de trabajo no solía ser muy rápida o estaba dominada por la precariedad. El resultado fue que la edad media de emancipación se retrasó enormemente y la constitución de nuevas familias se redujo progresivamente.

En relación con esta situación se percibía como normal que el hijo retrasara su emancipación hasta más allá de los treinta años, paradójico cuando los que soportaron económicamente esta situación se habían independizado generalmente cuando sólo tenían veintitantos. No obstante, hay que observar que en muchas ocasiones el retraso en la emancipación se debió a un excesivo aferramiento a los niveles de bienestar de los que se disfrutaba en el hogar paterno. Se ha estimado que 1.419.000 españoles solteros y con edades comprendidas entre 30 y 39 años siguen viviendo en el seno familiar cuando una amplia mayoría son independientes económicamente. El compartir techo con los padres “*es como estar en un hotel donde la madre se encarga de tener todo a punto: ropa siempre limpia, cena preparada y casa impecable, pero con la ventaja de que la estancia no cuesta dinero*”<sup>194</sup>. En este

---

<sup>194</sup> “Adictos al nido” en *El País Semanal*, nº. 1310, 4 de noviembre de 2001. En este número se recogen declaraciones de “jóvenes” que siguen viviendo con sus padres a pesar

sentido, se tendría que tener presente que éstas fueron las primeras generaciones criadas dentro de unos estándares de bienestar relativamente altos, al contrario que sus predecesores que, en la mayoría de los casos, no consiguieron ese nivel de vida hasta que se incorporaron al mercado de trabajo. Otros autores señalan otras causas a la hora de explicar el fenómeno, entre las que podemos destacar el carácter familiar y poco individualista de la sociedad española, la fuerte implantación del matriarcado en el Archipiélago o la aspiración social de alargar la juventud, aspiración a la que se contraponen directamente un concepto nada claro del matrimonio<sup>195</sup>.

**Cuadro I.4**  
**Número de familias censadas**<sup>196</sup>

	Canarias	Las Palmas	Gran Canaria	Las Palmas. de G.C.
1960 <sup>197</sup>		101.220	88.679	42.596
1970	275.440	132.678	119.420	66.215
1981	346.049	178.131	159.380	92.120
1991 <sup>198</sup>	408.874	204.717	177.434	97.299
1996	472.567	240.883	205.578	

Fuente: ISTAC (1994): Censos de población y viviendas. Canarias. 1991. Las familias. INE: Nomenclátors (varios años). Elaboración propia.

No obstante, en las últimas décadas, los saldos migratorios han sido positivos para el conjunto de Canarias y, particularmente, para la isla de Gran Canaria, lo que se ha debido a la persistencia de la llegada de retornados al Archipiélago, aunque estadísticamente sea un contingente poco significativo, a la intensificación de la inmigración peninsular y al destacado crecimiento de la inmigración extranjera.

Desde la década de los ochenta se ha consolidado la llegada constante de inmigrantes procedentes de la Península y Baleares. Un breve análisis de la población migrante según lugar de procedencia censada en 1996 ratifica la importancia que ha adquirido el fenómeno, a pesar de la incidencia que el retorno puede tener en las cifras, sobre todo en el caso de aquellos que llegaron hace más tiempo.

---

de que su situación económica es solvente. En la cita se recoge parte de los motivos que conduce a uno de ellos a seguir compartiendo techo con sus progenitores.

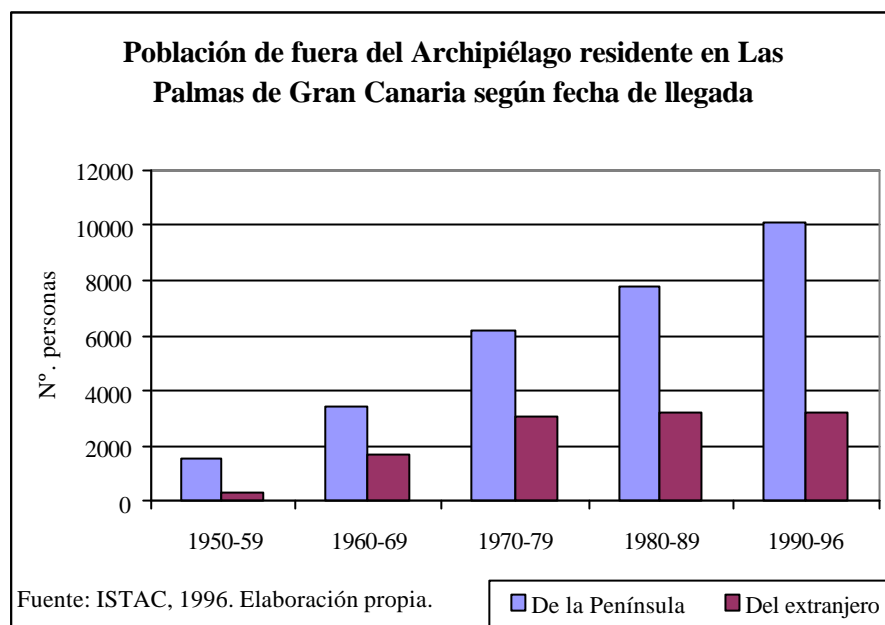
<sup>195</sup> GARRIDO MEDINA, L. y REQUENA, M. (1997): *La emancipación de los jóvenes en España*. Instituto de la Juventud y GARRIDO MEDINA, L. y GIL CALVO, E. (1997): *Estrategias familiares*. Alianza Editorial.

<sup>196</sup> En 1991, se censaron familias y hogares no familiares. En 1970 y 1981, familias. En 1960 hogares, tanto individuales como colectivos.

<sup>197</sup> Corresponde con el número de hogares.

<sup>198</sup> Incluye familias (sin núcleo, con uno y con dos o más núcleos) y hogares no familiares.

**Figura I.2**



En la medida en que la economía de Las Palmas de Gran Canaria se ha ido terciarizando e incluso “cuaternarizando”, la mano de obra peninsular más cualificada ha arribado a la ciudad de un modo más destacado. Ni que decir tiene que la función pública, a pesar del proceso de descentralización autonómica, sigue atrayendo a un número considerable de peninsulares, así como las actividades de organización y gestión que llevan parejas las empresas de servicios que se han establecido en estos últimos años. Y, de igual modo, también se ha producido cierta atracción para la mano de obra menos cualificada que se emplea en la construcción y en otro tipo de trabajos de escasa remuneración, mano de obra que procede de las regiones españolas donde el paro alcanza valores más elevados, como Andalucía o Galicia. De todas maneras, la importancia que han adquirido estos movimientos debe explicarse por la consolidación en muchas partes del Estado de la movilidad por razones de trabajo, un nuevo “valor cultural” para una gran parte de la población.

Con respecto a la inmigración foránea, basta señalar que la población extranjera se ha incrementado desde el 1,5% de la población de derecho en Canarias en 1981 hasta el 3,4% de 1986<sup>199</sup>, porcentaje que ha vuelto a aumentar ligeramente

<sup>199</sup>. En 1992 el Gobierno de Canarias hizo público un informe llamado “Población extranjera en Canarias” en el que se reducía el número de extranjeros que residían en las Islas al 2,32% de la población registrada en el *Censo de Población y Viviendas* de 1991.

en 1996<sup>200</sup>. La evolución de las cifras de inmigrantes procedentes del extranjero según fecha de llegada ratifica el comportamiento progresivo de esta variable. Además, desde la década de los noventa<sup>201</sup>, las Islas se han convertido en destino de flujos migratorios irregulares procedentes, en especial, del Magreb, países subsaharianos y Sudamérica<sup>202</sup>. La inmigración ha sido, por tanto, un elemento que ha estimulado la demanda potencial de vivienda en Canarias en los últimos años y que además ha incidido en los diferentes segmentos del mercado, dada la gran diversidad cultural y económica de los colectivos arribados a nuestras Islas. En este sentido, podemos reconocer situaciones diferentes. Por una parte, se distingue la estrategia habitacional de los inmigrantes irregulares, estrategia que ha supuesto la aparición de un cierto submercado de la vivienda en Las Palmas de Gran Canaria<sup>203</sup>, particularmente en barrios que habían alcanzado un cierto nivel de deterioro (Guanarteme, Isleta, Schamann, etc.) y, por otra, la de los inmigrantes peninsulares de clase media, que están adquiriendo una buena parte de los inmuebles en zonas cualificadas de expansión urbana (Siete Palmas, La Minilla, Las Ramblas). No obstante, hay que advertir que en los últimos años los flujos se dirigen principalmente hacia Fuerteventura, Lanzarote y el Sur de Gran Canaria, participando en una menor medida el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. Sin embargo, la ciudad ha alcanzado cierta dimensión en la acogida de refugiados políticos. Ya desde finales

---

<sup>200</sup> Instituto de Estadística de Canarias: *Censos de Población y Vivienda. Canarias 1996. La población extranjera*. Ed. Gobierno de Canarias. Consejería de Economía y Comercio.

<sup>201</sup> A principios de esta década el número de extranjeros en situación irregular que estaba residiendo en las Islas se estimaba en unas 29.000 personas, según un estudio de MARCOS SANZ, R., ALVÁREZ PRIETO, J. J. ROJO ALCAIDE, J. y KHABA LUANDA, A.: *Mapa de los trabajadores extranjeros en situación irregular en España*. En 1998 el Ministerio del Interior daba una cifra algo más cautelosa, estimándose en 12.037 personas, que ha venido en cierto modo a ratificar el reciente Proceso Extraordinario de Regularización del año 2000 en la que se presentaron 13.884 solicitudes (Delegación del Gobierno en Canarias).

<sup>202</sup> DOMÍNGUEZ MUJICA, J., DÍAZ HERNÁNDEZ, R. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2001): *Inmigración extranjera e integración. La inmigración irregular en Canarias (1999-2000)*. Gobierno de Canarias.

<sup>203</sup> "En la medida en que un flujo migratorio es más reciente, suelen concentrarse espacialmente en zonas concretas, porque los inmigrantes conocen la existencia de una vivienda que pueden pagar a través de circuitos muy cerrados, sustentados en la información que les proporcionan sus propios compatriotas u otros irregulares. Por este motivo, es frecuente que en un mismo inmueble residan en diferentes viviendas inmigrantes de la misma nacionalidad..." (Op. Cit. DOMÍNGUEZ MUJICA, J. et al., 2001. Pp. 193 y ss.

de los ochenta, la ciudad era la tercera de entre las españolas en función del número de refugiados políticos, después de Madrid y Barcelona<sup>204</sup>.

Por último, hay que considerar un conjunto de factores de *índole sociológica* cuando se trata de interpretar el actual crecimiento del número de unidades familiares. En los últimos veinte años, con la consolidación de las libertades democráticas en España, se ha producido un cambio paulatino en el modelo familiar que tiene repercusiones claras en la conformación de la demanda potencial de vivienda.

Entre los primeros de estos cambios hay que citar la legalización del divorcio en nuestro país en 1981, que conllevó el crecimiento de las familias monoparentales y, por tanto, la duplicación de muchas unidades familiares. De igual modo, la mayor tolerancia social sobre todo tipo de comportamientos convivenciales ha generado nuevos modelos familiares, basados, por ejemplo, en proyectos de vida que no se vinculan a la constitución de una familia o que se basan en el establecimiento de parejas de hecho homo y heterosexuales, cuestiones que tienen una traducción directa en el mercado habitacional.

En esta misma línea, el cambio social que se ha producido en los últimos años en cuanto al modo de emancipación de los hijos del hogar es otro elemento de gran relevancia. A finales de la década de los setenta, el matrimonio era el modo exclusivo de constitución de las nuevas unidades familiares. En los ochenta, y sobre todo en los noventa, la emancipación sin contraer matrimonio e incluso sin pareja se ha convertido en un procedimiento frecuente, incluso en el caso de las mujeres<sup>205</sup> (véase figura I.3).

En cualquier caso, sea a través del matrimonio o de otros procesos de emancipación, la constitución de hogares independientes, que introducen nuevas demandas en el mercado inmobiliario, depende en gran medida de las distintas coyunturas económicas de dicho periodo. Por ejemplo, si observamos el número de matrimonios registrados en Canarias entre 1981 y 1994, se constata que éste crece en los momentos de bonanza económica, que en este caso coinciden con los años de 1987 y 1988 y retrocede cuando las perspectivas son menos optimistas, como sucedió en el periodo comprendido entre 1981 y 1986, años en los que siguieron presentes los

---

<sup>204</sup> PEÑA, A., (1988): "Aumentan los casos de refugiados políticos" en *Diario de Las Palmas del 4 de enero*.

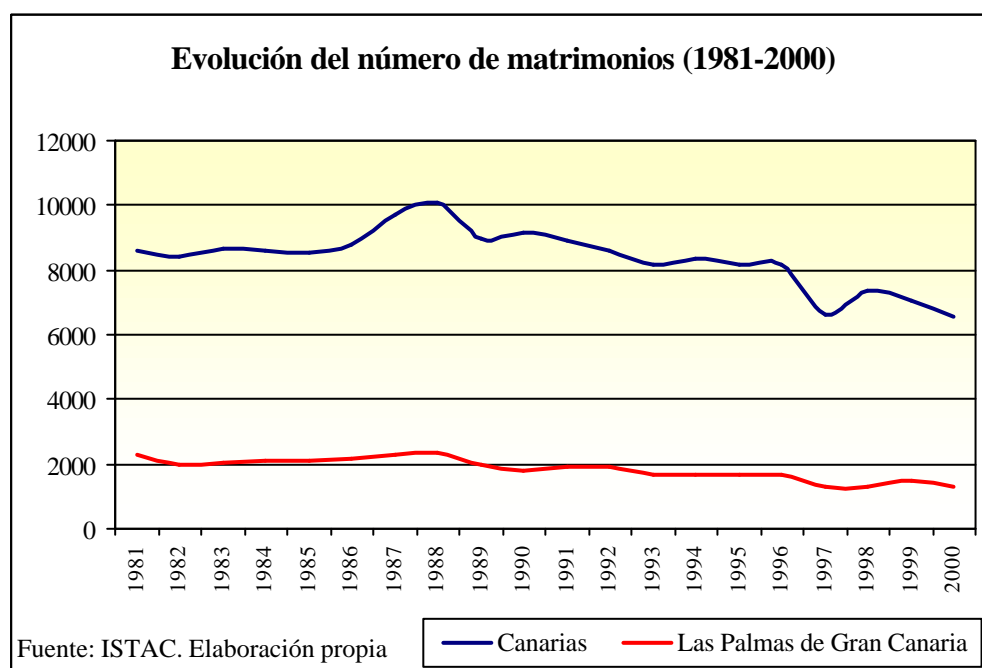
<sup>205</sup> REQUENA, M. y GARRIDO MEDINA, L. (1991): *Formas de familia, trabajo y economía sumergida en la Comunidad de Madrid*. Servicios de Documentación y Publicaciones de la Comunidad Autónoma de Madrid, Madrid.



efectos de la segunda crisis del petróleo (1978) o en el cuatrienio 1991 - 1994, en el que se produjo una intensa recesión económica.

Antes de acabar esta breve caracterización de la demanda en estos veinte últimos años del siglo, no se pueden obviar algunas cuestiones territoriales a la hora de explicar la evolución del número de hogares dentro del área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. La primera de ellas es que se ha producido una pérdida de familias en el municipio capitalino a favor de la orla metropolitana, debido a la política de viviendas sociales que ubicó la mayor parte de las promociones públicas de la ciudad en Jinámar, en el municipio de Telde. También ha influido la actitud de muchas familias que, con un mayor nivel de renta, han trasladado su residencia hasta zonas de la periferia con una óptima calidad ambiental o donde se realizaban promociones residenciales más al gusto de la época (dúplex, viviendas aisladas...), especialmente en Santa Brígida y Arucas.

**Figura I.3**



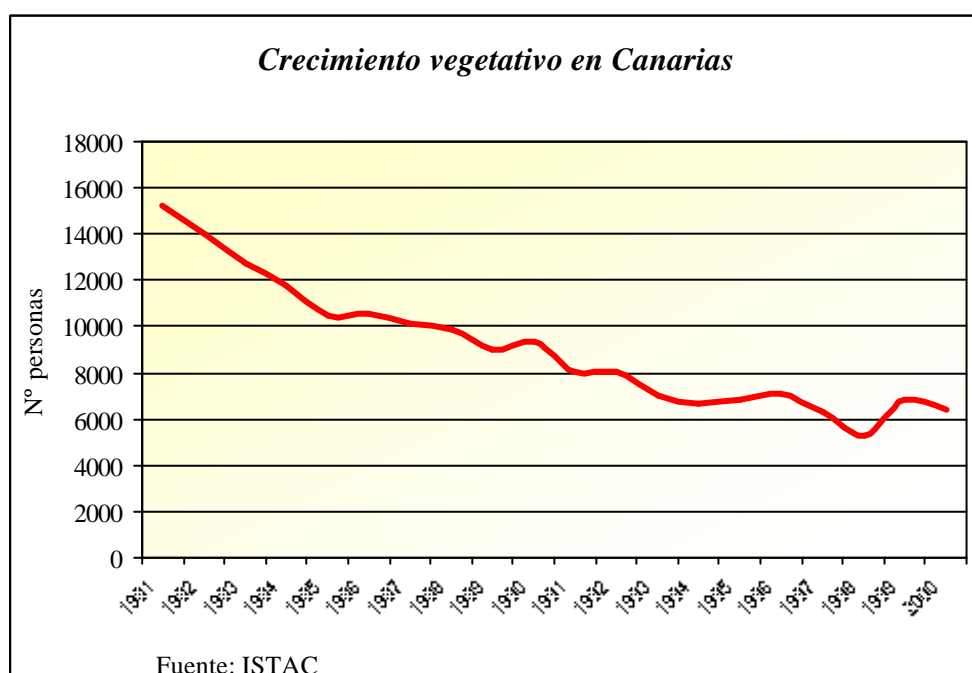
En segundo lugar, también conviene tener en cuenta que el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha dejado de ser destino de flujos intrainulares debido a la mejora de los transportes públicos y a la generalización del vehículo privado que ha ocasionado la metropolización de la ciudad, esto es que la población de zonas colindantes o próximas al municipio capitalino, sobre todo en el centro y norte de la

Isla, ha podido mantener su residencia en su municipio de origen y trabajar en Las Palmas de Gran Canaria.

Por último, conviene destacar el dinámico comportamiento que está sosteniendo el municipio de Telde. En éste se ha ubicado la mayor parte de las actividades industriales de aglomeración que demandaban la economía capitalina y el desarrollo turístico del Sur de Gran Canaria, lo que unido a la pervivencia de una cierta agricultura de exportación ha motivado una fuerte atracción laboral y, en consecuencia residencial.

Consideramos que los factores mencionados seguirán persistiendo en un futuro inmediato y que, en consecuencia, las tendencias se volverán más acusadas en cuanto a la demanda potencial de los próximos años.

**Figura I.4**



Por ejemplo, el hecho de que las tasas de natalidad declinaran bruscamente desde el segundo lustro de los setenta y en los años ochenta, reduce el impacto actual de este factor en la constitución de la demanda potencial. Efectivamente, en el trienio 1986-1988, la tasa se situó en el 13,2 por mil, cuando en el primer lustro de la década de los cuarenta era del 30,6 por mil y en los primeros años de la de los setenta todavía se situaba en el 25 por mil. Desde entonces el crecimiento vegetativo ha ido disminuyendo constantemente (véase figura I.4).

Estas nuevas tendencias no se han manifestado de una manera drástica en el comportamiento de las unidades familiares, debido a que las tasas de crecimiento vegetativo se reflejan en la constitución de nuevas familias al menos con veinte años de retraso<sup>206</sup> y de ahí que la caída de la natalidad de los ochenta no incida hasta la presente década en la formación de unidades familiares nuevas.

En contraposición, pueden seguir actuando en sentido inverso la llegada de población extranjera y peninsular y el ahondamiento en la quiebra del modelo familiar. Con respecto al primero, la evolución y el modelo económico que se adopte en las Islas en los próximos años será un elemento de crucial importancia. Las tendencias iniciadas en los últimos años hacia un modelo más sostenido de desarrollo, cuya primera manifestación ha sido la moratoria turística y la aprobación de Directrices de Ordenación General y del Turismo en Canarias<sup>207</sup>, puede implicar que el ritmo de llegada de población foránea por motivos laborales se modere y que, consecuentemente, el mercado inmobiliario se acomode a una situación de crecimiento más moderado de la demanda potencial.

## **1.2. La generalización de la demanda de segundas residencias a partir de los ochenta**

En las últimas décadas, la posesión de una vivienda secundaria de fin de semana o para los periodos vacacionales ha tenido un gran peso en cuanto a la configuración de la demanda potencial. Este producto se ha ido generalizando como un objeto de consumo cada vez más frecuente a medida que se ha ido incrementando el nivel de vida de la población.

En concreto, en el Censo de 1981 se cuantificaban en 43.849 las viviendas con este uso en Canarias. En el Censo de 1991 se alcanzaba la cifra de 69.475. Por tanto, en una década ha crecido el parque de viviendas secundarias en un 58%.

Hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda secundaria depende estrechamente de la situación económica y fiscal, por lo que la evolución de la demanda real se caracteriza por registrar continuos vaivenes. En momentos en que el encarecimiento de la oferta es mayor que la evolución de solvencia de la demanda, ésta se contrae en sus hábitos de adquisición y la generación de

---

<sup>206</sup> RAFOLS ESTEVE, J. (1989): "El papel de la vivienda en la economía española", en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 10. Pp. 117-120.

<sup>207</sup> Decreto 4/2001 de 12 de enero sobre Directrices de Ordenación General y del Turismo en Canarias.

viviendas secundarias se reduce. Por el contrario, un mantenimiento de la relación precios/solvencia conduce a un crecimiento significativo de las viviendas secundarias. De igual modo, la existencia de incentivos fiscales potencia este tipo de consumo, como ocurrió en el segundo lustro de los ochenta, en el que se permitió deducir en el impuesto de la renta de las personas físicas las cantidades aportadas para el pago de intereses y amortización de capital por la adquisición de viviendas de uso secundario.

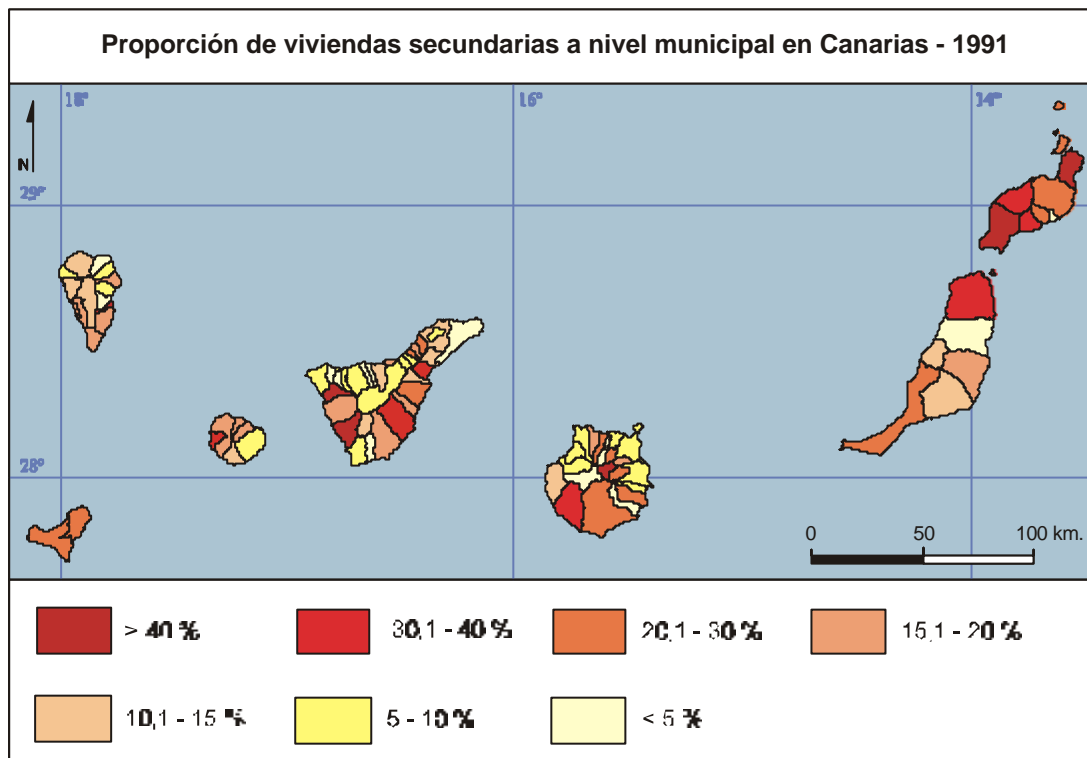
El incremento de este tipo de demanda presenta un comportamiento territorial muy localizado. A tenor de los datos que proporciona el Censo de 1991, la distribución de las viviendas secundarias refleja la importancia cuantitativa que han adquirido en las zonas costeras y en las proximidades de los principales núcleos de población rural (véase figura I.5).

Los factores que explican esta distribución son:

a) La proliferación de viviendas secundarias en las zonas turísticas de la isla y en la costa. El desarrollo de la actividad turística ha permitido la edificación de numerosas urbanizaciones turísticas que albergan un número considerable de viviendas de uso secundario. Además se ha producido una extensión de este uso hacia otras zonas costeras que no albergan urbanizaciones turísticas significativas que se exploten dentro de los circuitos internacionales del turismo de sol y playa. Por este motivo, los municipios de San Bartolomé de Tirajana, Mogán y Agüimes alcanzan valores tan significativos o las entidades costeras de Arucas (San Andrés, El Puertillo) y Telde (La Garita, Playa del Hombre, Playa de Melenara, Playa de Salinetas), que presentan porcentajes superiores a los promedios de sus municipios.

b) La existencia de un importante número de viviendas rurales, heredadas muchas de ellas, que se han convertido en viviendas secundarias familiares para los fines de semana o que han entrado en el mercado de la vivienda con este fin. Por ese motivo, municipios como la Vega de San Mateo, Moya, Teror, Valsequillo o Sta. María de Guía, o los asentamientos rurales teldenses (La Breña, Cazadores, La Gavia, Las Goteras, La Higuera Canaria, El Palmital, Valle de Casares y La Solana) han experimentado un desarrollo de este tipo de inmuebles.

Figura I.5



FUENTE: *Censo de Viviendas de 1991*.

c) La edificación de urbanizaciones “*rururbanas*” basadas en tipologías de viviendas unifamiliares. Sólo de esta manera se entiende el importante porcentaje de viviendas secundarias que existe en la medianía aruquense (Los Castillos, Los Portales y Visvique); en el valle de la Angostura y en la zona alta del término de Santa Brígida (la Vega de Enmedio, Los Olivos y Pino Santo); en la medianía (La Milagrosa, San José del Álamo, San Lorenzo, Llanos de María Rivero) y en el sector suroriental del municipio capitalino (La Montañeta, Lomo del Sabinal y Salto del Negro); y en la Urbanización de Ojos de Garza en Telde, zonas todas ellas, donde se han desarrollado estos tejidos residenciales.

La estrategia planificadora de los ayuntamientos ha intentado generar áreas residenciales destinadas a satisfacer esta demanda mediante promociones “empaquetadas”<sup>208</sup> como Masapeses en Arucas o Los Lentiscos en Santa Brígida, pero lo normal ha sido la edificación de viviendas promovidas individualmente y que

<sup>208</sup> CLARKE, S. D. (1975): *La sociedad suburbana*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.

pueden originarse en una situación urbanística muy irregular, como es el caso de gran parte de la medianía aruquense o de Tafira en Las Palmas de Gran Canaria<sup>209</sup>.

### 1.3. El desarrollo de la demanda-inversión

Entendemos por demanda-inversión a la demanda potencial que desea adquirir una vivienda como estrategia inversora y no para satisfacer sus necesidades habitacionales.

En España se dan dos factores que explican en gran medida el desarrollo de la demanda-inversión. Por un lado, *“la vivienda en propiedad se ha convertido en un hábito socio-cultural de consumo del español medio”*<sup>210</sup>. El poseer inmueble es un sinónimo de riqueza y bienestar. En Canarias, esta concepción es mayor, si cabe.

Por otro lado, el mercado financiero español ha sido tradicionalmente muy reducido y la vivienda ha constituido una de las formas de ahorro tradicionales. Se trata del reflejo de una cultura más especulativa que empresarial del pequeño y mediano ahorrador.

La inversión inmobiliaria ha empezado a tener cierta importancia dentro de la demanda potencial de vivienda en la medida en que ha aumentado la renta familiar en las Islas y el pequeño y mediano ahorro ha crecido, por lo que en líneas generales es un fenómeno que queda circunscrito a las últimas décadas.

Se trata de un tipo de demanda potencial con grandes oscilaciones coyunturales. Se desarrolla en aquellos momentos en que la compra de bienes inmuebles supone una estrategia más rentable que la inversión en otros sectores. Por ejemplo, en aquellos periodos en que las plusvalías urbanas son muy elevadas, debido a un incremento del índice de precios al consumo de la vivienda por encima del general y del costo del dinero, la compra de vivienda supone una capitalización financiera de gran provecho. El mismo argumento se puede esgrimir para justificar la demanda de vivienda en zonas de previsible revalorización, indistintamente de las coyunturas macroeconómicas. De igual manera, en estructuras productivas caracterizadas por el bajo precio del dinero, como en el segundo lustro de los noventa,

---

<sup>209</sup>.SOBRAL GARCÍA, S. (1995): *La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*. Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales del CIES. Las Palmas de Gran Canaria. PARREÑO CASTELLANO, J. M. (1995): *Producción del espacio residencial y consumo de suelo agrario en Visvique, Los Portales y Los Castillos (Aruca)*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Tesina, inédita.

<sup>210</sup> ALVIRA MARTIN, F.; GARCIA LOPEZ, J. y HORTER WALTER, K. (1980): “La situación de la vivienda en España”. *Papeles de Economía Española*, nº. 5. Pp. 208-246.

la inversión en activos bancarios pierde gran parte de su rentabilidad, y la vivienda junto a otros sectores como la bolsa, se convierte en el destino de los pequeños y medianos inversores, máxime en una coyuntura tan especial como la que se está viviendo en los últimos años, en la que la inversión en vivienda está siendo previsiblemente utilizada para el “blanqueo” de capitales ante la llegada de la moneda única europea en el año 2002.

De igual modo, la dimensión de este tipo de demanda está sujeta a los vaivenes coyunturales que padece la renta media de la población. En este sentido, los periodos de crisis económica caracterizados por la contención de los salarios y por el aumento del desempleo la restringe, como se pudo observar en el primer lustro de los noventa o durante la década de los setenta.

Por último, no podemos olvidar la regulación de incentivos. En este sentido, y aunque no están cuantificados sus efectos, cabe mencionar la reciente inclusión de la adquisición de inmuebles dentro de la Reserva de Inversiones de Canarias (R. I. C.).

Por tanto, la evolución de la demanda potencial en Canarias se caracteriza por un crecimiento constante desde la década de los sesenta, muy acentuado durante el periodo 1960-80. El crecimiento demográfico es la principal causa. Posteriormente, la demanda potencial ha seguido creciendo debido a la influencia del alto crecimiento vegetativo y real de las décadas pasadas, al mantenimiento de saldos migratorios positivos y al cambio sociológico en la estructura y en los procesos de creación de nuevas unidades familiares. En este periodo, nuevos elementos configuran la demanda, como el desarrollo de la inversión inmobiliaria (*boom* inmobiliario de mediados de los ochenta o del segundo lustro de los noventa) o el crecimiento de la segunda residencia.

## **2. La evolución de la demanda efectiva según los niveles de renta**

Hasta aquí hemos analizado la demanda de vivienda en términos potenciales. El comportamiento real de la demanda, la *demanda efectiva*<sup>211</sup>, es decir, aquélla que además de ser potencialmente demandadora de vivienda está en condiciones de acceder a ella está determinada por otros factores, tales como su situación económica, la evolución del mercado hipotecario, el precio de la oferta, el tratamiento

---

<sup>211</sup> En otros términos sería la agregación de lo que se ha denominado como demanda explícita y resuelta.

fiscal de la vivienda, etc. En este epígrafe, por mor de razones temáticas, nos ceñiremos al primer aspecto, aunque se abordarán colateralmente algunos de los otros.

### 2.1. El período de 1930 a 1960

Durante la guerra civil española y durante el periodo en que el país quedó sumido en un sistema autárquico e intervenido, las posibilidades financieras para acceder a una vivienda fueron muy limitadas para la mayor parte de la población. Hasta ese momento el Archipiélago había sustentado gran parte de su actividad económica en la exportación de productos agrícolas y en el desarrollo de la actividad comercial auspiciada por un sistema fiscal específico. La aplicación de los principios económicos del nuevo Régimen originó el final de la etapa de libertad comercial y de franquicias, todo lo cual supuso una ruptura que operó a un doble nivel: *“de un lado, con la liquidación del predominio inglés sobre las actividades portuarias, navieras y derivadas, lo que conllevará, consecuentemente, la pérdida del mercado inglés como espacio preferente de las exportaciones fruteras canarias; de otro, con el reseñado final del puertofranquismo y la implantación de un régimen económico calificable como de intendencia, caracterizado por el rígido control de las actividades económicas, un marcado intervencionismo militar en las mismas y una tendencia autarquizante de fomento de las producciones propias, agrarias e industriales, independientemente de su coste”*<sup>212</sup>.

Esta nueva situación trajo consigo una caída de las exportaciones (al menos hasta el segundo lustro de los cuarenta) e importaciones y una pérdida de las rentas, al no ofrecerse desde el Régimen alternativa económica alguna que permitiera a las Islas generar el nivel de actividad que se había alcanzado con el sistema económico pretérito.

Al estar el tejido productivo condicionado por la falta de materias primas, tecnología y capitales, la productividad media era necesariamente baja, lo que redundó en que los salarios se tuvieran que mantener igualmente bajos, especialmente hasta la subida decretada por el ministro José Antonio Girón de Velasco en 1956, mientras que gran parte de los trabajadores que desempeñaban su actividad por cuenta propia no obtenían niveles aceptables de beneficios. Si a esto le

---

<sup>212</sup> ALCARAZ ABELLÁN, J. (1999): *Instituciones y sociedad en Gran Canaria*, Cabildo Insular de Gran Canaria. Pp. 30 y ss.



unimos que el incremento del coste de la vida estuvo casi siempre por encima de los aumentos salariales decretados, la pérdida progresiva de renta fue lo más característico de un largo periodo que alcanza hasta la década de los cincuenta.

La subida de precios en los productos alimenticios fue uno de los aspectos que más orilló el poder adquisitivo de las familias canarias. Hasta bien entrada la década de los cincuenta, las dificultades para el autoabastecimiento fueron evidentes. Con este propósito, se intentó conseguir mediante normas interventoras estimular la producción. En 1940, la Ley de intensificación de los cultivos coaccionaba a los pequeños propietarios agrícolas para que iniciaran la puesta en labor de todas sus fincas, lo que motivó la extensión de los cultivos hacia zonas marginales y decretaba la intensificación en la explotación de las tierras ocupadas con cultivos de exportación, tierras que debían introducir también otros cultivos con destino al consumo local. El racionamiento, que se mantuvo hasta 1953, no solucionó el problema y esto a pesar de que los grandes puertos canarios se vieron beneficiados por los desembarcos de trigo argentino y azúcar cubano.

La población hubo de acudir al mercado negro para garantizar el abastecimiento, con lo que la inflación se mantuvo alta si tenemos en cuenta el gran desajuste entre oferta y demanda. Un simple balance económico evidencia la existencia de mercado negro en las Islas: *“si se considera que desde 1948 hasta 1950 las importaciones de alimentos retrocedieron acusadamente en valores absolutos y relativos y que no aumentó apreciablemente la producción agrícola ni descendieron sustancialmente las exportaciones, no hay más remedio que concluir que los propietarios agrícolas encontraron adecuada compensación en el mercado negro cuyos precios sólo en parte aparecen reflejados en los movimientos relativos del deflactor del PIB agrícola”<sup>213</sup>.*

Con este panorama económico, que genera, para el conjunto del Estado, tasas de crecimiento del producto interior bruto negativas, al menos hasta 1948, es normal que la mayor parte de la población no intentara adquirir bienes duraderos. La penuria era tan acusada que cubrir las necesidades primarias más perentorias era la principal preocupación de amplios colectivos.

Y ni que decir tiene que durante el periodo de la contienda civil la demanda efectiva se vio muy mermada. En estos años la vida se hizo muy dura. La falta de abastecimiento y el incremento de los precios convertía la supervivencia en un reto

---

<sup>213</sup> *Op. Cit.* GONZÁLEZ, M. J., 1979. Pp. 120.

para la mayor parte de la población. Los precios subieron un 100% en el Archipiélago y, en el caso de los alimentos básicos, se incrementaron hasta un 200%<sup>214</sup>.

**Cuadro I.5**  
**Evolución de la Renta Nacional per cápita y del coste de la vida a lo largo del período autárquico**

	Renta media en España			Índice General del Coste de la Vida en España		Índice General del Coste de la Vida en Las Palmas de G. C.	
	Renta per cápita en Euros de 1953	Evolución en Base 1935	Crecimiento Interanual	Evolución en Base 1936	Crecimiento interanual	Evolución en Base 1936	Crecimiento o interanual
1935	48,49	100					
1936				100		100	
1939						162.0	
1940	38,74	79,9		178,1		184.1	22,1
1941	40,50	83,5	3,6	231,4	53,3	234.6	50,5
1942	42,19	87,0	3,5	247,4	16	263.5	28,9
1943	41,48	85,5	-1,5	246	-1,4	277.8	14,3
1944	41,82	86,3	0,8	256,9	10,9	298.8	21
1945	34,35	70,8	-15,5	274,8	17,9	325.6	26,8
1946	44,35	91,5	20,7	360,6	85,8	405.4	79,8
1947	42,24	87,1	-4,4	424,2	63,6	502.5	97,1
1948	40,36	83,2	-3,9	453	28,8	558.0	55,5
1949	39,94	82,4	-0,8	477,5	24,5	580.4	22,4
1950	41,47	85,5	3,1	529,3	51,8	601.3	20,9
1951	48,37	99,8	14,3	579,2	49,9	626.0	24,7
1952	50,26	103,7	3,9	567,7	-11,5	633.4	7,4
1953	48,08	99,2	-4,5	576,9	9,2	632.0	-1,4
1954	53,75	110,8	11,6	584	7,1	645.9	13,9
1955	53,98	111,3	0,5	607,5	23,5		
1956	56,11	115,7	4,4	643,1	35,6		
1957	59,27	122,2	6,5	712,4	69,3		
1958	61,10	126,0	3,8	807,7	95,3		
1959	63,57	131.1	5,1	866,7	59		

Fuente: Consejo de Economía Nacional (Tomado de *Op. Cit.* Biescas, J. A., 1983.), INE (1956): *Reseña Estadística de la provincia de Las Palmas*, Presidencia del Gobierno y Ojeda Eiseley, A. (1988): *Índice de Precios en España en el período 1913-1987*. Banco de España. Elaboración propia.

Tras los bajos niveles medios de renta per cápita registrados tras la contienda civil y durante el período más autarquizante del Régimen, aliviados parcialmente con las remesas enviadas por la emigración clandestina, por el comercio informal en las zonas portuarias y por las exportaciones de productos agrarios, se dio un ligero

<sup>214</sup> Memoria de Gestión del Gobierno Civil de Las Palmas, 1938.

incremento de la solvencia económica de la población<sup>215</sup> en la década de los cincuenta (véase cuadro I.5). En este momento se produjo una mejora de las actividades portuarias y comerciales gracias al nuevo marco de flexibilización de las importaciones y a la consolidación de los cultivos de exportación que se destinaban a partir de ahora al mercado nacional<sup>216</sup>, tal como se indicó en páginas anteriores. Las exportaciones hacia otros países y la vocación reexportadora siguieron siendo escasas y a ello colaboraba en gran medida el sistema monetario de cambios múltiples que se había adoptado en 1948 y la política comercial basada en acuerdos bilaterales.

La mejora económica conllevó un aumento de los salarios y un mayor control del incremento del coste de la vida<sup>217</sup>. En el primer lustro de los cincuenta las posibilidades de adquirir una vivienda alcanzaban a un porcentaje más elevado de la población, pero seguía fuera del mercado habitacional la mayor parte de las familias. El segundo quinquenio, marcado por la subida de los salarios y la inflación, no facilitó la formación de una demanda efectiva más cuantiosa.

## 2.2. El período de 1961 a 1973

En la década de los sesenta asistimos a una coyuntura de desarrollo económico que perduró en Canarias hasta 1973. La bonanza de este periodo se debió a las medidas liberalizadoras adoptadas a partir de 1959 tanto en lo relativo al comercio exterior como con respecto a la entrada de capitales extranjeros.

Desde 1957 se había acabado con el sistema monetario de cambios múltiples. A principios de los sesenta se consiguió establecer un tipo de cambio adecuado que simplificaba y estimulaba las relaciones comerciales con el exterior, a la par que se establecía una política arancelaria a la importación similar a la que tenían los países del entorno. Pero la medida de mayor valor estuvo en la progresiva liberalización de las relaciones comerciales, acabando con el sistema de acuerdos bilaterales. Esto supuso, por un lado, un incremento espectacular de las importaciones con lo que se erradicaron definitivamente los problemas de abastecimiento, se controlaron mejor los

---

<sup>215</sup> *Op. Cit.* MACÍAS HERNÁNDEZ, A. M. y RODRÍGUEZ MARTIN, J. A., 1995.

<sup>216</sup> Desde finales de los cuarenta y principios de los cincuenta, se desarrolla el cultivo del plátano y del tomate en buena parte de las zonas bajas y costeras de la Isla gracias a los créditos del Instituto de Colonización y a capitales privados.

<sup>217</sup> La inflación media entre 1945 y 1960 fue del 5.6% en la provincia de Las Palmas, frente al 12.3% en el periodo 1939-45. Las tasas medias esconden una gran inestabilidad en los precios. Tras periodos de crecimiento moderado le siguieron otros muy inflacionarios.

precios y llegaron materias primas y bienes necesarios para el desarrollo de actividades productivas en Canarias. Y por otro, permitió el renacimiento de la actividad económica ligada a la importación y reexportación y por ende, el desarrollo portuario, al reconocerse con la Ley Arancelaria de 1960 la especificidad comercial canaria que suponía mantener alicientes fiscales y económicos.

De igual modo, la liberalización permitió la llegada de capitales repatriados y sobre todo de origen extranjero. Estos últimos fueron fundamentales ya que el otro sector económico sobre el que pivota el *boom* económico, el turismo, se desarrolló en gran medida con la llegada de dinero de origen escandinavo y alemán. Las remesas enviadas por los emigrantes, aunque complejas de cuantificar estadísticamente, incidieron en casi todos los sectores productivos. Una parte de las inversiones agrarias realizadas en los sesenta, de la expansión comercial minorista y mayorista, del desarrollo de servicios de hostelería y transporte y del negocio inmobiliario, tanto residencial como turístico, estuvo auspiciado por el dinero procedente de los emigrantes. Estos capitales tuvieron un impacto directo en el mercado de la vivienda, porque es frecuente que los emigrantes adquieran una vivienda para el momento del retorno, aunque tampoco están ausentes los casos en que la construcción de viviendas de alquiler sea el destino de este dinero<sup>218</sup>.

Por otra parte, no hay que desdeñar la importancia que tuvo el capital local (en algunas ocasiones procedente del contrabando) y nacional en el despegue económico de Canarias y de Las Palmas de Gran Canaria, en concreto. Las grandes empresas nacionales, apoyadas por una banca que se había enriquecido en las décadas pasadas, se interesaron en las posibilidades productivas del Archipiélago, dado el incremento del mercado interno. Igualmente, el capital local, tanto de origen rural, enriquecido con la consolidación del mercado nacional del plátano y con las ayudas públicas del Instituto Nacional de Colonización y del IRYDA, así como el de origen urbano, sostuvo el crecimiento económico que se dio en aquellos años.

La liberalización en el comercio de mercancías y la llegada de capitales privados y públicos fueron el motor que permitió el crecimiento económico, que se concentró, en el caso de Gran Canaria, en los sectores conformados por el binomio turismo-construcción, la actividad constructora-inmobiliaria y los subsectores comercial

---

<sup>218</sup> El Colectivo 78 realizó un análisis más profundo sobre el destino de las remesas de los emigrantes canarios que se puede consultar en el artículo “Los efectos económicos de un proceso migratorio: La emigración a Venezuela” en AA. VV. (1981) *Canarias ante el cambio*. Instituto de Desarrollo Regional et. al., Las Palmas de Gran Canaria.

y de comunicaciones.

El desarrollo de la actividad turística tuvo un peso fundamental en el producto canario en aquellos años. Desde principios de los sesenta se empezó a implantar en Las Palmas de Gran Canaria. Así, en 1967 la ciudad era el primer destino del Archipiélago, al recibir 272.549 turistas, un 53% de los visitantes según las estadísticas de turismo receptivo de aquella fecha. La llegada de turistas se mantuvo creciente hasta 1973 para empezar a declinar drásticamente a partir de 1978.

Desde finales de la década de los sesenta la actividad turística empezó a desarrollarse también en el sur de la isla de Gran Canaria. De 1963 datan los primeros planes urbanizadores aprobados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, cuya oferta se desarrolló enormemente entre 1969 y 1973, con la llegada de capitales alemanes tras la aprobación de la Ley Strauss<sup>219</sup>.

El segundo vértice del desarrollo económico en el decenio de los sesenta lo constituye la espectacular tasa de crecimiento que registra la construcción, ligado a la edificación de la oferta turística, al desarrollo de las infraestructuras públicas y al aumento en la realización de viviendas tanto de promoción pública como privada. El desarrollo de la construcción se sustentó en el cambio de modelo territorial que se consolidó en la Isla durante este periodo caracterizado por la relocalización de las actividades económicas en las zonas urbanas y costeras y por el trasvase poblacional que se produce desde las zonas rurales, especialmente de los ámbitos de medianías y cumbres, hacia estos nuevos espacios. Este proceso conllevó la construcción de infraestructuras de comunicaciones y de viviendas allí donde no se habían necesitado hasta entonces. En la realización de estas construcciones tuvo un peso muy significativo el gasto público, tanto a través de la política de infraestructura como de la política de vivienda.

El último grupo de sectores que sostuvo el crecimiento económico está formado por el comercio y los transportes. Las exportaciones se triplicaron durante este periodo para el conjunto de Canarias, mientras que las importaciones aumentaron su valor en más de diez veces, lo que generó una caída brusca de la cobertura comercial que pasó del 93,6% en 1960 al 29,5% en 1973 para el conjunto

---

<sup>219</sup> El 15 de marzo de 1968 el Parlamento alemán aprobó la Ley Fiscal sobre Ayuda a Países en Desarrollo. Esta ley incentivaba las inversiones alemanas en estos países, entre los que se encontraba el nuestro, al conceder determinadas ventajas fiscales por la inversión en el exterior. La razón por la que se adoptó esta medida fue para drenar marcos fuera de Alemania y, de este modo, impedir que la moneda alemana se devaluara.

del Archipiélago. Las importaciones eran primordialmente productos industriales manufacturados y alimentos, como resultado de la expansión del mercado interior, y materias primas y bienes de equipo destinados a ser utilizados por la maquinaria productiva que se había puesto en marcha. Las exportaciones eran productos agrícolas, tabaco, conservas y derivados del petróleo. Dentro del conjunto del balance comercial tenían mucha importancia las transacciones de importación-reexportación.

El sector industrial aumentó también su actividad a la par que se adaptó a las nuevas circunstancias económicas. Por un lado, se desarrollaron actividades con una clara vocación exportadora como la industria del tabaco, de conservas y harinas de pescado y de derivados petrolíferos, aunque esta última concentrada en la isla de Tenerife. Por otro, se dinamizaron algunos subsectores industriales vinculados al territorio, como producto de la evolución del mercado interior, tales como la producción de agua o electricidad. Y por último, se desarrollaron actividades que eran rentables al estar protegidas por la insularidad y la lejanía de Canarias, como es el caso de la industria alimenticia de productos frescos o aquellas otras que habían surgido amparadas en las economías de escala que se generaban (actividades extractivas e industrias de materiales de la construcción, empresas productoras de embalajes, plásticos, etc.).

Además, tuvieron un crecimiento exponencial otros servicios como el educativo o el sanitario. Este desarrollo fue producto de las necesidades del sistema económico que se estaba implantando ya que el abastecimiento de la demanda y las mayores presiones salariales requerían incrementos de productividad que sólo se lograban con inversiones tecnológicas y con un proceso continuo de recualificación laboral. También fue resultado del incremento de las transferencias sociales que realizó el Estado, auspiciado por un sistema tributario más eficiente.

Sobre el desarrollo sectorial descrito se sustentaron tasas de incremento del producto interior bruto espectaculares. En Canarias, el PIB se incrementó más de 7 veces en euros corrientes, pasando de 95,24 a 740,05 millones entre 1960 y 1973, manteniendo tasas medias que doblaron las que existieron en la etapa autárquica<sup>220</sup>. A la par, la población inició un proceso de terciarización y asalarización propio de las economías desarrolladas. La población activa en los servicios ascendió desde el 27,2% en 1960 hasta el 48,4 en 1973, mientras que en la agricultura se produjo un

---

<sup>220</sup> El PIB tuvo una tasa interanual media del 9,6% y el PIB por habitante creció una media anual del 7%, ambas estimaciones en euros de 1990 (*Op. Cit.* MACÍAS

descenso que invertía aquellas cifras, pasando de una a otra fecha desde el 54,0% hasta el 23,8%. Por su parte, el empleo asalariado pasó de suponer el 53,3% de la población activa a incrementarse al 71,3%.

Como consecuencia de todo ello los salarios se incrementaron debido a un aumento de la productividad, que creció a una tasa anual del 7,7 en euros constantes, y debido al desplazamiento intersectorial de la mano de obra trabajadora desde las actividades primarias a las de la construcción y los servicios, donde los salarios eran más elevados. La tasa anual media de crecimiento salarial estuvo en un 5,5% en euros constantes, aumento que en algunos años estuvo por encima del llamado incremento del coste de la vida (I. C. V.). El aumento real de los salarios entre 1960 y 1981 fue del 149,5% para todo el periodo, es decir, el salario medio se multiplicó por 2,5<sup>221</sup>. En la mejora de las cifras salariales tuvo algo que ver la llegada de abundante mano de obra de origen peninsular, con niveles medios de cualificación. De igual modo, el paro se mantuvo en niveles bajos, aunque en este campo las cifras no son fiables del todo. Por último, se produjo un incremento en la incorporación de la mujer al mercado de trabajo gracias al desarrollo de ciertos servicios como limpieza y mantenimiento y a las actividades industriales de empaquetado y fabricación de conservas y tabaco, aunque esta presencia sólo daba ocupación a una pequeña proporción de población activa femenina.

Por todos estos motivos, los hogares presentaron mejores niveles de solvencia y una mayor capacidad de gasto y de ahorro, factor que incidía en generar a su vez nuevos bucles intersectoriales de crecimiento. Una demanda efectiva más amplia estimulaba el mercado de la vivienda y éste, a su vez, incidía directamente en la solvencia de la demanda en cuanto generaba riqueza y empleo. Este tipo de mecanismos se desarrollaron sólo en coyunturas de sostenimiento de los precios, porque en ocasiones los propios desajustes que se presentaron entre demanda y oferta, repercutieron en un incremento de los precios y en una contracción de la demanda efectiva. En cualquier caso, una comparación de la evolución de la renta nacional per cápita con el Índice Medio del Coste de la vida evidencia el sostenimiento del poder adquisitivo de los españoles durante todo el periodo (véase cuadro I.6). La provincia de Las Palmas y en concreto, su capital, registró un crecimiento de renta superior a la media nacional, por lo que el poder adquisitivo de su población se

---

HERNÁNDEZ A. M. Y RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A., 1995. Pp. 422)

<sup>221</sup> CAMACHO GONZÁLEZ, M. A. (2001): *Estructura y política de vivienda en*

incrementó en mayor medida, hasta el punto de colocarse en 1971 entre las primeras rentas medias de España detrás de Álava y Baleares<sup>222</sup>.

**Cuadro I.6**  
**Evolución de la Renta per cápita y del Índice del Coste de Vida entre 1960-73 en España**

	Renta media per cápita			Evolución del Índice General del Coste de la Vida	
	Valor en euros de 1973	Evolución en base 1960	Crecimiento Interanual	Incremento interanual	Crecimiento interanual acumulado
1960	30,8	100		1,6	1,6
1961	33,8	109,7	9,7	2	3,6
1962	30,9	100,3	-9,4	10,2	13,8
1963	41,7	135,4	35,1	8,8	22,6
1964	45,1	146,4	11	7	29,6
1965	48	155,8	9,4	13,2	42,8
1966	52,9	171,8	16	6,2	49,0
1967	57,2	185,7	13,9	6,4	55,4
1968	61,3	199,0	13,3	4,9	60,3
1969	66,6	216,2	17,2	2,2	62,5
1970	70,8	229,9	13,7	5,7	68,2
1971	75,2	244,2	14,3	8,2	76,4
1972	80,1	260,1	15,9	8,3	84,7
1973	98,2	318,8	58,7	11,4	96,1

Fuente: BBV: Renta Nacional de España y su distribución provincial y Contabilidad Nacional de España. Elaboración propia.

### 2.3. El período de 1974 a 1985

Con la crisis de 1973, se inició un periodo recesivo en el que la demanda efectiva se contrajo debido a la pérdida de poder adquisitivo de la población y ello, a consecuencia de la evolución en el crecimiento de los precios y del aumento del desempleo.

El encarecimiento del precio del barril de petróleo en ese año originó un incremento de los costes de las actividades productivas que repercutió directamente en un aumento similar de los precios. La política energética que se puso en marcha en los últimos años del franquismo y hasta 1977 no fue la adecuada para minimizar el impacto del sobreprecio del crudo. En lugar de iniciarse acciones de ahorro en el consumo de energía, se procedió, al menos hasta los Pactos de la Moncloa, a subvencionar parcialmente el incremento de los costes del

Canarias. 1960-1985. Pp. 134.

<sup>222</sup> GARCÍA BARBANCHO, A. (1975): *Las migraciones interiores españolas en*



crudo. La eficacia de la medida fue muy escasa a tenor de los niveles de inflación que se registraron y que doblaban o triplicaban los alcanzados durante la década de los sesenta. El resultado en el mercado de la vivienda fue el lógico: se encarecieron los productos y los préstamos hipotecarios.

En un primer momento, la contracción de la demanda de vivienda no se debió haber producido habida cuenta que las instituciones mantuvieron el sistema de incremento salarial preestablecido durante los últimos años del franquismo, lo que suponía la revalorización de los salarios por encima de las tasas de inflación histórica, por mor de mantener la paz social en el país. Sin embargo, *“el crecimiento de los salarios en cada año, eliminadas las cotizaciones a la Seguridad Social y descontado el aumento de productividad, nunca superó, salvo en 1970, al de los precios del año anterior, ni a los del año en curso (...) El alza de éstos que, a pesar de lo señalado, se produjo durante varios años de la década de los setenta, en particular, en 1971, 1975 y 1976, se debería exclusivamente, por tanto, al efecto de las elevaciones en las cotizaciones en la Seguridad Social, que supusieron entre un 20 y un 30% del aumento anual del coste laboral por asalariado...”*<sup>223</sup>. Es decir, que el aparente saldo positivo entre salarios y precios hasta 1977 (véase cuadro I.8) no se hacía sentir en el poder adquisitivo de los españoles por cuanto se debía al aumento de las cotizaciones de la Seguridad Social.

Pero este sistema que se mantuvo hasta 1977 repercutía en un incremento de los costes salariales y por tanto de los precios, iniciándose un bucle alcista que se retroalimentaba. *“También influyó en la inflación la explosión salarial de estos años como consecuencia de la política de renta aplicada durante la etapa del sindicalismo vertical que caracterizó los últimos años del franquismo y cuyo criterio fue: tasa de crecimiento salarial del año = tasa de inflación del pasado año + 2/3 puntos. Tal práctica consiguió un gran encarecimiento de los costes reales de trabajo españoles que superó a la de todos los países de la O. C. D. E.”*<sup>224</sup>.

Dado que no siempre era posible repercutir en el precio el incremento de los costes energéticos y salariales, muchas empresas tuvieron que disminuir su tasa de

---

1961-1970. Instituto de Estudios Económicos, Madrid.

<sup>223</sup> MYRO SÁNCHEZ, R. (1990): “La evolución de las principales magnitudes: una presentación de conjunto” en GARCÍA DELGADO, J. L. (dir.): *Economía española de la transición y la democracia*, CIS, Madrid.

<sup>224</sup> MARTÍNEZ ROMERO, M<sup>a</sup>. F. (1995): “La economía española en la Transición: desde 1975 hasta 1982”, pp. 287 en SOTO, A. et al. (edi.): *Historia de la transición y consolidación democrática en España*, UNED.

beneficio industrial o endeudarse para poder soportar la situación. Como consecuencia, algunas terminaron quebrando o disminuyendo su actividad, ocasionándose graves perjuicios en lo que a pérdida de puestos de trabajo y creación de empleo se refiere.

El desempleo y el incremento desorbitado del coste de la vida, unido al encarecimiento de la vivienda y del dinero, dejó fuera del mercado a la mayoría de la población.

El impacto en Canarias de la crisis no alcanzó los niveles que tuvo en el resto del Estado, debido a las peculiaridades económicas del Archipiélago. *“La alta especialización en servicios y la escasa entidad industrial atenuó el impacto de la crisis. Sin embargo, el elevado marginalismo empresarial –debido al tamaño del mercado, la endeblez de muchas actividades industriales y el tipo de especializaciones- y la baja cualificación, incidió en el arrastre de la crisis y en la manera de aprovechar las explosiones alcistas”*<sup>225</sup>.

Las Islas presentaban una economía internacionalizada como resultado de la aprobación en 1972 de la Ley 30/72 de 22 de julio sobre el Régimen Económico y Fiscal de Canarias, que supuso el espaldarazo definitivo a la materialización de la tradición librecambista canaria. La exención de los derechos aduaneros, de los impuestos indirectos del consumo y la actividad mercantil, la del Impuesto del Tráfico de Empresas y la inexistencia de monopolios, hizo que la economía insular se comportara de un modo más flexible<sup>226</sup>. De igual manera, la especialización turística del Archipiélago disminuyó la incidencia de la crisis, por cuanto que la actividad en este sector no sufrió un descenso muy acusado, aunque sí disminuyó su rentabilidad<sup>227</sup>. No obstante, el efecto de la crisis en la demanda de viviendas fue inevitable, máxime si consideramos que los más afectados fueron los jóvenes que se intentaban incorporar al mercado de trabajo.

Tras la alarmante situación de los precios en 1977 (véase cuadro I.7), la firma de los Pactos de la Moncloa permitió que se acabase con este sistema de revalorización salarial y se adoptaran algunas medidas estructurales y de

---

<sup>225</sup> Op. Cit. MACÍAS HERNÁNDEZ, A. M. y RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A., 1995. Pp. 426 y ss.

<sup>226</sup> SUÁREZ BOSA, M. (1995): “La transición en Canarias. Dificultades de una economía abierta” en Op. Cit. Soto, A. (ed.).

<sup>227</sup> ATLÁNTIDA INTERNATIONAL CONSULTANTS (1997): *Libro Blanco del turismo canario*. Consejería de turismo y transporte del Gobierno de Canarias. Santa Cruz de Tenerife.

saneamiento. No obstante, estas medidas repercutieron de manera aún más negativa en el poder adquisitivo de la población, y esto a pesar de las mejoras en algunas variables macroeconómicas, como la inflación. Además, la segunda crisis petrolera iniciada en 1978, que acarreó un importante incremento de precios y la falta de estabilidad política dentro del país tuvo mucho que ver.

**Cuadro I.7**  
**Evolución de los precios al consumo y salarios corrientes en España (en %)**

	Salarios	Precios	Diferencia
1961-74	15,1	7,5	7,6
1974	24,0	17,9	6,1
1975	19,7	14,1	5,6
1976	21,7	19,8	1,9
1977	25,3	26,4	-1,1
1978	21,0	16,5	4,5
1979	15,3	15,5	-0,2
1980	11,9	15,2	-3,3
1981	12,8	14,4	-1,6
1982	12,5	14,2	-1,7
1983	12,1	12,2	-0,1
1984	7,8	9,0	-1,2

Fuente: "La crisis económica española: registro de resultados" *Papeles de economía Española*, 27. *Elaboración propia.*

En este momento la crisis en Canarias se hizo sentir con más virulencia. La recesión en la llegada de turistas entre 1978 y 1980 fue el elemento más visible. El efecto de la disminución en las estadísticas de turismo receptivo se vio aumentado por un descenso en la rentabilidad, como consecuencia de una rebaja en los paquetes de los tour-operadores<sup>228</sup>. La recesión turística motivó la de la construcción, que había sido uno de los sectores más afectados por la primera subida del precio del petróleo en 1973. A ello hay que sumar el impacto que tuvo para la economía canaria y para el sector pesquero y conservero, en particular, la pérdida del banco pesquero canario-sahariano, que a partir de estos años pasó a ser administrado por el Reino de Marruecos.

Como consecuencia, la evolución del producto interior bruto canario creció entre 1975 y 1985 a una media anual del 3,4%, cuando entre 1973 y 1975 había estado en torno al 5,5%. "El crecimiento de la producción canaria ha tenido un

<sup>228</sup> Sobre las coyunturas turísticas se pueden consultar las obras CONSEJERÍA DE TURISMO Y TRANSPORTE (1997): *Libro Blanco del Turismo Canario* y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2001): "El proceso de urbanización del espacio turístico" EN HERNÁNDEZ LUIS, J. A. Y PARREÑO CASTELLANO, J. M (coord.): *Evolución e*

*punto de inflexión a la baja muy importante durante los años de la crisis. Sin embargo, su tasa ha estado por encima de la del crecimiento demográfico, lo que ha posibilitado no descontar, o retroceder, lo acumulado en los años del crecimiento*<sup>229</sup>

El descenso en el producto supuso un aumento del desempleo y una desaceleración en las cifras de población activa, lo que unido a la existencia en el Archipiélago de unos ingresos medios inferiores a los del resto del territorio nacional, repercutió negativamente en las transferencias sociales<sup>230</sup> (véase figura I.6). El resultado es que la capacidad adquisitiva de los canarios se redujo durante el periodo comprendido entre 1978 y 1985 y con ella, sus posibilidades de acceder a una vivienda.

Una última peculiaridad de este periodo incidió en la demanda de viviendas: el mantenimiento de los niveles de consumo a pesar de la crisis económica. *“Si la inflación y los salarios han subido durante todo el periodo que ahora estamos considerando, también lo ha hecho el consumo. Ahora bien, de la renta bruta disponible lo que se consume no se ahorra. La conclusión es trivial: como la tasa de incremento de la renta bruta sufrió primero una desaceleración y luego en algunos años un retroceso, es obvio que la tasa de ahorro debió sufrir también un descenso*<sup>231</sup>

Efectivamente, para el conjunto del Estado, las tasas de ahorro empezaron a descender a partir de 1975, cuando los salarios crecen por debajo de la inflación. En ese año se situaba en el 19,5 % la bruta y el 11,5 % la neta, cuando en 1970 era del 22,2 y 14,4, respectivamente. Estas tasas siguieron cayendo en picado durante el primer lustro de los ochenta, pero incluso en 1985, cuando la situación ha mejorado, con un descenso de las tasas de desempleo y una mejora en las rentas familiares, el ahorro sigue manteniéndose en niveles bajos. Torrero Mañas ha

---

*implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*, Ayto. San Bartolomé de Tirajana.

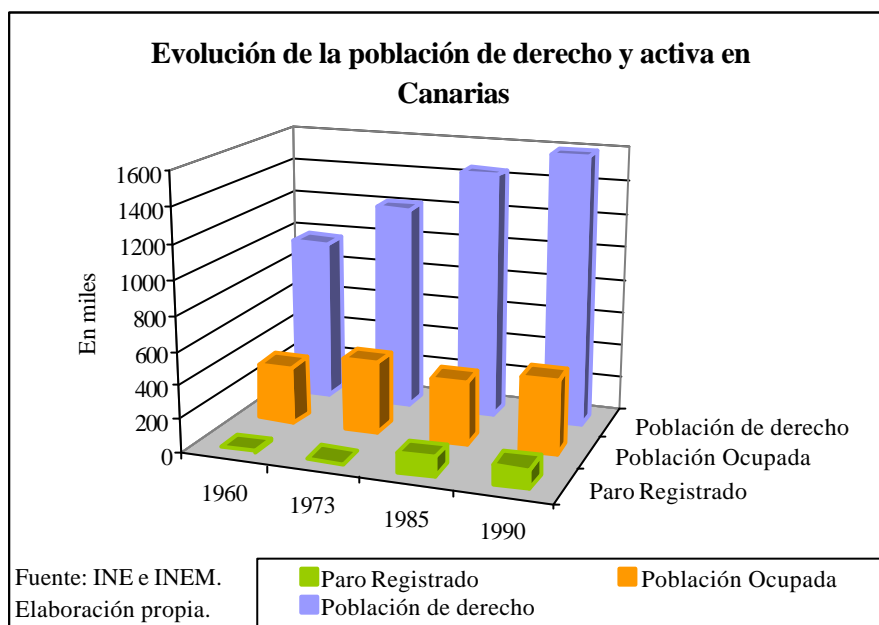
<sup>229</sup> RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A (1991): “La economía contemporánea (III). De la autarquía a la integración en la CEE” en *Historia de Canarias*, Editorial Prensa Ibérica, vol. IV.

<sup>230</sup> La renta neta está compuesta por las procedentes del trabajo, por las de las empresas individuales, los autónomos y los profesionales liberales, por las transferencias sociales y por las rentas de intereses, dividendos y alquileres. En relación con las transferencias sociales, Canarias *“es una comunidad menos <subvencionada> que la media nacional, contrariamente a la impresión general que se transmite en algunas ocasiones”* (ORTIZ UTRILLAS, F., 1997).

<sup>231</sup> JULIÁ DÍAZ, S. (1991): *Historia económica y social moderna y contemporánea de España*. UNED. Madrid, Pp. 233 y ss.

puesto de relieve que, entre otros factores, “el cambio del modelo de comportamiento de las familias, que pone el énfasis en el consumo inmediato, sin apreciar tanto el ahorro”<sup>232</sup> fue una de las principales causas de este hecho.

**Figura I.6**



La disminución de la tendencia al ahorro en el comportamiento familiar repercutió de manera directa en las posibilidades de compra de una vivienda, dado el sistema de pago que requiere contar con un 30% aproximadamente del precio de la vivienda en recursos propios. Esta tendencia a gastar se pudo ver favorecida por los altos niveles de inflación, que retrajo la acumulación en dinero por su progresiva pérdida de valor.

#### **2.4. El período de 1986 a 2000**

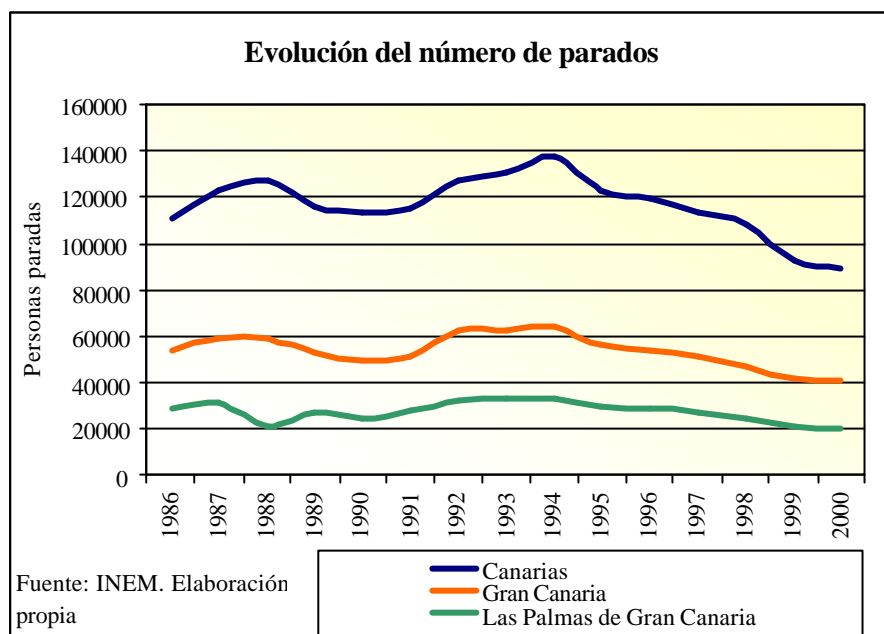
En esta etapa se produjo una importante recuperación económica, auspiciada por la entrada de nuestro país en la Unión Europea, en un primer momento, y por el proceso de creación de una moneda única después.

Las consecuencias de la mejora económica fueron un progreso espectacular en la renta media y en el poder adquisitivo de los canarios, en la medida en que el

<sup>232</sup> TORRERO MAÑAS, A. (1990): “El sector financiero: cambios y tendencias” en GARCÍA DELGADO, J. L. (dir): *Economía española de la transición y la democracia*. CIS, Madrid. Pp. 349.

Índice de Precios al Consumo moderaba su crecimiento y se generaba más empleo (véase figura I.7) Sin embargo, esta situación vino acompañada de grandes desequilibrios sociales.

**Figura I.7**



A principios de los noventa, la distribución de los niveles de renta en Canarias se caracterizaba por la importancia de las rentas bajas y medias. Un estudio realizado por la Consultora EDIS en 1991 que distribuía la población según sus niveles de ingresos (véase cuadro I.8), daba como resultado que más de la mitad, casi un 56%, de la población percibía rentas bajas mientras que el 31% tenía un nivel medio.

En el grupo de rentas bajas podemos reconocer dos estratos sociales: los que padecen pobreza severa (9,62%) o pobreza moderada (18,68%)<sup>233</sup>. Los primeros son los que tradicionalmente se han denominado como *marginados* o *excluidos sociales*, es decir, lo que se encuentran fuera del mercado de trabajo de una manera estructural y además carecen de una vivienda digna, tales como alcoholísticos, drogadictos, enfermos crónicos, mendigos, minusválidos, prostitutas, reclusos y expresos, prejubilados sin pensiones, inmigrantes ilegales, grupos étnicos mal vistos y familias con rentas ínfimas, que no alcanzan ni la mitad de la renta media canaria. Los segundos son, generalmente, los que padecen una situación laboral muy inestable, entre los que cabe citar a jóvenes en busca de primer empleo, parados con subsidios reducidos, trabajadores con una baja cualificación, empleados en la economía

<sup>233</sup> Op. Cit. BARROSO RIBAL, C., 1997.

sumergida, inmigrantes... y aquellos que perciben pensiones insuficientes, como minusválidos, jubilados, huérfanos y sobre todo, viudas.

**Cuadro I.8**  
**Estratos sociales de la población canaria en 1991 según nivel de ingresos**

Estratos sociales	%
Muy bajos	28,3
Bajos	27,43
Medios	15,03
Medios-altos	16,03
Altos	4,48
Muy altos	8,63

Fuente: EDIS, 1991. Elaboración propia.

El resto de las rentas bajas, en torno al 27% de la población, está constituido por familias mantenidas por trabajadores con baja cualificación, mal retribuidos o con una importante inestabilidad laboral.

En cuanto al perfil de los que perciben rentas medias, se caracteriza porque se trata de individuos con un perfil profesional muy heterogéneo, desde pequeños empresarios, agricultores, autónomos, hasta asalariados de cualificación media, técnica o incluso superior y funcionarios de grado medio. En la mayor parte de los casos tienen estabilidad laboral y un nivel de retribución mayor que los estratos anteriores<sup>234</sup>.

Esta estratificación social puede ser corroborada por la explotación que realizó el ISTAC en 1994 sobre los datos censales de 1991. El estudio permite afirmar que el 66% de la población, que corresponde a trabajadores con baja o inexistente cualificación, conforma los estratos de renta baja, mientras que sólo un 9% de la población tiene rentas altas, estrato constituido por propietarios, gerentes y directivos de grandes empresas. El resto, el 25% presenta rentas medias-altas y medias: profesionales liberales, trabajadores muy cualificados, autónomos, asalariados con cualificación media.

La estratificación social realizada por el ISTAC a partir de los datos del Padrón de 1996, aunque no es comparable con las cifras anteriores, debido a la adopción de nuevos criterios en cuanto a los agrupamientos, sigue evidenciando la importancia que tienen en Canarias los hogares de estrato medio y bajo. No obstante, los primeros quedan reducidos al 24,7% de los hogares y los segundos, a casi el 30%. Una

---

<sup>234</sup> Este perfil se puede extender al grupo de ingresos medio-altos, que junto al de

cuestión interesante que permite esta aproximación a la estratificación social es el hecho de que se pueden apreciar con nitidez las diferencias existentes a nivel intermunicipal dentro del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. En Arucas y Telde la proporción de hogares pertenecientes a estratos bajos y medios es más importante respecto al total de hogares existentes en estos municipios que los valores medios registrados en Canarias. En cambio, en Santa Brígida los estratos altos y medios-altos tienen una mayor peso. Esta diferenciación es debida a la segregación residencial que se está produciendo en el Área Metropolitana y no tiene una repercusión clara en la capacitación adquisitiva de la demanda efectiva a escala municipal, al menos en aquellos casos en que se pretende acceder a una primera vivienda (véase cuadro I.9).

Una comparación de estos resultados con los de las Encuestas de Presupuestos Familiares en 1980-81 y 1990-91, permite afirmar que la renta en Canarias ha tendido a concentrarse ligeramente, o al menos, en mayor grado que la renta nacional. *“Canarias, a pesar de su menor renta media, estaba en una distribución interna ligeramente más equitativa que la nacional... diez años más tarde, también con una diferencia muy reducida, se invierte en sentido opuesto”*<sup>235</sup>. F. Ortiz Utrilla, a partir de un análisis de la distribución de la renta en deciles, ha demostrado que los deciles más pobres y medio-altos han ganado peso durante la década de los ochenta, lo que parece indicar que se está produciendo una tendencia a generarse un mayor desequilibrio social en la distribución de la población según los ingresos familiares percibidos. No obstante, el hecho de que han perdido peso las rentas altas, las medias bajas y las medias, mientras que las bajas moderadas se han mantenido, no permite afirmar rotundamente que en Canarias se haya tendido a un incremento de los desequilibrios.

Otros autores son más tajantes y consideran que, desde la crisis de los años setenta, se ha triplicado la distancia entre las rentas mayores y las menores<sup>236</sup>.

En definitiva, el aplastante peso de las rentas bajas en Canarias indica que gran parte de la demanda potencial debe tener serias dificultades para hacerse efectiva en coyunturas en las que el precio del dinero sea elevado o el de la vivienda suba por encima de los salarios, por lo que se puede decir, que desde el segundo

---

rentas medias configuran lo que se denomina como clase media.

<sup>235</sup> *Op. Cit.* ORTIZ UTRILLAS, F., 1997.

<sup>236</sup> *Op. Cit.* BARROSO RIBAL, C., 1997.



lustro de los ochenta, aunque la demanda efectiva creció en términos generales, no lo hizo en el caso de los grupos sociales de renta baja e incluso, en ocasiones, de renta media.

**Cuadro I.9**  
**Hogares según estrato social en 1996**

	Alto	Medio-alto	Medio	Medio-bajo	Bajo	No Clasificados	Total
En números absolutos							
Las Palmas de G.C.	6.183	11.549	28.087	29.691	25.388	2.078	102.976
Aruacas	302	784	2.042	2.574	2.486	111	8.299
Sta. Brígida	671	845	1.123	1.052	1.063	107	4.861
Telde	612	1.686	6.285	7.522	7.081	328	23.514
<b>Canarias</b>	<b>20.298</b>	<b>47.289</b>	<b>136.256</b>	<b>141.075</b>	<b>116.910</b>	<b>10.739</b>	<b>472.567</b>
En Porcentaje							
Las Palmas de G.C.	6,0	11,2	27,3	28,8	24,7	2,0	100
Aruacas	3,6	9,4	24,6	31,0	30,0	1,3	100
Sta. Brígida	13,8	17,4	23,1	21,6	21,9	2,2	100
Telde	2,6	7,2	26,7	32,0	30,1	1,4	100
<b>Canarias</b>	<b>4,3</b>	<b>10,0</b>	<b>28,8</b>	<b>29,9</b>	<b>24,7</b>	<b>2,3</b>	<b>100</b>

Fuente: ISTAC. Padrón 1996. Elaboración propia.

Esto queda de manifiesto en algunos estudios que han intentado medir la situación de la demanda en función de los recursos. Por ejemplo, en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, en el que se ha estudiado la demanda a través de encuestas con motivo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana que se ha aprobado en el año 2001, se ha puesto de manifiesto que la mayor parte de los demandantes que se declaran desanimados o dudosos presentan rentas bajas (véase cuadro I.10).

Por tanto, un gran porcentaje de la demanda potencial puede presentar dificultades para ser efectiva a tenor de la importancia que tienen en Canarias las rentas bajas y medias. Pero es que además la distribución de la variable parece indicar que este problema va a más en la medida en que han ganado peso relativo las rentas bajas en los últimos años.

**Cuadro I.10**  
**Tipos de demanda según niveles de renta en Las Palmas de Gran Canaria**

	D. Resuelta	D. Explícita	D. Dudosa	D. Desanimada
< 1,5	29,9	48,1	49,2	72,9
1,5 – 2,5	32	23,2	17,8	12,5
2,5 – 3,5	12,8	11,2	6,0	3,5
3.5- 4.5	14,8	7,9	2	0,7
4.5- 5.5	6,0	0,7	0,8	0,6
> 5.5	1,7	1,4	2,1	0
NC	2,9	7,6	22,0	9,8

Fuente: Avance del Plan General de Ordenación Urbana. Elaboración propia.

Gran parte de estos colectivos que están fuera del mercado de la vivienda por razones de renta son jóvenes o personas de edad avanzada. En el caso de Gran Canaria, la información estadística recogida en 1991 manifiesta la relación entre edad y estratificación social. Los colectivos comprendidos entre 20 y 29 años y 50 y 64 años tenían un nivel económico bajo o medio-bajo y el colectivo de mayores de 65 presentaba una posición media-baja mientras que, en cambio, los colectivos con edades comprendidas entre los 30 y 50 años de edad, presentaban niveles medios y medios-altos, en términos generales. Por consiguiente, las rentas más bajas se concentraban entre los jóvenes y los mayores de 50 años (véase cuadro I.11)

Con el fin de visualizar de manera más clara la demanda efectiva según grupo de edad, he realizado una medida de tendencia central, en la que a cada estrato de renta se le ha asignado una ponderación. El resultado es una distribución normal aunque invertida por la asignación de ponderaciones. Los estratos menores de 30 y mayores de 50 presentan una media entre 3,8 y 3,9, mientras que el estrato comprendido entre 30 y 50 años se sitúa en 3,6, manifestándose el mayor poder adquisitivo de este último grupo.

**Cuadro I.11**  
**Estratificación social según niveles de renta por grupos de edad en Gran Canaria, 1991.**

	Alto	Alto-medio	Medio	Medio-bajo	Bajo	N/C	Media
0-19	1,11	6,88	20,50	39,07	28,16	4,29	3,87
20-29	0,85	5,98	20,67	36,45	31,43	4,62	3,82
30-39	1,21	10,95	24,22	36,75	22,71	4,16	3,6
40-49	1,45	9,34	23,47	37,10	24,77	3,87	3,66
50-64	0,91	5,74	18,59	38,47	32,69	3,60	3,89
65 o más	0,53	4,24	12,23	57,98	21,87	3,15	3,9
Desviación	0,32	2,49	4,31	8,40	4,54	0,52	

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

La relación entre la renta y la edad que he descrito es especialmente reveladora a la hora de analizar la solvencia de la demanda potencial. El hecho de que los estratos jóvenes, que son los que mayoritariamente demandan la primera vivienda, presenten una situación de solvencia muy limitada, ya que sólo el 27,5% presenta rentas al menos medias, mientras que, en cambio, en los siguientes dos grupos se eleva al 36,4 y 34,2 % respectivamente, evidencia la dificultad que presenta gran parte de la demanda potencial de primera vivienda para convertirse en efectiva. En contra, es mucho más sencillo para una familia en la que la persona principal tenga una edad comprendida entre los 30 y 50 años adquirir su primera vivienda en propiedad o cambiar de vivienda, que es lo más habitual dentro de este grupo<sup>237</sup>.

En síntesis, la demanda efectiva en Canarias ha ido creciendo en la medida en que aumentaba la renta media de la población, aunque la mayoría presenta rentas bajas o bajas-medias. Sin embargo, los grandes desequilibrios en los niveles de ingresos que persisten y, más aún, se acrecientan, han determinado el mantenimiento de gran parte de la población en los límites de la demanda insolvente, sobre todo en aquellos momentos en los que el precio de la vivienda se comporta de modo inflacionista.

### **3. La demanda potencial según el tamaño y la tipología de la vivienda**

Un último aspecto que hay que tener en cuenta a la hora de caracterizar la demanda es su gran heterogeneidad en relación con el tamaño y la tipología de la vivienda, lo cual incide en la diversificación del mercado residencial.

El tamaño de la vivienda demandada depende, como es obvio, del tamaño de la unidad familiar y de la estructura de la misma, por lo que debiera de existir en el mercado un producto lo suficientemente diversificado como para satisfacer la multiplicidad de situaciones existentes.

En el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que puede servir de ejemplo de la distribución de las familias según su número de componentes, desde 1970, las unidades se caracterizan por presentar un tamaño medio en torno a las cuatro personas, ya que el promedio familiar se ha situado entre 3,97 en esta fecha y 3,6 en 1991 (véase cuadro I.12). Es decir, la familia media responde al modelo del

---

<sup>237</sup> Se debe de tener en cuenta que la mayor parte de la población recibe la herencia de sus progenitores cuando se encuentra dentro de estos márgenes de edad, lo que incide

matrimonio con dos hijos. La familia normal, entendida ésta como el resultado de la proyección de distribución de la variable, está compuesta por un número de miembros que oscila entre tres y cinco, es decir, un matrimonio que tiene de uno a tres hijos.

Durante el periodo comprendido entre el final de la Guerra Civil y 1970, el tamaño medio de las familias fue superior, habida cuenta de la importancia del medio rural en las primeras décadas de este periodo, de las políticas natalistas puestas en marcha por el Régimen y de la euforia económica vivida durante los años sesenta.

Respecto a este modelo familiar amplio que predominó hasta entonces, en la década de los setenta se inició un proceso de tímida pero paulatina reducción. En 1981 la estructura media se reducía algunas décimas, pasando a ser de 3,93 el tamaño medio de las familias. Este descenso en el número de miembros se debió a la reducción en el número de las familias más numerosas y a un incremento progresivo de las más reducidas, destacando la irrupción vertiginosa de los hogares con un solo componente. De hecho, las familias más numerosas, las que tienen 7 o más miembros suponían en 1970 el 19% del total de unidades, en 1981 se habían reducido al 9% y en 1991 sólo suponían un 6,5%. En cambio, los hogares de uno o dos miembros son cada vez más frecuentes, pasando desde el 5,2% en 1970 hasta el 11,2% en 1991 en el primer caso y desde el 14,8% hasta el 18 % en el segundo.

**Cuadro I.12**  
**Familias según número de miembros y crecimiento intercensal de cada grupo en Las Palmas de Gran Canaria**

Nº. miembros	1970	1981	1991	1981/70	1991/81
1	3.440	7.997	10.957	132,47	37,01
2	9.794	16.215	17.543	65,56	8,19
3	10.465	17.095	18.548	63,35	8,50
4	12.555	19.648	22.396	56,50	13,99
5	10.059	13.544	13.935	34,65	2,89
6	7.344	8.900	7.569	21,19	-14,96
7	4.940	4.505	3.188	-8,81	-29,23
8	3.296	1.763	1.508	-46,51	-14,46
9	1.598	889	778	-44,37	-12,49
10	2.729	1.056	877	-61,30	-16,95
Total	66.220	91.612	97.299	38,34	6,21

Fuente: Avance del Plan General de Las Palmas, 1997. Elaboración propia.

La reducción del tamaño medio de los hogares en la década de los ochenta se debió al cambio en el modelo familiar que se inicia en ese momento. Frente a un

---

en una capacitación económica para adquirir una casa o directamente heredan la vivienda.

modelo compuesto hegemónicamente por parejas con 2 ó 3 hijos, se pasó a otro más diversificado que permitió la generalización de la opción de un solo hijo y la desaparición paulatina de la familia numerosa. De hecho, en 1991 los únicos estratos familiares que no decrecieron son los que se situaron por debajo de los cinco miembros.

Dentro de los nuevos modelos familiares se generalizan estructuras más modernas como la de la familia monoparental materna y reducida, la pareja sin hijos y los hogares sin núcleo, ligados en muchas ocasiones a la emancipación que se produce antes del matrimonio (véase cuadro I.13).

La principal repercusión que ha tenido la reducción del tamaño familiar en el mercado habitacional ha sido que se ha ido incrementando la demanda potencial de viviendas reducidas y, sobre todo, de aquellas que tienen un menor número de dependencias. Dentro de este tipo de inmuebles, el apartamento como vivienda de uso principal ha adquirido un nuevo protagonismo en el mercado.

**Cuadro I.13**  
**Tipos de familia en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria**

Tipo de familia	1970	1981	1991
Sin Núcleo	5.010	11.034	11.742
Unipersonal	3.440	7.997	10.957
Multipersonal	1.570	3.037	758
Mononuclear	54.999	65.448	76.446
Pareja sin hijos		1.698	12.151
Pareja con hijos		55.824	52.726
Monoparental con hijos		7.926	11.569
Polinuclear	6.211	4.130	6.805

Fuente: Avance Plan General de Las Palmas, 1997. Elaboración propia.

En cuanto a la tipología de la vivienda, la demanda presenta un panorama igualmente heterogéneo. El chalet, con al menos cuatro dormitorios y dos baños, y el piso *normal* son los más deseados. El dúplex, la vivienda unifamiliar adosada y la casa rural también presentan porcentajes significativos de preferencia entre la demanda resuelta (véase cuadro I.14).

Esta tendencia hacia el chalet está motivada por el hecho de que la casa cada vez desempeña un rol más representativo del nivel social de sus moradores, es decir, la vivienda se ha convertido en un símbolo social para los individuos de cualesquiera de los niveles adquisitivos. De esta manera, al ser la vivienda unifamiliar la que tradicionalmente habitaban las clases más pudientes, la posesión de un chalet es la

mejor representación pública del nivel social alcanzado.

Además de ello, en las últimas décadas, la demanda de la vivienda unifamiliar se debe a la consolidación de una sociedad que aprecia como valor social la individualidad y la originalidad, en una palabra la diferenciación. *“Si de lo que se trata es de significarse individualmente, de mostrar el éxito personal o profesional, de marcar las diferencias valorando la competencia y el personalismo en todos los aspectos de la vida, como ideales burgueses plenamente interiorizados por la sociedad presente... y si a la vivienda le corresponde el papel de ser el significativo destacado de un estatus que ha de responder a los valores sobre los que se asienta la sociedad hoy, resulta fácil concluir que en nuestros días la primera condición que debe reunir una vivienda, para alcanzar la categoría de soñada, es la de ser individual, y por consiguiente horizontal”<sup>238</sup>*. En cambio, el piso urbano permite el anonimato social. El diferenciarse por tener una vivienda en una urbanización en la que todos los edificios son exactamente iguales o en un bloque en el que rigen ciertas normas con respecto a la estética exterior y común del edificio, resulta poco menos que imposible.

**Cuadro I.14**  
**Tipología preferida de la demanda resuelta (en %) en Las Palmas de Gran Canaria en 1996**

	%
Chalet	25,2
Dúplex	12,7
Unifamiliar adosada	16,7
Piso normal	23,2
Casa rural	14,7
Apartamento	7,5

Fuente: Avance del Plan General de Las Palmas, 1997. Elaboración propia.

En el análisis que ha realizado en la segunda mitad de los ochenta M<sup>a</sup>. T. Rodríguez Fraile a partir de una muestra de 700 hogares distribuidos por toda España y en el que la mayoría de los encuestados se decantaba por la vivienda unifamiliar, se ponía de relevancia el simbolismo social y la necesidad de autoafirmación individual como las principales causas de esta preferencia. En concreto, las respuestas en relación con las virtudes del *levitt* se centraban en la existencia de jardín, en que tuviera sólo 1 ó 2 plantas y en que pareciera grande. En contraposición se rechazaba la torre o vivienda en bloque de gran altura porque había muchos vecinos y por *el tipo* de construcción.

En definitiva, estos argumentos parecen encubrir la relación existente entre las tipologías demandadas y las escalas de valores sociales *postmodernos* que se han consolidado en los últimos años, valores que rechazan la estandarización y reafirman la individualidad.

Pero tampoco hay que olvidar que el éxito de las tipologías unifamiliares se relaciona con la consolidación de un nuevo sistema de vida, que, tal como caracterizaba Rapoport, se basa en la familia nuclear, en la disminución y en la selección de las interferencias sociales que quedan reducidas a algunos amigos, familiares y vecinos<sup>239</sup>. Por este motivo, la vivienda debe servir para habitar pero también para disfrutar del tiempo de ocio y, por ello, el aislamiento, la superficie útil o la existencia de un jardín se convierten en elementos de gran relevancia. De igual manera, en los últimos años se ha desarrollado una mayor conciencia ambiental en la población. En este contexto, el “*contacto con la naturaleza*” empieza a ser socialmente demandado. El negocio inmobiliario ha sabido vincular este anhelo de buena parte de la población con los productos residenciales unifamiliares, en la medida en que no se encuentran dentro de las ciudades, que son anti-naturales, y “*permiten desarrollar hábitos ecológicos*”.<sup>240</sup>

Sin embargo, en los años sesenta la tipología más demandada era la del piso urbano, y en los setenta se valoraban especialmente las viviendas situadas en torres o bloques de gran altura. En este caso, el hecho de que gran parte del crecimiento demográfico de las ciudades se realizara a costa de la población que se marchaba de las zonas rurales, motivó que estos colectivos identificaran estas tipologías como símbolo de confort y modernidad, nada que ver con las incómodas viviendas rurales de carácter unifamiliar. El piso era un mito del progreso, del orden y de la limpieza. El medio rural estaba atrasado. La morfología de la casa campesina parecía desordenada e incómoda ya que las actividades rurales no permitían la pulcritud de la

---

<sup>238</sup> RODRÍGUEZ FRAILE, M<sup>a</sup>. T. (1987): “La vivienda soñada” en *Alfoz*, nº 45. Pp. 57.

<sup>239</sup> RAPOPORT, A. (1978): *Aspectos humanos de la forma urbana*. Gustavo Gili, Barcelona.

<sup>240</sup> No quiero dejar de resaltar que lo que parece el triunfo de la autosuficiencia, la libertad, el individualismo lleva parejo el mantenimiento de unos niveles de consumo incluso mayores que en las zonas urbanas. La compra de varios coches, el incremento de los costes de mantenimiento de la vivienda al ser generalmente mayor y al tener que asumir todos los gastos de manera individual, etc. se antoja como una clara contradicción con el principio de libertad. La libertad es cara y supone consumir más.

Por otro lado, el incremento del contacto con la naturaleza no pasa en muchas ocasiones de la utilización de la misma como un mero decorado de fondo a la vivienda. Y además, no existe posiblemente ninguna tipología de vivienda tan dañina al medio ambiente

vivienda.

El cambio en las tendencias de la demanda es, en ocasiones, muy rápido. A mediados de los ochenta, tal y como ya se ha señalado, la vivienda campesina era despreciada porque era antigua, por el tipo de construcción y porque era incómoda. En la década de los noventa, sin embargo, la sublimación de la individualización y de la personalización del hogar se conseguía restaurando una de estas viviendas, que en la medida en que fuese más antigua y tuviera un estilo constructivo más inconfundiblemente rural<sup>241</sup>, era más apreciada. La incomodidad, es decir, la funcionalidad de la vivienda pierde la significación que tenía antaño, cuando los moradores que la abandonaron criticaban, ante todo, su falta de funcionalidad.

De igual manera, en los últimos años está surgiendo lo que se denomina como demanda neo-moderna que viene asociada a los procesos de *gentrificación social*, constituida por aquellos que quieren volver a la ciudad, a sus zonas céntricas, y que demandan viviendas de gran calidad y con cierto sabor o personalidad. Este último elemento lo confiere la restauración de una vivienda antigua pero también el diseño y la personalidad estilística de una vivienda de nueva construcción. Este sector de la demanda se aleja del modelo de vida familiar y opta por un modelo de vida urbano, en el que el ocio es consumido en la calle, en la ciudad, y en el que el contacto con “lo social” sustituye de alguna manera el contacto con “lo natural”.

La importancia de las preferencias tipológicas, centradas en la vivienda unifamiliar y en el piso céntrico, no se corresponde con la distribución de la oferta, en la medida en que ésta es producto del devenir histórico y de la propia evolución de las preferencias de la demanda. Es importante tener en cuenta este desajuste para explicar el comportamiento de los precios en muchos de los productos habitacionales así como las características de la actividad constructora e inmobiliaria reciente, aspectos que son abordados en esta investigación en un capítulo independiente.

---

y al territorio como la unifamiliar.

<sup>241</sup> Me refiero a que la vivienda tenga tipologías tradicionalmente rurales: casas payesas, masías catalanas, casas-cuevas y viviendas tradicionales de ripio en Canarias... en las que se valoran estructuras caóticas, desniveles en el piso y adaptación al terreno, muros que dejen ver la estructura constructiva, distribución asimétrica de las ventanas, paredes de gran grosor, techos altos...es decir, elementos realmente incómodos y poco funcionales.



## **CAPÍTULO II**

### **LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN UN ESPACIO INSULAR**

La oferta de vivienda depende en primera instancia de las características del proceso de producción. Estas se definen por la participación de una serie de agentes. De esta manera, hay que distinguir al propietario del suelo, al promotor, a la empresa constructora y al gestor inmobiliario, pudiéndose dar el caso de que confluyan en un mismo individuo físico o jurídico las funciones de más de un agente. Por tanto, la producción de una vivienda depende, consecuentemente, de los siguientes factores: suelo y perspectivas de rentabilidad de los propietarios, costes de urbanización y construcción, perspectivas de rentabilidad de la empresa constructora, gastos y beneficios del promotor y del gestor inmobiliario. Cada uno incide de diferente grado en el coste de producción. Según estimaciones de Clusa Oriach, el suelo supone entre el 19 y 20% del coste de una vivienda, la construcción, entre el 50 y 55%, el beneficio empresarial entre el 17 y el 20% y el resto entre el 5 y el 13%, donde se pueden incluir diferentes conceptos como la fiscalidad, los impuestos y los gastos de venta.

Por otra parte, el nivel de disponibilidad de vivienda en el mercado también depende del comportamiento de los propietarios de los inmuebles. La circulación de viviendas está ligada a sus estrategias. En este sentido, cabe diferenciar las viviendas que están destinadas a residencia permanente o secundaria del mismo de las que se encuentran alquiladas. El precio de la vivienda depende de los costes que la vivienda genera al propietario y de los niveles de rentabilidad inmobiliaria que este espera

obtener.

Por tanto, es este capítulo vamos a analizar dos de los principales factores que inciden en la producción de viviendas: el suelo y el proceso de construcción. Concretamente, en primer lugar, se ofrece una descripción de la producción de viviendas y las características del parque inmobiliario de Canarias. A continuación se analiza la incidencia del suelo en la promoción inmobiliaria por lo que se explica el planeamiento y la cantidad de suelo urbano y urbanizable aprobado en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, como ha sido el proceso de ejecución del suelo previsto y el impacto de los patrimonios municipales de suelo, entre otros aspectos.

Por último, se explican los principales marcos coyunturales y las características estructurales que determinan la repercusión de la construcción en la producción de viviendas.

## **1. La oferta de viviendas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

### **1.1. La evolución cuantitativa del parque de viviendas**

El conocimiento estadístico de la oferta de viviendas en Canarias es una cuestión compleja. Las viviendas protegidas pueden conocerse de una manera más o menos fiable a través de las cédulas de calificación provisional y definitiva y de las adjudicaciones que realiza la Administración. No obstante, no se realizó ningún seguimiento estadístico de este tipo de viviendas hasta la década de los sesenta y, en muchas ocasiones, los datos que han aparecido posteriormente, no están desagregados a escala municipal, por tipo de promoción y de protección.

En el caso de la vivienda libre las dificultades son aún mayores. En líneas generales, las cifras que aportan las Direcciones Generales de Vivienda del Gobierno Central y Autonómico están por debajo de la realidad ya que, sobre todo hasta la década de los ochenta, existe un gran incumplimiento de los cuestionarios y una incidencia de la ilegalidad bastante elevada. Este factor, la opacidad tradicional del sector y el gran peso de la autoconstrucción en Canarias no permiten considerar como una aproximación más fiable los visados del Colegio Oficial de Arquitecto de Canarias. Además, las estimaciones de vivienda libre no diferencian en muchos casos el inmueble de uso principal del de uso turístico, por lo que sus cifras totales están condicionadas por la evolución del sector turístico en Canarias.

Obviando la problemática reseñada, se puede caracterizar la evolución cuantitativa del parque de viviendas de una manera general a través de la información que aportan los Censos de Vivienda (véase cuadro II.1)

**Cuadro II.1**  
**Evolución del número de viviendas**

	Canarias	Las Palmas	Gran Canaria	Las Palmas de G.C.	Telde	Arucas	Sta. Brígida
1950	147.240	64.307	55.386	26.701	5.037	4.274	2.034
1960	197.385	88.862	76.549	39.625	5.462	4.686	1.881
1970	308.367	154.498	137.622	72.809	11.565	6.158	3.321
1981	452.340	222.779	197.035	103.162	19.572	7.674	4.311
1991	581.037	266.928	224.889	115.382	24.001	9.040	4.641

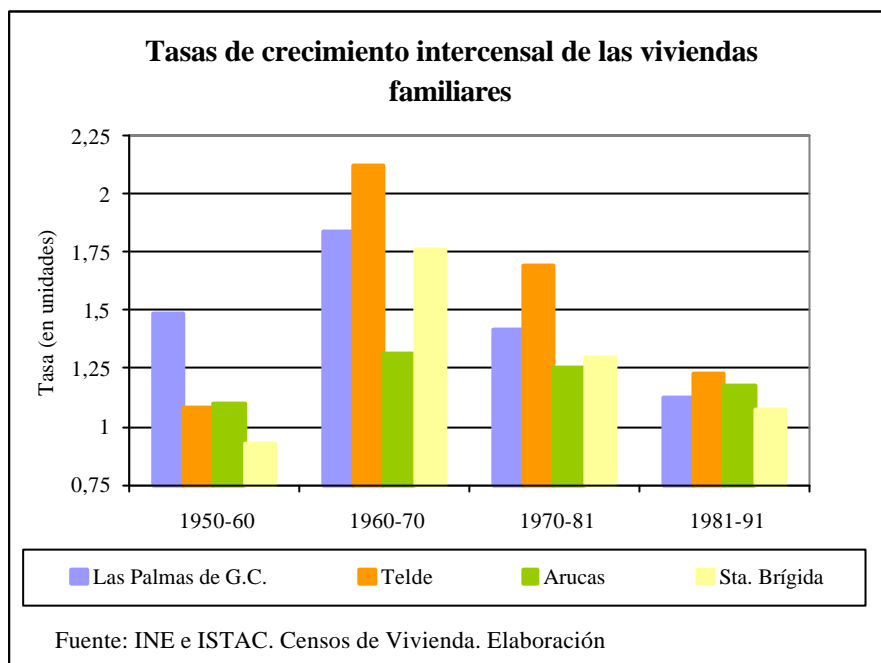
Fuente: INE e ISTAC: Censos de población y vivienda, varios años. Elaboración propia. Los datos se refieren a viviendas familiares, incluyendo las de uso principal, secundario y desocupadas. No hay datos en 1996 sino para las ocupadas.

En la provincia de Las Palmas, el número de viviendas familiares se ha multiplicado por cuatro en el periodo comprendido entre 1950 y 1991. A escala municipal se detectan comportamientos diferenciados dentro del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. Telde y Las Palmas de Gran Canaria han experimentado un crecimiento mayor, llegando en el primer caso a quintuplicarse las viviendas familiares. Arucas y Santa Brígida han mostrado una menor tasa general de crecimiento, lo que sólo les ha permitido doblar el número de viviendas familiares a lo largo del periodo.

Un análisis de la dinámica interna de los municipios metropolitanos manifiesta la existencia de modelos de crecimiento diferentes. En todos los casos el crecimiento es continuo y la década de los ochenta supone una desaceleración del mismo. Las Palmas de Gran Canaria se ha caracterizado por una temprana reactivación del sector de la construcción de viviendas, que ha mantenido un ritmo de actividad general muy elevado. En Telde, en cambio, el crecimiento del parque de viviendas se produjo a partir de la década de los sesenta, y desde entonces, sus tasas han sido las más elevadas del conjunto del Área Metropolitana. Arucas mantiene un comportamiento diacrónico peculiar. Como el caso anterior, hasta los sesenta no presentaba tasas de crecimiento altas, pero en ningún caso han sido tan elevadas como en Telde o en Las Palmas de Gran Canaria, y sin embargo, en términos relativos el enfriamiento de la actividad durante la década de los ochenta ha sido más atenuado que en los casos anteriores. En cuanto a Santa Brígida, el dato censal de 1960 no parece fiable, por lo

que no está claro qué modelo de evolución se ha desarrollado en este municipio (véase Figura II.1).

**Figura II.1**



## 1.2. Características generales de las viviendas en Canarias

### 1.2.1. Tamaño de las viviendas

El parque de viviendas en el Archipiélago se caracteriza por presentar un tamaño medio relativamente pequeño. En 1991 la superficie media en Canarias<sup>242</sup> era de 84,8 m<sup>2</sup>, mientras que en el ámbito nacional<sup>243</sup> el promedio superaba los 90 m<sup>2</sup>. La distribución de frecuencias de las viviendas según su superficie útil se caracterizaba en ese año por el predominio del grupo de las comprendidas entre 61 y 90 m<sup>2</sup>, que suponía el 42,8 % de las viviendas canarias y el 44% de las gran canarias (véase cuadro II.2). El resto se distribuía mayoritariamente en los intervalos comprendidos entre 31-60 y 91-120.

<sup>242</sup> Se ha estimado el tamaño medio mediante el sumatorio de los productos de las marcas de clase por el número de viviendas dividido por el número total de viviendas. Para las clases abiertas se ha considerado un rango de clase similar a las restantes a la hora de hallar la marca de clase.

<sup>243</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (1997): *Anuarios Estadísticos*. Centro de Publicaciones, Madrid.

**Cuadro II.2**  
**Superficie útil del parque de viviendas en 1991 (en m<sup>2</sup>)**

	Canarias			Gran Canaria		
	Total	Principales	Secundarias	Total	Principales	Secundarias
Hasta 30	10.756	6.280	4.476	4.380	2.530	1.850
31-60	85.769	64.436	21.333	34.101	28.904	5.197
61-90	202.815	173.184	29.631	86.686	76.786	9.900
91-120	116.418	103.619	12.799	48.411	43.373	5.038
121-150	29.980	27.545	2.435	12.094	11.292	802
Más 150	28.572	26.422	2.150	11.493	10.888	605
<b>Total</b>	<b>474.310</b>	<b>401.486</b>	<b>72.824</b>	<b>197.165</b>	<b>173.773</b>	<b>23.392</b>

Fuente: ISTAC, Censo de Vivienda. Elaboración propia.

Estamos, por tanto, ante un mercado en el que se ofrecen, en general, viviendas relativamente pequeñas como consecuencia de que gran parte del parque residencial de Canarias está constituido por viviendas protegidas y por viviendas secundarias de uso turístico.

Las viviendas secundarias son generalmente más pequeñas que las principales, lo que, por otro lado, es una tónica que se puede generalizar a las diferentes regiones españolas. De esta manera, el intervalo de menos de 60 m<sup>2</sup> suponía el 35,4% del *stock* de viviendas secundarias existentes en Canarias mientras que en el caso de las principales, este porcentaje se reducía al 20,35%. En el caso de Gran Canaria, el intervalo de las que tienen menos de 30 m<sup>2</sup>, compuesto esencialmente por apartamentos y dúplex explotados turísticamente, es especialmente significativo en el grupo de las viviendas secundarias, superando en dos puntos el porcentaje que este grupo presenta a escala autonómica.

El número de habitaciones que presentaban las viviendas en Canarias solía oscilar entre tres y cinco<sup>244</sup>, por lo que el estándar habitacional estaba formado por un piso con salón-comedor, cocina y de uno a tres dormitorios. No obstante, en muchas ocasiones la cocina tiene un tamaño inferior a los cuatro metros cuadrados, sobre todo en las viviendas de promoción pública y en gran parte de las secundarias, por lo que no se considera como una habitación (véase cuadro II.3).

<sup>244</sup> Se incluyen en el concepto de habitación todas las dependencias salvo baños, aseos, retretes zonas de paso, tendederos, cuartos de piletas y cocinas de menos de 4 metros cuadrados.

**Cuadro II.3**  
**Distribución de las viviendas según número de habitaciones en 1991**

N. habitaciones	Canarias		Gran Canaria	
	Número	%	Número	%
Una	22.755	4,8	8.890	4,5
Dos	45.745	9,6	16.931	8,6
Tres	108.292	22,8	49.098	24,9
Cuatro	130.775	27,6	57.061	28,9
Cinco	103.328	21,8	42.275	21,4
Seis y más	63.415	13,4	22.910	11,6
	474.310	100,0	197.165	100,0

Fuente: ISTAC, Censo de Viviendas. Elaboración propia.

### 1.2.2. Dotación e infraestructura

En el Censo de Viviendas de Canarias de 1991 se recogían diversas variables relativas a la situación infraestructural y dotacional del parque residencial de las Islas. Obviando algunos estándares recogidos en la información censal<sup>245</sup>, las altas magnitudes que se registraban en otros indicadores como la ausencia de ducha o baño atestiguaba la existencia de un “parque de infraviviendas” significativo (véase cuadro II.4).

**Cuadro II.4**  
**Porcentaje de viviendas ocupadas que carecían de alguna dotación en 1991**

	Comunidad Canaria		Gran Canaria	
	Principales	Secundarias	Principales	Secundarias
Agua Corriente <sup>246</sup>	1,3	9,1	0,8	10,7
Agua Caliente	22,4	38,8	25,5	50,3
Refrigeración	95,3	98,5	96,2	98,6
Cocina	0,9	8,8	0,8	12,6
E. Eléctrica	2	5,8	1,7	4
Gas tuberías	90,7	95,3	94,2	98
Teléfono	34,5	84,7	32,6	87,4
Baño o ducha	21,2	27,8	19,4	31,4
Retrete	5,2	20,5	3,5	24,9

Fuente: ISTAC, Censo de Viviendas. Elaboración propia.

Una buena parte del conjunto de estas “infraviviendas” estaba destinado a uso secundario, tal como reflejan las carencias dotacionales e infraestructurales que presentan estos inmuebles, por lo que, por otra parte, esta circunstancia

<sup>245</sup> Las peculiaridades climáticas y urbanísticas de Canarias ha conllevado que algunas dotaciones como el sistema de refrigeración o de gas por tubería, no se presente de modo generalizado en las viviendas.

<sup>246</sup> Se considera solo que se tiene cuando el agua corriente está disponible en la vivienda, y no cuando está en el edificio.

redimensiona la vivienda secundaria en Canarias como un fenómeno asociado también a las clases menos pudientes<sup>247</sup>. En Canarias, ha sido en el pasado una costumbre generalizada por parte de las familias burguesas el poseer una caseta o chabola en la costa. De igual modo, es frecuente que muchas familias urbanas de procedencia rural hayan convertido los inmuebles que han heredado en el campo en viviendas secundarias sin que, en muchos casos, hayan realizado grandes inversiones en mejoras.

### 1.2.3. Antigüedad y estado de conservación

Para analizar la antigüedad y el estado de conservación de los inmuebles se presenta una primera dificultad, la de que la información censal no recoge variables que permitan reconocer el estado de conservación del parque de viviendas. El único dato con el que se cuenta es el de la fecha de construcción (véase cuadro II.5).

**Cuadro II.5**  
**Viviendas familiares ocupadas en 1991 según fecha de construcción (en %)**

	Canarias	Gran Canaria
< 1941	12,0	11,8
1941-60	16,1	15,6
1961-70	23,5	26,9
1971-80	26,2	27,2
1981-90	21,80	18,3

Fuente: ISTAC, Censo de Viviendas. Elaboración propia.

Dicho parque de viviendas se caracterizaba en 1991 por su relativa juventud, ya que había sido construido después de 1960 en sus casi tres cuartas partes, juventud que se incrementaba en el caso de Gran Canaria según la información censal.

Este hecho es particularmente interesante por dos motivos. En primer lugar, porque la fecha de construcción es un elemento que segmenta el mercado de la vivienda, de tal manera que existe una relación marcada entre la antigüedad del inmueble y su precio<sup>248</sup>. En segundo lugar, existe una correlación entre el año de

---

<sup>247</sup> PARREÑO CASTELLANO, J. M.(1995): *Producción del espacio residencial y consumo del suelo agrario en Visvique, Los Portales y Los Castillos (Arucas)*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (inédita).

<sup>248</sup> En cualquier caso la principal diferencia en la evolución de los precios de una vivienda se registra tras el primer año, periodo tras el cual una vivienda se considera usada, y sufre un proceso medio de disminución del valor.

edificación y el estado de conservación. En este sentido, la mayoría de las viviendas mal conservadas o en estado ruinoso han sido construida generalmente antes de 1960, por lo que, en principio, no afecta a un número de inmuebles muy elevado. No obstante, no podemos olvidar que las bajas calidades constructivas con las que se edificó buena parte de las viviendas de promoción pública, y en menor medida, de promoción privada, antes del decenio de los setenta, determinan que el ciclo de vida de estos inmuebles sea muy corto y que, a pesar de su relativa juventud, presenten en la actualidad claros síntomas de obsolescencia, por lo que se han emprendido desde la administración y desde algunas comunidades de vecinos, programas de rehabilitación, cuando no de reposición del parque residencial público, como en los casos de los polígonos de viviendas públicas de “El Polvorín” o del “Buque de Guerra” o en los polígonos afectados por aluminosis que se sitúan en la provincia de Santa Cruz de Tenerife.

#### **1.2.4. Tipología de vivienda**

El Censo de Viviendas recogía en 1991 información relativa al número de viviendas por edificio. A partir de este dato se pueden discriminar las viviendas de carácter unifamiliar (sin paredes medianeras) existentes en el Archipiélago del resto de los inmuebles.

En el conjunto de Canarias las viviendas unifamiliares totalmente exentas suponían en torno al 40% del parque residencial. Sin embargo, existían grandes diferencias territoriales. En los municipios eminentemente urbanos, como el caso de Las Palmas de Gran Canaria, este tipo de viviendas se reducía al 18,2%, debido al peso de los pisos. En la medida en que el municipio había tenido un menor desarrollo urbano, las viviendas tendían a ser unifamiliares. Por ejemplo, en Tejeda se alcanzaba un porcentaje del 84,2% o en Artenara del 93,9%.

Los municipios turísticos, como San Bartolomé de Tirajana o Mogán, o aquellos en los que la autoconstrucción había tenido una mayor significación, como es el caso de Telde, presentaban una situación intermedia por lo que las viviendas unifamiliares suponían un porcentaje en torno al 40% de su parque inmobiliario.

#### **1.2.5. El uso de la vivienda**

En Canarias, el número de viviendas secundarias y desocupadas es muy elevado respecto al total de inmuebles, en relación con otras regiones del país.



En 1991, según datos censales, la vivienda desocupada<sup>249</sup> suponía el 12,67% del parque inmobiliario canario, una magnitud muy significativa si tenemos presente que en el Censo de Viviendas de 1981 el número de las desocupadas alcanzaba el 8,5% a escala estatal. Las viviendas secundarias suponían el 13,34% sobre el total de viviendas familiares.

Como ya hemos tratado el caso de las viviendas secundarias en el capítulo anterior, nos ceñiremos en esta ocasión a los inmuebles desocupados. La existencia de un número elevado de este tipo de viviendas produce graves alteraciones en el mercado, en la medida en que distorsiona el de los alquileres, al disminuir su oferta, e incide directamente en un incremento de precios en las transmisiones patrimoniales, tanto por cuestiones de oferta como de encarecimiento de los procesos edificatorios. La Organización de las Naciones Unidas ha recomendado que las viviendas desocupadas no superasen el 3% del total de las viviendas familiares<sup>250</sup> para que estas tensiones no se produzcan, pero en el caso de Canarias y, concretamente, en el mercado inmobiliario del área metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, el porcentaje de los inmuebles desocupados es muy superior, ya que en torno al 11,5% de las viviendas familiares estaban desocupadas en 1991. En concreto, en Arucas este porcentaje se elevaba hasta el 15,9% de su parque inmobiliario, en Santa Brígida hasta el 13,7%, en Telde al 12,4% y en el municipio capitalino, el número de viviendas desocupadas suponía el 10,9%.

Con el fin de explicar las razones que genera la existencia de viviendas desocupadas se ha procedido a un análisis de la distribución territorial del fenómeno.

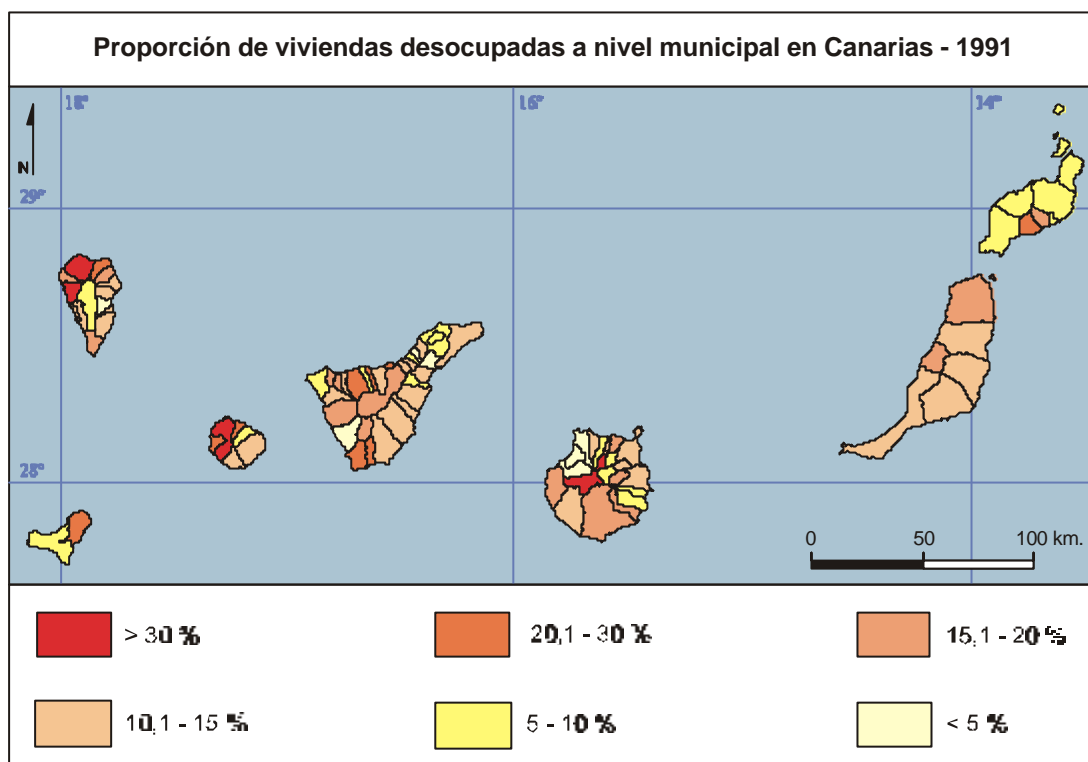
A escala municipal (véase figura II.2), se puede constatar que las viviendas desocupadas tenían un mayor peso en los municipios turísticos y en los que el proceso de urbanización es incipiente, es decir, en municipios agrarios de medianías y cumbres, tales como Tejeda, Betancuria, Valverde, Vallehermoso, Agulo o en gran parte de los situados en el norte de La Palma. El abandono agrario y el hecho que no se haya implantado un modelo económico alternativo ha repercutido en la pérdida de población y en el abandono consecuente de muchos inmuebles.

---

<sup>249</sup> El Censo define como vivienda desocupada a aquellas que sin encontrarse en estado ruinoso se hallan desocupadas en la fecha censal, y no son utilizadas para uso principal ni secundario.

<sup>250</sup> ONU, 1968, citado en ALVIRA MARTÍN, F., GARCÍA LOPEZ, J, y HORTER WALTER, K. (1980): "La situación de la vivienda en España" en *Papeles de Economía española*, n.º 5. Pp. 208-246.

Figura II.2



FUENTE: Censo de Viviendas de 1991.

No obstante, los altísimos porcentajes de algunos de estos municipios, como en el caso de Tejeda o Valleseco, se debe a que el porcentaje de las viviendas desocupadas está afectado por un cierto error estadístico, de tal modo que algunas viviendas usadas estacionalmente fueron censadas como desocupadas en estos municipios.

De igual modo, los elevados porcentajes que se registran en los municipios turísticos de Mogán, San Bartolomé de Tirajana, San Bartolomé de Lanzarote, Tías, Arona o Puerto de la Cruz, no parecen responder a una explicación de mercado coherente. De nuevo, es probable que muchas viviendas de uso secundario hayan sido clasificadas como desocupadas porque en el momento en que se realizó el censo estaban en esta situación.

Abundando en la precisión estadística, hay que señalar que existe una alta correlación negativa entre el número de viviendas de las que no se sabe su uso (categoría no consta) y el de las viviendas desocupadas. Es decir, muchas viviendas desocupadas pueden estar en la categoría estadística de *no consta*, lo que impide dimensionar el fenómeno en algunos municipios. Tal es el caso de Agaete, Gáldar o

Artenara, donde los porcentajes de viviendas desocupadas son extrañamente bajos y los de la categoría *no consta*, están por encima de la media.

Un análisis del fenómeno a una mayor escala permite una caracterización más adecuada. Salvando el error estadístico que también aparece en esta escala, el análisis de los porcentajes de viviendas desocupadas de las entidades de población del Área Metropolitana permite asociar el fenómeno a la existencia de cascos o inmuebles antiguos en los que no se han puesto en marcha procesos de rehabilitación y readaptación funcional. Sólo de esta manera se pueden explicar los elevados porcentajes de Arucas, Cardones, Santidad, Trapiche, Casa Ayala, Las Palmas de Gran Canaria, Siete Puertas, Tafira Baja, La Angostura, El Gamonal, Sta. Brígida, San José de las Vegas, Los Olivos, Callejón del Castillo o S. Antonio, por citar algunos ejemplos representativos (véase cuadro II.6).

Por tanto, las viviendas desocupadas suelen ser unifamiliares y en muchos casos están en mal estado a tenor de las características observadas en los inmuebles de dichos lugares.

Se pueden diferenciar distintas circunstancias que han concurrido en el deterioro y consecuente desocupación de estas zonas. En algunos casos, donde se ha producido una recalificación del aprovechamiento del suelo, la obsolescencia de la vivienda puede ser parte de una estrategia especulativa de venta de la vivienda como solar, ya que es más interesante su valor en el mercado que su posible utilización (es el caso del centro de Telde, Arucas o Las Palmas de Gran Canaria). Esta circunstancia se constata especialmente en aquellas zonas céntricas donde se están produciendo importantes cambios en las funciones urbanas<sup>251</sup>.

En otros casos, la falta de rehabilitación se relaciona con un fenómeno de abandono demográfico de la zona, ligado esencialmente a la crisis de la actividad agraria. En relación con esta situación, la encuesta de Necesidades de Viviendas elaborada por el MOPU en 1980 detectaba para el conjunto del Estado que, dentro del grupo de viviendas que catalogaba como en reserva, es decir, las que no estaban en el mercado de alquiler o venta, una buena parte correspondía a viviendas rurales abandonadas por el éxodo rural de la población.

---

<sup>251</sup> GONZÁLEZ MORALES, A. Y DELGADO AGUIAR, G. (1995): *La vivienda en Las Palmas de Gran Canaria*. Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.

**Cuadro II.6**  
**Viviendas desocupadas en 1991 en las entidades de población del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

Entidad	Municipio	Total.	%
La Garita	Telde	613	44,51
El Goro	Telde	126	29,37
Tinocas	Arucas	39	28,68
Callejón del Castillo	Telde	83	25,46
La Breña	Telde	38	25,17
Casa Ayala	Las Palmas de G.C.	152	25,04
Trapiche	Arucas	72	23,68
S. José Vegas	Sta. Brígida	95	23,28
Cardones	Arucas	213	23
Santidad	Arucas	273	22,7
Llanos María Rivera	Las Palmas de G.C.	10	21,28
Salto del Negro	Las Palmas de G.C.	39	21,2
Los Lentiscos	Sta. Brígida	80	20,68
La Pardilla	Telde	90	19,65
Higuera Canaria	Telde	27	18,36
Siete Puertas	Las Palmas de G.C.	41	17,75
V. Nueve	Telde	100	17,42
Cendro	Telde	6	16,67
Arucas	Arucas	468	16,43
Los Hoyos	Las Palmas de G.C.	62	16,35
Trasmontaña	Arucas	57	16,19
Los Giles	Las Palmas de G.C.	44	15,02
Jerez	Telde	15	15
S. Antonio	Telde	42	14,89
Los Olivos	Sta. Brígida	26	14,61
Lomo Herradura	Telde	74	14,45
Tara	Telde	17	13,93
Sta. Brígida	Sta. Brígida	113	13,6
El Gamonal	Sta. Brígida	22	13,58
Telde	Telde	730	13,46
Ojos de Garza	Telde	107	13,2
Tres Barrios	Arucas	56	12,87
Casas Nuevas	Telde	66	12,84
Monte Lentiscal	Sta. Brígida	77	12,71
Marzagán	Las Palmas de G.C.	118	12,59
La Angostura	Sta. Brígida	68	12,29
Los Caserones	Telde	54	12,08
Bañaderos	Arucas	57	11,95
El Calero	Telde	127	11,72
Playa Melenara	Telde	122	11,43
Tafira Baja	Las Palmas de G.C.	92	11,39
S. Lorenzo	Las Palmas de G.C.	94	11,23
Las Palmas de Gran Canaria	Las Palmas de G.C.	11.273	10,77

Fuente: ISTAC, Censo de Vivienda. Elaboración propia. (Sólo se han recogido las zonas que superan o presentan un porcentaje similar a la media del área metropolitana).

Tampoco hay que olvidar que, en ocasiones, el abandono de la vivienda puede deberse a que se encuentra enclavada en sectores con un escaso atractivo habitacional, lo que complica su venta y hace menos apetecible su uso y su rehabilitación.

El abandono de los cascos antiguos en zonas urbanas debido a la falta de adaptación tipológica y morfológica que tienen estas zonas a las nuevas funciones urbanas unido a las dificultades, en muchos casos, económicas, para rehabilitar sus inmuebles, incide, posiblemente más que cualquier otro factor, en el número de vivienda desocupadas.

## **2. Factores determinantes de la oferta de viviendas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

La producción de viviendas está condicionada por los factores estructurales y coyunturales que inciden en el mercado de la construcción residencial. En este capítulo vamos a centrarnos en algunos de estos factores. En concreto, se abordará la disponibilidad de suelo que ha habido en el área metropolitana en el periodo de estudio, las características de los diferentes ciclos inmobiliarios que se han dado en las Islas y los elementos estructurales que determinan el proceso constructivo en Canarias.

### **2.1. El suelo en la conformación de la oferta de vivienda**

El coste del suelo es uno de los factores esenciales en el precio final de la vivienda. En principio, su significación varía en función del segmento de mercado de que se trate, pero en todos ellos la incidencia en la estructura de costes es importante.

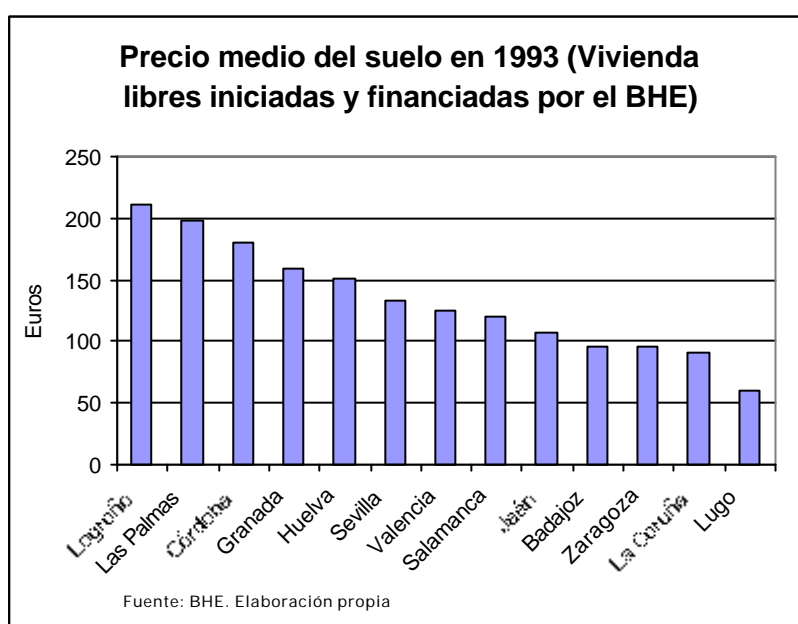
Por ejemplo, para el caso de promociones libres de segmento medio (similar a las viviendas a precio tasado), en el periodo comprendido entre 1993 y 1994 y para una muestra basada en las promociones financiadas por el Banco Hipotecario de España en capitales de provincia de todo el Estado, el coste del suelo osciló entre el 14 y el 31% del valor de tasación. En este mismo estudio, Las Palmas de Gran Canaria presentaba el segundo precio medio más elevado (198,33 euros/m<sup>2</sup>) en las promociones iniciadas dentro de un conjunto de trece capitales provinciales<sup>252</sup> (véase figura II.3).

---

<sup>252</sup> Una información más exhaustiva se puede encontrar en RODRÍGUEZ, J.;

El valor del suelo se compone a su vez de varios conceptos. Por citar otro ejemplo, en 1978 el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Las Palmas indicaba que del costo total del suelo urbanizado, sólo el 39% correspondía al valor del terreno, mientras un 47% a la construcción de la urbanización, un 9,5% se atribuía a conceptos de marketing, un 2,69% a direcciones técnicas y diseño y un 1,26% a impuestos. Por tanto, en términos generales, el costo de la urbanización es tan caro como el del propio terreno<sup>253</sup>.

**Figura II.3**



Por este motivo, el precio del suelo urbanizado condiciona en gran medida el acceso a la vivienda por parte de la población, ya que generalmente determina el precio de la misma.<sup>254</sup>

El valor del terreno tiene la peculiaridad de responder a un conjunto de variables interrelacionadas. En líneas generales, está condicionado por su carácter

LEIRADO, L. y SAN MARTÍN, I. (1994): "Precios de la vivienda en España 1985-1994. Incidencia del coste del suelo" *Catastro*, nº. 22.

<sup>253</sup> Se puede consultar este trabajo en "Necesidad de un Código de la Edificación" en *La Provincia* del 24 de marzo de 1978.

<sup>254</sup> Un 69,4% de los promotores y constructores cacereños encuestados en 1988 afirmaba que establecía el precio de la vivienda en función del suelo. Un 33,2% consideraba junto a este factor el submercado al que quería destinar el producto. En VELASCO BERNARDO, C. (1994): *Precio del suelo y promoción inmobiliaria en la ciudad de Cáceres. Diferencias espaciales y desajustes sociales 1960-1988*. Departamento de Geografía y

expectante y por la estructura monopolística de su mercado. Se puede decir que el valor de un solar tiene un comportamiento expectante en la medida en que su precio está condicionado por el tipo de producto que puede albergar. La estimación teórica del valor del producto, en este caso, la vivienda, depende, en primera instancia, del contenido económico de la propiedad, que está configurado por el uso y aprovechamiento permitido (edificabilidad, densidades) y, finalmente, del precio medio de los productos finales de la zona. Es decir, en función del precio medio de la vivienda en una zona, se estima el valor del suelo aún no edificado. A más valor de la vivienda, más valor del suelo.

El carácter expectante del precio del suelo genera espirales recurrentes ya que la elevación del precio de la vivienda, incide en el del suelo que a su vez vuelve a repercutir en el de la vivienda<sup>255</sup>.

El valor del suelo viene condicionado también por su peculiar naturaleza como mercancía con localización fija<sup>256</sup>. La localización territorial de un solar le confiere una gran singularidad respecto al resto de los solares existentes, ya que en función de ésta este tendrá un grado de accesibilidad respecto a las infraestructuras de comunicación, las dotaciones y los servicios y, un nivel de centralidad en el espacio urbano y en el espacio social<sup>257</sup>. En otras palabras "*El concepto de localización citado incluye básicamente factores relacionados con la proximidad (actividades económicas, servicios, etc.) y aquellos agrupados en lo que podríamos denominar entorno, donde se englobarían aspectos relacionados con las características de los elementos públicos que rodean la edificación (zonas verdes, densidad de edificación,*

---

Ordenación del Territorio de la Universidad de Extremadura y otros. Cáceres.

<sup>255</sup> Además hay que tener presente la materialización del beneficio que reporta la adquisición de suelo por parte de un promotor se retrasa cuatro o cinco años en el mejor de los casos, ya que este es el tiempo mínimo para realizar todas las fases en que ha sido regulado el proceso urbanizador y edificador. Este margen de tiempo introduce incertidumbre sobre la rentabilidad de la operación inmobiliaria, ya que una buena perspectiva de mercado en un momento puede no ser tan óptimo años más tarde. Para cubrir el riesgo empresarial el promotor eleva el precio de sus productos, conllevando la elevación del precio del suelo (SERRANO RODRIGUEZ, A. (1995): "Los mercados urbanos en el marco de una gestión urbanística desacreditada (observaciones a las recomendaciones de la comisión de expertos)". *Ciudad y Territorio*, nº. 103).

<sup>256</sup> Recuérdese la definición que David Harvey realiza sobre el suelo como una mercancía con localización fija, socialmente necesaria, irreproducible, que circula en el mercado lentamente y que además es un importante activo financiero (HARVEY, D. -1977- *Urbanismo y Desigualdad Social*. Siglo XXI).

<sup>257</sup> Es decir, la localización de un solar influye en que determinadas actividades o clases sociales deseen apropiarse de él. La diferencia de rentas que pueden ser pagadas por las diferentes clases sociales condiciona la segmentación social y económica del espacio urbano.

equipamientos básicos, etc.)<sup>258</sup>. Por todo ello, se puede afirmar que el suelo, además de tener una renta absoluta por el simple hecho de ser un recurso socialmente necesario y utilizable, presenta rentas diferenciales debido a la localización del mismo y al grado de inversión con el que se ha capitalizado (urbanización, edificaciones de las que dispone, inversiones necesarias)<sup>259</sup>. La existencia de rentas diferenciales sobre el suelo determina que las mercancías sean en gran medida "únicas" y que el mercado se encuentre muy segmentado. Es decir, en otras palabras, el suelo se comporta como una mercancía monopolista, ya que en el mercado no se puede ofrecer un gran número de mercancías similares o con las mismas rentas diferenciales. Este factor condiciona enormemente su valor y lo diferencia de la mayor parte de las mercancías. Como ha señalado J. Rodríguez: "*sus características de bien no intercambiable, de demanda derivada y de mercado de competencia imperfecta y permanentemente infraabastecido, llevan a comportarse a sus precios de una forma distinta a lo que sería deseable en el ánimo de llegar a unos precios más asequibles de las viviendas*"<sup>260</sup>

El valor del suelo se materializa en un momento determinado en un precio concreto en función del mercado, de la relación entre oferta y demanda que lo regula. Como la propiedad del suelo tiene un carácter monopolista por las rentas diferenciales que le son propias, más concretamente se debería indicar la relación entre oferta y demanda según segmento social o tipología de mercancía<sup>261</sup>. Ante un incremento de la demanda de un determinado producto, sin que la oferta reaccione en el mismo signo, se produce un fenómeno de escasez de suelo que incrementa irremediablemente los precios<sup>262</sup>. Por tanto, la limitada oferta de suelo para una determinada tipología de vivienda incide en un incremento constante de su precio, máxime en los momentos en los que la demanda se dispara.

---

<sup>258</sup> RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. y LOZANO PEÑA, A. V. (1995), "El problema de la vivienda y el suelo. Reflexiones sobre la propuesta de la Comisión de Expertos". *Ciudad y Territorio*, nº. 103. Pp. 119.

<sup>259</sup> GARCÍA BELLIDO, J (1984): "La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística", *Ciudad y Territorio*.

<sup>260</sup> *Op. Cit.* RODRÍGUEZ, J.; LEIRADO, L. y SAN MARTÍN, I., 1994. Pp. 85.

<sup>261</sup> En este sentido, el producto final que se adquiere está caracterizado por las peculiaridades técnicas de la vivienda, su superficie y su localización.

<sup>262</sup> Este comportamiento revela las peculiaridades propias de los mecanismos de mercado del suelo, "que ante variaciones de demanda, responde incrementando precios y no la cantidad de suelo" (URANGA LARRAÑAGA, A. -1996-: "El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente". *Boletín económico del ICE*, nº. 2491).



Por tanto, en última instancia, este incremento de precios se regula por la disposición de pago de la demanda. Efectivamente, como señala J. Rodríguez, el precio es una consecuencia de la valoración que la demanda realice del producto que quiere adquirir, es decir, de hasta donde está dispuesto a pagar y hasta donde puede hacerlo para adquirir el producto que responda o se aproxime a su ideal de vivienda. Y como también señala, la predisposición a pagar precios elevados es grande al menos entre determinados sectores sociales.

Sin embargo, hay que matizar que en el caso de que el producto sea de primera necesidad y siempre que la oferta no sea muy elevada, el precio puede responder a las estrategias de la oferta, pudiéndose desprestigiar en gran medida el carácter atemporalizante de la demanda. Esto es tanto como decir que es la oferta del suelo residencial quien controla el precio. En otros términos, en aquellas situaciones en las que la demanda no es muy abundante, la oferta no tiene por qué necesariamente disminuir su precio de manera considerable.

Debemos en este momento reseñar que la escasez no es un factor que explique totalmente el encarecimiento del suelo. Existen otros mecanismos de mercado que condicionan el precio del mismo. Es el caso del incremento de precios que sufren determinados segmentos del mercado que no padecen escasez debido al efecto de cascada que traslada los incrementos de precios de las tipologías y zonas más demandadas hacia otras que no lo son tanto y que incluso llegan a afectar al suelo pendiente de urbanizar.

Sea por la naturaleza propia del suelo, sea por lo segmentado que se encuentra el mercado, sea por la carestía de suelo en muchos momentos, sea por los desajustes entre la oferta y la demanda... el precio del suelo ha tenido un comportamiento inflacionario. Tal como ha ocurrido con la mayor parte de las zonas urbanas españolas desde la Guerra Civil y en especial desde la década de los sesenta, apreciamos también esta circunstancia en el área de estudio de esta tesis doctoral.

Este encarecimiento ha supuesto, además de limitar las posibilidades habitacionales de muchas familias, un importante obstáculo en la planificación de la ciudad y hasta una grave merma en los presupuestos de la administración. *"Las actividades se sitúan inadecuadamente en la ciudad, produciendo disfuncionalidades en las distintas infraestructuras y servicios, costes desproporcionados de estos, despilfarro de la inversión pública realizada, agresión al entorno, disminución de*

calidad, etc. propiciando desequilibrios territoriales, tanto funcionales como sociales"<sup>263</sup>.

El incremento del precio del suelo en el Área Metropolitana de Las Palmas se regula, tal como se ha indicado, por la relación entre oferta y demanda, y como también se señaló, es la oferta la que tiene un papel más determinante. Por este motivo, en los siguientes epígrafes analizaremos su evolución a partir del análisis de los tres factores fundamentales que condicionan la existencia de suelo residencial: la instrumentación del planeamiento, su nivel de ejecución y la estrategia de los propietarios del suelo.

## 2.2. La política de ordenación del suelo: normativa y planeamiento en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria

La ordenación efectiva del suelo es un factor de primera magnitud en la existencia de solares a precios razonables. La regulación actual se inició de manera genérica con la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 12 de mayo de 1956. Como se indicaba en el preámbulo de la ley, las disposiciones que hasta ese entonces regulaban el urbanismo español<sup>264</sup> abandonaban "el régimen del suelo a la más amplia autonomía de voluntad y libertad de tráfico". Esta falta de regulación no permitía canalizar adecuadamente la demanda creciente de vivienda, ya que no se preveían reservas de suelo suficientes como para regular el mercado y se favorecía el desarrollo de procesos especulativos<sup>265</sup>, así como el fomento de mecanismos irregulares de urbanización que permitían al propietario desviar las cargas urbanizadoras hacia el adquirente.

---

<sup>263</sup> CARRERAS MOYSI, B. (1995): "Una política activa de suelo". *Ciudad y Territorio*, nº. 103. Pp. 19.

<sup>264</sup> Se refiere a las Leyes de Ensanche y Extensión de 26 de julio de 1892, de Saneamiento y Mejora Interior de 18 de marzo de 1895, de Solares de 15 de mayo de 1945 y de Régimen Local de 24 de junio de 1955. Sobre este respecto, se puede consultar a BASSOLS COMA, M. (1996): "El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico" y "Los inicios del derecho urbanístico en el período del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico". *Ciudad y Territorio*, nº. 107-108. Pp. 19-90; BIDAGOR LASARTE, P. (1996): "Circunstancias históricas en la gestación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956". *Ciudad y Territorio*, nº. 107-108. Pp. 91-100 y TERAN TROYANO, F (1978): *Planeamiento urbano en la España contemporánea (1900-1980)*. Alianza Universidad, Madrid.

<sup>265</sup> Entendidos como la venta del suelo por encima de su valor real o las retenciones de suelo por propietarios que no urbanizan ni edifican, ni acceden a enajenar sus terrenos a precios de justa estimación (Preámbulo de la ley de 1956).

La dificultad de acceso a la vivienda que había generado este "liberal" marco operativo condicionó que se optase por la elaboración de una ley que introducía un sistema muy regulado. Este se fundamentaba en que la administración, como agente productor del espacio residencial, asumía la competencia de elaboración del planeamiento territorial y especial, lo que confería a la propiedad un régimen jurídico determinado y condicionaba su utilización conforme a su función social<sup>266</sup>. Es decir, el planeamiento se convertía en el instrumento que asignaba a cada propiedad una determinada calificación que prescribía su uso y aprovechamiento. De esta manera, se esperaba ordenar el crecimiento residencial y que, por tanto, los propietarios de suelo rústico no pudieran especular en el mercado del suelo para uso residencial. Junto a la ordenación que se propugnó sobre el uso de la propiedad, el nuevo ordenamiento introdujo los mecanismos de generación del suelo urbano y se temporalizó su producción y la de la edificación con el fin de evitar la especulación y facilitar la materialización del derecho a la vivienda.

En definitiva, esta regulación, que ha sido perfeccionada, matizada o simplemente desarrollada por las reformas llevadas a cabo principalmente en 1975, 1990 y 1999, introdujo las herramientas de la planificación y la expropiación para regular el derecho a la propiedad privada en función de la dimensión social que esta debe tener e intentó materializar un mercado de solares a precios razonables, herramientas que han tenido una operatividad muy reducida.

### 2.2.1. La elaboración del planeamiento

Como se acaba de apuntar, desde la ley del 12 mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a la administración le correspondía indicar las propiedades que albergarían usos residenciales mediante la elaboración del planeamiento general. Por tanto, se puede afirmar abiertamente que todo el sistema

---

<sup>266</sup> El principio de la función social de la propiedad aparece recogido en la ley del suelo de 1956 y va a ser concretado cada vez de un modo más depurado en las reformas posteriores y en el texto constitucional, llegando en el decreto legislativo 1/92 a afirmarse taxativamente en el artículo 5 que "la función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio". La primera referencia es incluso anterior, ya que este principio se recoge en la de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954.

En líneas generales, el principio de la función social supone que *"los principios generales sobre el derecho a la propiedad privada acaban, específica y concretamente, donde el bien común social exige, taxativamente, la postergación del ejercicio libérrimo de los mismos, incluso su privación, para someterlos al interés social colectivo"* (Op. Cit. GARCIA BELLIDO, 1986. Pp. 45 y ss.)

creado se basaba en el desarrollo del planeamiento, por lo que en ausencia de éste, gran parte de la pretendida regulación se desmoronaba. Paradójicamente, y a pesar de su necesidad, el planeamiento general fue elaborado con mucha posterioridad a la aprobación de la ley para el caso que nos ocupa, ya que salvo en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, que contaba en 1962 con un Plan General adaptado al marco legislativo aprobado<sup>267</sup>, en el resto los documentos de planeamiento general no aparecieron hasta después de la Reforma de la Ley del Suelo de 1975<sup>268</sup>. Hasta 1978 en Telde y 1981 en Arucas<sup>269</sup> no se aprobaron sendos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano y hasta la década de los ochenta no aparecieron las primeras Normas Subsidiarias municipales en estos municipios. La regulación urbanística en ambos casos se realizó mediante la aplicación de la Ley del Suelo, en especial, en aquellos aspectos relativos a la concesión de licencia, y a través de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la provincia de Las Palmas de Gran Canaria que fueron aprobadas el 31 de julio de 1973<sup>270</sup>. Estas circunstancias condicionaron el mercado del suelo en buena parte de los municipios metropolitanos hasta el decenio de los ochenta.

En este sentido, la ley del 56 no indicaba los plazos máximos en los que se debía elaborar el planeamiento general y parcial<sup>271</sup>. Solamente en relación con el primero, en el que cabe incluir las Normas Subsidiarias de Planeamiento, se señalaba que se elaboraría en los plazos establecidos por los órganos competentes, es decir, el Ministerio de la Gobernación, para capitales de provincia o ciudades mayores de 50.000 habitantes, y la Comisión Central o Provincial de Urbanismo para el resto de

---

<sup>267</sup> Desde 1944 contaba la ciudad con el Plan de Ordenación Urbana de Secundino Zuazo, que incorporaba como áreas de expansión de la misma los eriales y zonas agrícolas que habían quedado entre los diferentes barrios que conformaban Las Palmas de Gran Canaria, en lo que hoy se conoce como ciudad baja.

<sup>268</sup> Se refiere a la Ley 19/75 del 2 de mayo sobre Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE nº. 107, 5.05.75) y al posterior Decreto 1346/76 del 9 de abril sobre Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE 16 y 17.04.76).

<sup>269</sup> En 1976 se había tramitado un documento similar pero no llegó a tener vigor.

<sup>270</sup> Las Normas establecía que la Comisión Provincial de Urbanismo determinaría en un plazo de tres meses los municipios que deberían realizar Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, para que lo realizara en 2 meses, así como Plan de Extensión, con el objeto de que ordenasen su crecimiento residencial. Indicaba que como mínimo afectaría a los municipios seleccionados como núcleos de expansión en el III Plan de Desarrollo Económico y Social. Obviamente la realidad fue otra. Sin embargo en el municipio de Telde se elaboraron dos Proyectos de Delimitación en 1976 y 1977 que no llegaron a aprobarse definitivamente por razones técnicas y documentales.

<sup>271</sup> Recuérdese que no se desarrolló reglamentación alguna sobre planeamiento tras la aprobación de la ley de suelo.

los municipios. La temporalización del planeamiento parcial se establecía en los Planes Generales o los Programas de Actuación que se aprobasen. Obviamente, la falta de control legislativo sobre el tema repercutió en el retraso generalizado en la elaboración del planeamiento, pero la causa más evidente radicó en la incapacidad municipal para elaborarlos<sup>272</sup> y en la deficiente cultura de la planificación.

Esta problemática motivó que en la primera gran reforma de la Ley del Suelo, la ley de 1975 y en concreto el Reglamento de Gestión<sup>273</sup>, se desarrollasen legislativamente las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento, siendo equiparadas jurídicamente al Plan General. De esta manera, los ayuntamientos con una menor capacidad de gestión podrían disponer de un instrumento menos complicado para enfrentarse a la ordenación urbana de su territorio. Pronto se empezaron a aprobar documentos de planeamiento general en los municipios metropolitanos. El primero de ellos fue el de Arucas. Sus normas subsidiarias fueron aprobadas en 1984. En 1986, entró en vigor en Telde su primer plan general y, finalmente desde 1989, Sta. Brígida cuenta también con normas subsidiarias de planeamiento.

Esta situación se puede extender, por otra parte, a las revisiones del planeamiento general. En todos los casos se sobrepasaron con mucho los plazos establecidos por la ley, retrasándose la aprobación de un segundo Plan General de Ordenación Urbana en el caso del municipio capitalino hasta 1986, 24 años después del primero,<sup>274</sup> sin que se hubieran realizado revisiones cada cinco años del vigente,

---

<sup>272</sup> Y esto a pesar que en el artículo 26 se especifica que si no se cumplían los plazos la Comisión Central o Provincial de Urbanismo podrá disponer que la Dirección General de Arquitectura, Comisión Provincial de Urbanismo o la Diputación Provincial lo realizase. Un problema similar nos encontramos con la revisión del plan general de Las Palmas de Gran Canaria que superó en mucho los 15 años que se indicaban en la ley.

<sup>273</sup> R. Decreto 3288/78 del 25 de agosto sobre Reglamento de Gestión Urbanística (BOE 31.01 y 1.02.79).

<sup>274</sup> En diciembre de 1972 la Corporación municipal había aprobado el Avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana. En enero de 1974 se presentó este nuevo Plan, pero desde su aparición el excesivo dirigismo y la naturaleza de sus actuaciones generaron la oposición de numerosos agentes ("Rotunda oposición de los arquitectos canarios" en *La Provincia* del 24 y 26 de marzo de 1974), por lo que se paralizó su aprobación, que se redujo a la inicial. En 1978 se presentó un segundo avance, pero con la renovación que se produjo en la Corporación tras las primeras elecciones democráticas, se abandonó este nuevo intento. Con el acuerdo plenario de 28 de diciembre de 1979 se puso en marcha el proceso de elaboración de un nuevo plan general para la ciudad. Como resultado en 1982 se presentó un nuevo Avance, pero la inestabilidad política que acusó la Corporación en un primer momento, y la falta de coincidencia en sus contenidos dentro del propio ayuntamiento amén de serios problemas económicos, bajo el mandato de Juan Rodríguez Doreste, retrasó la aprobación inicial del documento hasta 1986 (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (1988): *Memoria del Plan General de Ordenación Urbana*). Crisis

tal como establecía la ley. *“Entre los males pasados cabe destacar que el todavía vigente Plan de Ordenación no sufrió las necesarias revisiones cada cinco años, y se asegura que esta es la razón de algunos defectos del urbanismo de la ciudad y su término municipal. La presión social ha sido angustiosa y las Comisiones de Urbanismo que han sido desde que comenzó el actual plan hasta el presente han debido de actuar en más de una ocasión al albor de la urgencia. Ello ha motivado, según se dice, una especie de caos en algunos sectores de Las Palmas. Urbanizaciones parciales hechas con las orientaciones más o menos vagas del Plan General, ordenanzas municipales antiquísimas, entre otros factores, han dado como resultado que no se respetaran estrictamente las previsiones del Plan General...”*<sup>275</sup>

En síntesis, el mercado del suelo no tuvo regulación general de ámbito local en los municipios de Telde, Santa Brígida y Arucas hasta mediados de los ochenta, momento en el que aparecieron las primeras normas subsidiarias, y esto a pesar de que ya se daba un incremento de los procesos especulativos al amparo de un crecimiento vertiginoso de la demanda desde la década de los setenta, procesos que se manifestaron en un aumento de la autoconstrucción y de la ilegalidad urbanística.

En el caso de Las Palmas de Gran Canaria, el Plan de Ordenación Urbana de Zuazo de 1944 no permitió que existiera un mercado amplio, económico y diverso del suelo durante la década de los cincuenta<sup>276</sup>, decenio en el que la demanda de vivienda creció considerablemente en la ciudad. Luego, tras la aprobación del Plan General de 1962, la disposición de suelo urbanizable fue mayor, pero el carácter monolítico de este documento, que fue renovado muy tardíamente, no permitió encauzar adecuadamente las crecientes necesidades residenciales<sup>277</sup> que se dieron principalmente en los setenta y ochenta, de lo que da testimonio el desarrollo de operaciones de promoción pública fuera del suelo urbanizable previsto, el encarecimiento progresivo del suelo en la ciudad y el vertiginoso crecimiento de la autoconstrucción y de la ocupación del suelo rústico.

---

políticas y disparidad de criterios en los equipos técnicos propiciaron que el periodo de reforma se dilatara en el tiempo.

<sup>275</sup> “El nuevo Plan de Ordenación Urbana para 1974” en *La Provincia* del 9 de septiembre de 1973, pp. 6 y ss.

<sup>276</sup> MIRAVALLE IZQUIERDO, V. (1989): *Zuazo y Las Palmas de Gran Canaria (1940-1968)*. Tesis doctoral. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>277</sup> BESCÓS OLAIZOLA, A. (1982): *Procesos de crecimiento y transformación del área urbana de Las Palmas durante el periodo 1950-1980*. Tesis doctoral. E. T. S. A. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

### 2.2.2. Dimensión del suelo urbano y urbanizable

Dejando a un lado el retraso generalizado en su elaboración, el planeamiento basa su validez en la regulación adecuada del suelo, es decir, la calificación del necesario y suficiente para satisfacer las necesidades de la demanda, en que su aplicación y desarrollo sea ágil y en que se dote al suelo de las centralidades necesarias para cada segmento del mercado.

En relación con la dimensión del suelo necesario en las calificaciones urbanísticas, las distintas leyes del suelo han planteado la solución al problema de la especulación a través de la generación de una oferta masiva, además de a través de otras vías como la fiscal. En 1956 se señalaba que "*el condicionante fundamental de la oferta del suelo y de su precio excesivo lo constituye la escasez de suelo urbanizado*".

Esta es una cuestión más compleja de lo que pudiera ser una simple estimación de necesidades. La experiencia permite comprobar que es verdaderamente complicado que todo el suelo clasificado como urbanizable se desarrolle urbanísticamente por lo que la dimensión adecuada debe conllevar una conveniente sobredimensión, si se pretende que no exista escasez de suelo<sup>278</sup>. En esta línea, Joaquín Clusa, basándose en un estudio del sector inmobiliario de Cataluña, llega a establecer la necesidad de ponderar por dos veces y media las necesidades estimadas, ya que de la totalidad del suelo clasificado se aprovecha solamente el 41%<sup>279</sup>. Los especialistas que defienden de una manera más vehemente la liberalización del mercado de suelo<sup>280</sup> en la actualidad engordan hasta tres veces las necesidades de la demanda previsible en un decenio<sup>281</sup>.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que esta sobredimensión del suelo urbanizado también supone un incremento en los costes de los sistemas generales y dificulta la amortización de los mismos, a la par que complica enormemente la

---

<sup>278</sup> Por otro lado, hay que tener en cuenta que la dimensión del suelo no se puede plantear a escala municipal en una Área Metropolitana porque el suelo es demandado por la población del área indistintamente del municipio en que se encuentre.

<sup>279</sup> CLUSA ORIACH, J. (1995): "Argumentos alternativos sobre el dimensionamiento del suelo urbanizable y el contenido económico de la propiedad del suelo". *Ciudad y Territorio*, nº. 103. Pp. 133-153.

<sup>280</sup> COMISION DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO (1995): "Recomendaciones finales de avance normativo y política de suelo" *Ciudad y Territorio*, nº. 103. Pp. 165-189.

<sup>281</sup> E. Povedano ofreció otra alternativa que consistía en dimensionar el suelo en función de la previsión de personas residentes que estarán en edad de constituir nuevas unidades familiares (POVEDANO, E. (1994): Informe sobre suelo y urbanismo: análisis y alternativa de su regulación general. Documento interno de la Comisión, tomado de *Op. Cit.*,

planificación territorial de la ciudad<sup>282</sup>. Incluso puede inducir procesos territoriales no deseados, como el vaciamiento del centro, el aumento de las relaciones periferia-centro y hasta un incremento de precios<sup>283</sup>.

La valoración del suelo necesario para cubrir las necesidades residenciales en Las Palmas de Gran Canaria antes del Plan General de 1988 es una cuestión que podríamos calificar como de trivial, en la medida en que hasta ese momento el crecimiento de la ciudad se hizo a través de acciones no contempladas en el planeamiento aprobado. No obstante, las previsiones de suelo establecidas en el Plan de Ordenación Urbana de 1944 (Plan Zuazo) y en el Plan General de Ordenación Urbana de 1962 fueron muy significativas, ya que en ambos casos suponían un crecimiento importante de la superficie urbana en la ciudad.

Cuando se formuló el Plan de Ordenación Urbana de 1944, la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se asentaba especialmente en un amplio sector que abarcaba desde el barrio de Guanarteme y La Isleta al norte hasta el de Vegueta y los crecimientos habitacionales en los riscos de San José y San Juan al sur. Se trataba de una ciudad que se extendía en lo que hoy en día se denomina "Ciudad Baja" y que no presentaba una colmatación en la medida en que permanecían sin construir amplias zonas internas. El crecimiento urbano y las necesidades residenciales se debían satisfacer a costa de estos espacios, algunos de ellos, vegas plataneras de gran valor. La incorporación de suelo que se realizó en este Plan fue importante: la vega agrícola situada entre Vegueta y el barranco de las Tenerías, en la actual zona de San Cristóbal; los terrenos que quedaban entre Triana y el risco de San Nicolás, donde actualmente se sitúa la Avenida Primero de Mayo; las áreas de Fincas Unidas, la actual calle Tomás Morales y la del Paseo de Lugo; las vegas y eriales donde se encuentra en la actualidad las calles Concepción Arenal, Pío XII y Avenida de Mesa y López, en los barrios de Alcaravaneras, Guanarteme y Santa Catalina. Además se preveía la ordenación del litoral de la ciudad, tanto de la zona de la Playa de Las Canteras como del sector de la Avenida Marítima. Como veremos posteriormente, *"el planeamiento elaborado por Secundino Zuazo Ugalde no tuvo en ningún momento un carácter preceptivo. Fue siempre un Plan indicativo que sirvió de guía al Ayuntamiento*

---

CLUSA, J., 1995).

<sup>282</sup> No olvidemos que la aparición del suelo urbanizable no programado en la reforma de 1975 de la ley del suelo supuso una solución especial al problema del dimensionamiento del suelo urbanizable que intentó disminuir en la medida de lo posible el impacto económico que suponía un excesivo sobredimensionamiento del programado.

<sup>283</sup> *Op. Cit.* GARCIA BELLIDO, J., 1982.



para, en su caso, la puesta en práctica de unas concepciones concretas sobre el desarrollo urbanístico de Las Palmas de Gran Canaria<sup>284</sup>, por lo que gran parte de este suelo no llegó a urbanizarse en los años posteriores a la aprobación del Plan. Más que un problema de cálculo adecuado del suelo previsto, se trataba de una situación de carencia de un planeamiento vinculante.

Las previsiones de suelo establecidas en el Plan General de 1962 fueron de igual modo muy amplias. En este Plan, a partir de los crecimientos que se habían producido en la terraza sedimentaria de Las Palmas de Gran Canaria (Altavista, Schamann, Buenavista...) se consideró como suelo urbanizable un amplio sector comprendido entre el barranco de la Ballena al Norte y la carretera GC-812, articulado a través de las Avenida de Escaleritas, calle Pedro Infinito y la propia carretera del Norte. También se incluyó la vega agrícola de San José, mientras que se recogieron como suelo urbano las ampliaciones en los ensanches naturales de la Ciudad baja, que ya habían sido establecidos por el Plan de 1944.

En este caso, el suelo previsto fue insuficiente debido a la rápida evolución de las necesidades y al retraso continuado en la revisión del planeamiento. Por ello, el mecanismo de la planificación fuera del planeamiento siguió siendo un sistema de actuación habitual desde el segundo lustro de los sesenta. Se estima que 156 Has. no previstas en el plan fueron edificadas entre 1965 y 1974, cuando paradójicamente 143 Has. previstas no habían sido edificadas todavía. Este hecho repercutió en que el crecimiento de la ciudad no se hiciera de manera estructurada y que existiera *“una sobre- oferta de suelo sobre la que no se había construido nada”*<sup>285</sup>

A partir del Plan General de 1988, la cuestión de la adecuada dimensión del suelo tiene gran significación debido a que, desde este momento, la actuación urbanística de la Corporación y el crecimiento de la ciudad se hicieron respetando lo planeado, si exceptuamos los crecimientos espontáneos.

En este Plan se previó que el suelo urbano y urbanizable existente permitiera la creación de unas 40.000 nuevas viviendas durante el periodo de vigencia del mismo, de las que un 40% se localizaría en suelo urbanizable y el resto en suelo urbano. El suelo urbanizable que se programó debía permitir, en concreto, la construcción de 13.900 viviendas como máximo, y el suelo no programado podría albergar hasta 5.967 viviendas, por lo que la capacidad del suelo urbanizable se

---

<sup>284</sup> HERRERA PIQUÉ, A. (1984): *Las Palmas de Gran Canaria*. Edi. Rueda. Pp. 387.

<sup>285</sup> AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (1988): Plan General de Ordenación Urbana. Memoria urbanística. Las Palmas de Gran Canaria. Pp.96.

estimaba en 19.867 viviendas<sup>286</sup> (véase cuadro II.7). El suelo urbano debería acoger el resto del crecimiento residencial, debido a que aún quedaban muchos solares sin edificar o con un nivel de aprovechamiento bajo y a que se esperaba que la rehabilitación de algunos inmuebles incidiera en incrementar el número de viviendas disponibles. El Plan General valoraba en 1.692.041 m<sup>2</sup> (169 Has.) el suelo aún disponible, distribuido además por diferentes áreas de la ciudad, con lo que existía suelo con centralidades y precios diferenciados, que podría absorber 37.344 nuevas viviendas.

En cualquier caso, la previsión de suelo en el Plan General, 40.000 viviendas, estaba por encima de las 17.500 viviendas que se estimaban necesarias en función del crecimiento residencial previsto, establecido en unos 65.000 nuevos inscritos. Incluso si contabilizásemos el déficit de viviendas que se arrastraba en aquella época sólo eran necesarias de 22 a 24.000 viviendas. Es decir, hay un sobredimensionamiento del suelo que oscilaba de 2,28 a 1,66 en función de las estimaciones previstas. Este sobredimensionamiento teórico ha sido mayor en la realidad porque la población de Las Palmas de Gran Canaria no ha experimentado los crecimientos calculados.

En el resto de los municipios metropolitanos se observa la misma tendencia en los primeros proyectos de Delimitación del Suelo Urbano (Telde 1978, Santa Brígida 1976, Arucas 1981) y en los primeros documentos de planeamiento de mayor rango que fueron aprobando (NNSS. Arucas 1984, Avance PG. Arucas 1991; PG. Telde 1986 y 1994, Santa Brígida NNSS. 1989).

---

<sup>286</sup> No olvidemos que se están ejecutando en la actualidad suelo urbanizable aprobado en el anterior planeamiento que permitirá 5.000 nuevas viviendas, por lo que el crecimiento potencial en este suelo se acerca a las 25.000 viviendas.

**Cuadro II.7**  
**Suelo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 en Las Palmas de Gran Canaria**

<b>Suelo programado</b>				
	Denominación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Viviendas	Nº. plantas
<b>PRIMER CUATRIENIO</b>				
S-1	Las Mesas	133.613	125	2
S-2	S. Francisco de Paula	337.372	300	2
S-3	Almatriche	104.846	395	2
S-4	Tamaraceite I-1	595.574	2.500	6
S-5	Las Torres (Siete Palmas)	1.243.980	4.105	6
S-6	La Minilla	566.742	1.870	6
S-7	San Lorenzo I	81.195	70	2
S-8	El Rincón	242.325	800	6
<b>SEGUNDO CUATRIENIO</b>				
S-15	El Zardo	81.195	70	2
S-16	San Lorenzo II	142.370	240	2
S-4	Tamaraceite I-2	443.053	1.865	6
S-17	Tamaraceite II	207.808	760	5
Total		4.180.073	13.900	
<b>Suelo no programado</b>				
	Denominación	Superficie HAS.	Densidad (Viv./HA.)	Edificabilidad
	Salto del Negro	44,7	25	0,4
	San Lorenzo-La Palma	97	50	0,75
Total		141,7		

Fuente: Plan General, 1988. Memoria. Elaboración propia.

En cualquier caso, la superficie catalogada como urbana en el Plan General de Telde permitía a techo de planeamiento la existencia de hasta 63.187 viviendas, unas 43.000 viviendas más de las que contaba el municipio en el Censo de Viviendas de 1981, lo que podía permitir albergar a 252.749 habitantes<sup>287</sup>.

<sup>287</sup> AYUNTAMIENTO DE TELDE (1986): Plan General de Ordenación Urbana. 150

**Cuadro II.8**  
**Suelo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986 en Telde**

Sector	Denominación	Superficie	Situación en Revisión PG 94
<b>Suelo programado</b>		<b>64.22</b>	
S-1	Picachos	8,89 Has	Igual con pequeña ampliación
S-2	Circunvalación- Arauz	11,27 Has	Igual
S-3	Circunvalación- Cta. Melenara	17,07	Redimensionado
S-4	Ramblas- Bco. Bachilleras	26,99	Redimensionado
<b>Suelo no programado</b>		<b>124,5</b>	
SUNP-1	Arauz- Bco. Bachilleras	4,95	Descalificado
SUNP-2	Calero Alto	8,98	Descalificado
SUNP-3	Jinámar	12,96	Descalificado
SUNP-4	Mareta- La Garita	19,60	Segregado en dos sectores
SUNP-5	Hoya de Pozuelo	12,10	S.U. Programado en ejecución
SUNP-6	Playa del Hombre	7,32	
SUNP-7a	Melenara -Taliarte	30,60	Segregado en dos sectores
SUNP-7b	Lomo Zumbado	3,9	
SUNP-8	La Jardinera	4,84	S.U. Programado en ejecución
SUNP-9	Ojos de Garza	7,45	Descalificado
SUNP-13	Caserones Altos	5,20	
SUNP-14	Piletillas	4,50	Redimensionado a 24,50 por inclusión campo de golf

Fuente: Plan General, 1986. Elaboración propia.

El Plan General completaba su oferta de suelo con la clasificación de suelos urbanizables programados y no programados, y con la aprobación de asentamientos (véase cuadro II.8). La superficie catalogada permitiría el desarrollo de unas 14.982 viviendas a techo de planeamiento, lo que permitiría albergar unos 59.929 nuevos residentes. La localización del suelo urbanizable programado se situaba en el entorno de la ciudad de Telde, mientras que el no programado en zonas intersticiales de núcleos sin consolidar y entre las entidades situadas en el litoral del municipio. Por

tanto, es evidente el desajuste entre la dimensión calculada y la dinámica demográfica que ha tenido el municipio en los ocho años de vigencia del Plan.

Con las calificaciones del suelo aprobadas con la Revisión del Plan General de Telde se continuó con las tendencias habidas en el pasado. En este caso se clasificaron como suelo urbano de uso residencial 761,35 Has., mientras que el suelo urbanizable alcanzó las 214,77 Has., de las que 70,78 fueron declaradas como programadas, con el propósito de que el suelo urbanizable programado, situado en el entorno del casco de Telde, albergara unas 3.700 viviendas, equivalentes a 16.000 habitantes, lo que *“viene a significar en primer lugar dotar de residencia a una dimensión equivalente a la actual de Telde central”*<sup>288</sup> (véase cuadro II.9).

En Santa Brígida el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1976 calificó como tal una gran cantidad de suelo, 296,37 Has, cosa por otro lado normal si tenemos presente que este tipo de documento no permitía clasificar suelo urbanizable. Sin embargo, desde entonces el comportamiento de la corporación ha sido más cauto. En las Normas Subsidiarias de 1984 se redujo el suelo urbano a 282,1 Has y en las de 1989 a 228,45 Has. En este último caso *“debe tenerse en cuenta que una parte de los espacios libres y equipamientos del sistema general se incluyen en el suelo urbano y no en el rústico como en las Normas Subsidiarias 84, por lo que la reducción es desde el punto de vista edificatorio aún mayor”*. Por tanto, hasta las NNSS de 1989 la tendencia en lo que respecta al suelo urbano fue claramente sobredimensionadora. *“Las Normas Subsidiarias adoptan un criterio restrictivo en la clasificación de suelo urbano pues la Delimitación de Suelo Urbano está sobredimensionada”*<sup>289</sup>

---

<sup>288</sup> AYUNTAMIENTO DE TELDE (1994): Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Memoria. Pp. 10.

<sup>289</sup> AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA (1989): Normas Subsidiarias. Memoria. Pp. 23 y ss.

**Cuadro II.9**  
**Suelo previsto en la Revisión del P. G. O. U. de Telde (1994)**

Sector	Denominación	Superficie	Observaciones
<b>Suelo programado</b>		<b>70,78</b>	
S-1	Picachos	14,60	Igual PG 86 con ampliación
S-2	Circunvalación- Arauz	11,27	Igual PG 86
S-3	Ctra. Melenara- Callejón	13,34	Redimensionado PG 86
S-4	Contrapeso y Vega	14,63	Redimensionado PG 86
S-5	Hoya Pozuelo	12,10	antiguo SUNP
S-6	La Jardinera	4,84	antiguo SUNP
<b>Suelo no programado</b>		<b>143,99</b>	
PAU-1	La Cañavera	2,34	Nuevo
PAU-2	La Pardilla	3,75	Nuevo
PAU-3	La Mareta	6,4	Segregación 4
PAU-4	Lomo de los Melones	7,6	Segregación 4
PAU-6	Playa del Hombre	7,80	Parque urbano
PAU-7A	Melenara	21,44	Segregación 7
PAU-7B	Lomo Zumbado	5,10	Nueva delimitación
PAU-7C	Taliarte	1,86	Segregación 7
PAU-13	Caserones Altos	3,72	Nuevo
PAU-14	Piletillas	23,84	Campo de Golf
PAU-15	San Antonio	4,14	Convenio
PAU-16	Marpequeña	2,12	Cesión suelo universitario
PAU 1-3a	Bocabarranco	9,35	Nuevo
PAU 1-3b	Lomo Caraballo	13,20	Nuevo
PAU 1-3d	Ponce- Las Remudas	13,80	Nuevo
PAU 1-3f	La Estrella	6,0	Nuevo
PAU 1-3h	Calero Bajo	6,83	Nuevo
PAU 1-3j	Norte Las Huesas	4,70	Nuevo

Fuente: Revisión Plan General, 1994. Elaboración propia.

La cantidad de suelo urbanizable propuesto en este documento fue bastante limitada, unas 13,76 Has, cuando en las de 1984 ascendía a 52,8 Has. En total, en un horizonte de 8 años, este suelo albergaría 549 nuevas viviendas, número inferior al crecimiento previsto en el municipio que era calculado en unos 4.000 habitantes para

los que se requerían unas 888 viviendas. “En realidad lo que las Normas Subsidiarias persiguen es que el suelo urbano vacante sea puesto en el mercado. Si bien este suelo se ha restringido sustancialmente hoy por hoy existe todavía una gran cantidad de solares sin edificar<sup>290</sup> (véase cuadro II.10). Para ello, los instrumentos previstos por el Ayuntamiento eran cuatro: Unidades de Actuación, Planes especiales de reforma interior, actuaciones directas y actuaciones aisladas. Los dos primeros permitirían la ejecución de infraestructuras y la obtención de suelo para equipamientos y espacios libres, favoreciendo la urbanización de un número determinado de solares que podían entrar en el mercado del suelo. Las actuaciones aisladas eran ordenaciones por el sistema de expropiación mientras que las directas eran ámbitos de gestión que no requerían ningún instrumento de planeamiento intermedio, estando reguladas por la ordenanza que les afectara.

**Cuadro II.10**  
**Suelo Urbanizable en las NN. SS. de Santa Brígida de 1989**

	Denominación	Superficie	Viviendas máximas	Edificabilidad
Nº 2	Santa Brígida	85.900	480	
Nº 6	Los Llanos	15.320	46	
Nº 7	Los Llanos II	16.500	30	0.3
Nº 10	La Guirra	19.880	43	0.4
	Total	137.600	549	

Fuente: NN. SS., 1989. Elaboración propia.

En Arucas se sobredimensionó el suelo calificado en las Normas Subsidiarias de 1984 y en el Avance del Plan General de 1991. Este último, que tuvo una actitud de reconducción y control del fenómeno constructor en el municipio, preveía suelo para un crecimiento demográfico que podía oscilar entre 6.000 y 10.000 personas, por lo que según él, el municipio tendría en el año 2000 entre 35.000 y 39.000 habitantes. El suelo urbanizable previsto podría albergar entre 3.000 y 4.500 habitantes.

En síntesis, ha existido una actitud sobredimensionadora por parte del planeamiento reciente en cuanto a las calificaciones de suelo, por lo que no cabe pensar que el incremento del precio del suelo que se ha producido desde la década de los ochenta sea debido a la falta de planeamiento.

Una cuestión paralela a la que veníamos tratando es la del desarrollo y modificación del planeamiento en función de la evolución de las necesidades residenciales. Durante el periodo comprendido entre 1956 y 1975, y por supuesto, con

<sup>290</sup> Op, Cit. AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA, 1989. Pp. 74.

anterioridad, el planeamiento no tuvo la elasticidad suficiente como para convertirse en un instrumento adecuado de planificación de la ciudad a largo plazo. No porque los planes generales fuesen malos o sus previsiones se basasen en metodologías incorrectas, sino porque el valor normativo del plan lo convirtió desde la Ley del 56 en un instrumento rígido y monolítico que no le permitía adecuarse de una manera flexible a la realidad. Las modificaciones requeridas por el planeamiento parcial o por el régimen del suelo tenían un trámite administrativo muy lento (si es que se realizaban), lo que conllevaba un fuerte desajuste entre el plan y la realidad<sup>291</sup> y el fomento de la ilegalidad. En contra, la demanda de suelo y vivienda registraba pautas mucho más dinámicas.

Por este motivo, apareció de manera temprana el urbanismo concertado. La incapacidad que presentaba la legislación urbanística y el planeamiento para habilitar suelo de manera rápida motivó que se empezara a desarrollar una acción urbanística desde el Ministerio de la Vivienda. De hecho, el desarrollo del II Plan Nacional de la Vivienda que había sido aprobado en 1955 chocaba frontalmente con las dificultades que generaba la habilitación rápida de suelo por parte de la legislación urbanística y el planeamiento<sup>292</sup>. El conflicto se solventó mediante la Ley de 21 de julio de 1962<sup>293</sup> que autorizó la delimitación de polígonos para la ejecución del Plan por parte de la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda (posteriormente Instituto Nacional de Urbanización, 1972) aunque no hubiese o contradijese el planeamiento general<sup>294</sup>. De esta manera, desde el urbanismo operativo se reguló un mecanismo rápido y eficaz para intervenir en el mercado de la vivienda y del suelo. Como consecuencia del urbanismo concertado en la década de los sesenta se edificó 59,50 Has. que no habían sido previstas en el Plan General de Las Palmas de 1962<sup>295</sup>

Este tipo de acciones operativas se completó con las Actuaciones Urbanísticas Urgentes que se crearon mediante el Decreto-Ley 7/1970 de 27 de junio y que a través de la concepción de unidades integradas perseguía acabar con los procesos

---

<sup>291</sup> *Op. Cit.* TERÁN TROYANO, F., 1990.

<sup>292</sup> Recordamos que la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria contaba con el Plan General de Ordenación Urbana de Zuazo de 1944, que prácticamente no tuvo ninguna operatividad y que tenía un valor más indicativo que vinculante y las Ordenanzas Municipales de la Construcción de 1954.

<sup>293</sup> Posteriormente la ley 86/1965 del 17 de julio redujo a la mitad los plazos en la habilitación de suelo para polígonos residenciales.

<sup>294</sup> *Op. Cit.* TERÁN TROYANO, F., 1990

<sup>295</sup> CÁCERES MORALES, E. (1986): *La formación urbana de Las Palmas*. ETSA, Las Palmas de Gran Canaria.



especulativos que rodeaban el mercado del suelo<sup>296</sup>. En cualquier caso, su incidencia en Canarias fue nula ya que no se aprobó ningún decreto de ACTUR para Canarias<sup>297</sup>.

Esta falta de adaptación del planeamiento general al elástico mercado del suelo y de la vivienda se intentó subsanar en la reforma de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana de 1975, mediante algunas modificaciones legislativas que convirtieron al planeamiento en un instrumento más flexible, capaz de adaptarse a los vaivenes de la demanda residencial. Como se señala en el Preámbulo de esta ley los planes generales se deben concebir a partir de entonces como "*planes abiertos, sin plazos de vigencia fijos, evolutivos y no homogéneos, que permitan, de una parte, la incorporación de imprevistos*". Esta concepción del plan conllevó que este no definiera hasta casi sus últimos detalles las acciones urbanísticas que se iban a desarrollar y que permitiera, como señala Perales Madueño, compatibilizar programaciones guiadas por el mismo plan para los suelos urbanos y urbanizables programados, con otras, las de los suelos no programados, independientes en sentido genérico del propio plan. En otras palabras, la incapacidad para controlar la periodización de los procesos de producción y regular el mercado del suelo, caracterizado por la existencia de momentos con gran escasez que espolea los procesos especulativos, provocó que en la reforma de 1975 apareciera el suelo urbanizable no programado como una solución liberalizadora en el control del precio y disponibilidad del mismo. La aparición de esta figura evidencia el fracaso que había supuesto en la práctica la incidencia de los patrimonios municipales de suelo, sobre los que, en esta ocasión, no se legisló nada nuevo.

A partir de esta Ley, el planeamiento general se centra en definir la estructura territorial y la clasificación del régimen jurídico del suelo, como los dos elementos articuladores del territorio, flexibilizando el proceso de programación. De esta manera, el plan podría acoger, sin tener que recurrir al mecanismo de las lentas modificaciones tan inoperativas en el pasado, las acciones que sobre promoción de suelo para uso residencial fuesen necesarias en función de cómo evolucionara la demanda durante

---

<sup>296</sup> BASSOLS, M. y GONZALEZ-BERENGUER, J. L. (1970): "El Decreto-Ley de 27 de junio de 1970 sobre actuaciones urbanísticas urgentes en Madrid y Barcelona". *Ciudad y Territorio*, nº. 3/70 y PAREJO, L. (1979): *La ordenación urbanística. El periodo 1958-1975*. Montecorvo, Madrid.

<sup>297</sup> Aunque no llegó a materializarse, convendría recordar que en la lucha contra la especulación del suelo el III Plan de Desarrollo Económico y Social (1972) también se contempló un mecanismo similar.

su periodo de vigencia, usando los Programas de Actuación Urbanística para el suelo urbanizable no programado.

Este tipo de suelo, a diferencia del programado, era urbanizado y edificado cuando las entidades locales, de oficio o a instancia de parte, lo decidieran en función de las necesidades del mercado de la vivienda. De hecho, se capacitó a los ayuntamientos para convocar concursos de licitación pública destinados a la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística que permitieran la producción de suelo residencial. A estos concursos podía concurrir libremente cualquier persona o entidad y, teóricamente, la mejor oferta se hacía con los derechos y deberes de urbanización y edificación<sup>298</sup>. La gran diferencia con el programado es que la propiedad no garantizaba, acorde con la clasificación, los deberes y derechos urbanísticos, ya que estos no eran inherentes a la primera. En el suelo urbanizable no programado el propietario no tenía derechos urbanísticos adquiridos por la simple clasificación, pero no dejaba de tener la propiedad. Es lo que se ha venido a llamar "propiedad disociada"<sup>299</sup>. Incluso la ley normalizó este sistema para que pudiera ser usado de manera eficaz no considerando el derecho de tanteo y retracto del propietario, que podía tan solo convertirse en promotor si su oferta era la seleccionada en la licitación. De esta manera se esperaba que estos suelos no sufrieran procesos de retención con fines especulativos, ya que el promotor mantenía sus derechos en el estricto cumplimiento del Programa de Actuación Urbanística<sup>300</sup> y el propietario no podía hacer nada para evitar el proceso.

La aparición del suelo urbanizable no programado supuso *"independizar la actividad de urbanización de la propiedad del suelo, situándola en el terreno empresarial que le es propio"*<sup>301</sup>.

En cualquier caso la operatividad de los P. A. U. ha sido cuestionada ya que éstos *"se han aplicado siempre de modo espurio, como un suelo convencionalmente*

---

<sup>298</sup> Las entidades competentes pueden formular y ejecutar directamente Programas de Actuación Urbanística sin que sea necesario la convocatoria de concurso.

<sup>299</sup> GARCIA BELLIDO, J. (1991): *Perspectiva ilustrada sobre el contenido urbanístico de la propiedad ante la ley de Reforma del Suelo en Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Alicante.

<sup>300</sup> En relación con el control temporal del cumplimiento de las obligaciones del propietario o del adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanística, se sigue con la filosofía de la expropiación en caso de incumplimiento, que para el suelo urbanizable no programado se concreta en la resolución del convenio y posibles sanciones.

<sup>301</sup> PAREJO ALFONSO, L (1997): *Reivindicación del urbanismo. Liberalización del suelo al servicio del interés general*. Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio

*desprogramado, pero gravitando sus beneficios sobre el propietario original (incluso mediante convenios atípicos o ilegales o formulación directa del PAU por la Administración, sin concurso, y ejecución del Plan Parcial por compensación en beneficio de los propietarios: es decir como suelos programados extra programa*<sup>302</sup>. Este autor señala que la ineficacia del instrumento se basaba en la exigencia del sistema de compensación, que beneficiaba siempre al propietario, y que hacía que el plusvalor que se añadía a la propiedad beneficiase al propietario que se convertía en un "arrendatario".

La línea de liberalización de la producción del suelo y la vivienda que había supuesto la aparición del suelo urbanizable no programado no fue desarrollada en la última reforma de la ley del suelo aprobada en 1990<sup>303</sup>, habida cuenta que no había sido un mecanismo eficaz.

En el Área Metropolitana no se procedió a la urbanización de ningún sector a través de esta vía. No obstante, en algunos casos, la flexibilización del planeamiento llegó a tal punto que el suelo urbanizable no programado superó ampliamente el programado, como en el caso de Telde, en el que tanto en el Plan General de 1986 como en su revisión en 1994, el suelo no programado duplicaba al programado. En Las Palmas de Gran Canaria la previsión fue más equilibrada, ya que supuso en torno al 25% del suelo urbanizable y una tercera parte del programado.

### **2.2.3. La regulación del mecanismo productor del suelo**

El ordenamiento establece cuál debe ser el proceso de producción del suelo con el fin de evitar en la medida de lo posible que se produzca especulación. Este proceso está basado en el reconocimiento del derecho del propietario a ser agente productor del suelo y de la vivienda, derecho limitado únicamente por la función social que la propiedad tiene. Por tanto, él está obligado a realizar el aprovechamiento que el planeamiento especifique y del modo en que la normativa lo regule. Y para ello debe acogerse a cualquiera de los sistemas de actuación que la ley especifica, o en su caso, someterse al de expropiación.

---

Ambiente. Pp. 163

<sup>302</sup> GARCIA BELLIDO, J. (1993): "La liberalización efectiva del mercado del suelo. Escisión del viejo derecho de propiedad inmobiliaria en una sociedad avanzada". *Ciudad y territorio*, nº. 95-96. Pp. 184

<sup>303</sup> En este sentido hay que señalar que una amplia corriente de urbanistas que consideran la única solución al problema del encarecimiento del suelo y su carestía es la liberalización de este bien, se han sentido defraudados por las expectativas que esta reforma había levantado.

Los sistemas de actuación obligan al propietario de suelo calificado como urbano o de reserva urbana a que asuma ciertas obligaciones en compensación por las plusvalías que la definición y cartografiado del régimen jurídico del suelo le va a suponer<sup>304</sup>. Éstas han ido creciendo a la par que los estándares urbanísticos han mejorado.

En líneas generales, en la Ley de 1956, los propietarios de suelo urbano debían ceder los terrenos que les correspondiera para viales, parques y jardines y costear la urbanización<sup>305</sup> en el modo y en la proporción establecidas para cada sistema de ejecución. La obligación de urbanizar estaba regulada en función de la anchura de la calle, teniendo que asumir la Administración parte de los costes de urbanización si esta superaba determinadas proporciones. Los propietarios debían además realizar y costear el plan parcial, el proyecto de urbanización y el proyecto de parcelación o de reparcelación<sup>306</sup> si fuera necesario.

La reforma de 1975 introdujo algunas modificaciones. En primer lugar, el régimen de derechos y obligaciones fue vinculado a las distintas clases de suelo y no, como en el pasado, al régimen de actuación. En segundo lugar, se hizo desaparecer el sistema de cesión de viales, y se optó decididamente por la gestión privada mediante el sistema de compensación o, en el peor de los casos, por el sistema mixto de cooperación, limitándose el de expropiación sólo a las situaciones de fracaso de los anteriores o en caso de necesidad. Y en tercer lugar, se diferenció el suelo urbano, que se intentó coincidiera con el espacio "físico" de la ciudad<sup>307</sup>, del suelo urbanizable<sup>308</sup>.

---

<sup>304</sup> GARCIA DE ENTERRIA, E. y PAREJO ALFONSO, L. (1981): *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Civitas, Madrid.

<sup>305</sup> La urbanización se podía realizar a través de los sistemas de actuación de cooperación, compensación, expropiación y cesión de terrenos de viales, este último suprimido con la reforma de 1975. En el sistema de cooperación se especificó que se entendía por urbanización: explanado, encintado y pavimentación de aceras y calzada de vías y plazas, alcantarillado, drenaje, alumbrado público, redes de suministro de agua, electricidad y gas, plantación de arbolado y jardinería y elementos decorativos precisados en el planeamiento.

<sup>306</sup> El ayuntamiento podía tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación requiriendo a los propietarios para que en el plazo de un mes presentasen el proyecto, o si no hacerlo de oficio.

<sup>307</sup> El suelo urbano quedó constituido por los terrenos que incluyera el plan "por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie...". A diferencia de la legislación del 56, se incluyó aquellos que sin estar urbanizados ni edificados, tiene aprobado plan parcial.

<sup>308</sup> En el anterior ordenamiento, no se hacía ninguna diferencia entre el suelo urbano y de reserva urbana en relación con los derechos y obligaciones de los propietarios.

En relación con las obligaciones, los propietarios de suelo urbano debían ceder a los ayuntamientos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centro de Educación General Básica (este último no se consideraba en la ley del 56), además de que debían costear la urbanización y edificar en el plazo correspondiente, no pudiendo en ningún caso hacerlo hasta que la parcela tuviera la categoría de solar, salvo que se asegurase la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización<sup>309</sup>. Sin embargo, los propietarios de suelo urbanizable incrementaron sus obligaciones sustancialmente. A las ya especificadas para suelo urbano, hubo que sumar las cesiones oportunas para zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes públicos y privados y otros servicios públicos<sup>310</sup> además de la cesión del 10% del recién creado aprovechamiento medio del sector. Además la ley del 75 introdujo el techo de densidad de 75 viviendas/hectárea para suelo urbanizable como medida antiespeculativa.

Por último, el perfeccionamiento jurídico del régimen de la propiedad fue culminado con la Reforma de la Ley del Suelo de 1990 (Ley 8/1990 de 25 de julio de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo) y el posterior texto refundido de 1992 (RDL. 1/1992 de 26 de junio sobre texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). El modo en que se debía producir el suelo y la vivienda viene regulado en esta ley por el cumplimiento sucesivo de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización, petición de licencia de edificación y edificación, lo que permitiría al propietario ir adquiriendo sucesivamente las facultades urbanísticas. Se estableció que la apropiación por el titular de un terreno quedaría fijada, en relación con la superficie del terreno, en el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto para el suelo urbanizable o urbano con unidad de ejecución<sup>311</sup>, lo que supone "de facto" la cesión del 15% del aprovechamiento<sup>312</sup>.

---

<sup>309</sup> Artículo 67

<sup>310</sup> En el artículo 10 se especificaba que las reservas para parque, jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión debían ser de 18 m<sup>2</sup> por vivienda o cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, y en cualquier caso no inferior al 10% de la superficie ordenada. La reserva para centros culturales y docentes será al menos de 10 m<sup>2</sup> por vivienda o 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial.

<sup>311</sup> En el caso del suelo urbano consolidado, es decir, donde no se establezcan unidades de ejecución, no se puede aplicar el procedimiento del aprovechamiento tipo. La ley establece como método alternativo las transferencias de aprovechamiento para actuaciones asistemáticas.

<sup>312</sup> Mediante la Sentencia nº. 61 de 20 de mayo de 1997 del Tribunal Constitucional se declaró como inconstitucional la mayor parte de esta ley y del texto refundido de 1992.

Es evidente el progresivo afinamiento normativo que se ha realizado para regular el modo de producción del espacio urbano<sup>313</sup>. Sin embargo, los resultados no han sido siempre aceptables en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria tanto en relación con la existencia de precios asequibles en el mercado del suelo como en el nivel de urbanización. En este último sentido, la concesión de licencias de edificación condicionadas a la realización simultánea de la urbanización ha sido un instrumento que en muchos casos ha permitido que el promotor incumpla parte de sus funciones urbanizadoras. En otras ocasiones, la falta de rigor en el control y seguimiento en la calidad de las obras de urbanización por parte de la corporación no ha incidido en que las urbanizaciones se culminaran como era necesario.

Algunos ejemplos representativos de esta situación son los de los Planes Parciales de Hostelería (El Pilar), del Sudoeste de la ciudad (La Feria, Miller Bajo), Cuevas Torres, Tres Palmas en Las Palmas de Gran Canaria o Jinámar en Telde, tal como veremos en el Capítulo VII por tratarse de zonas que han albergado promociones protegidas.

Más evidente es aún la falta de calidad urbanística de muchas actuaciones que fueron diseñadas con bajos estándares dotacionales e infraestructurales (La Paterna, Las Chumberas, polígonos de promoción pública de Schamann y Escaleritas, Buenavista, El Polvorín, Mata, Zárate, El Lasso, Casablanca I, Hoya de la Plata, El Batán...). Incluso la morfología urbana de zonas céntricas como las avenidas de Mesa y López, Canteras, Primero de Mayo o los barrios de Santa Catalina, Arenales, Alcaravaneras, Lugo o Triana se caracterizan por presentar edificabilidades muy elevadas y un bajo nivel dotacional. La Ordenanza Reguladora de Edificios Singulares de 1965, que incumplía la Ley del Suelo y el plan general vigente, es la principal razón de que la Avenida de Mesa y López presente una edificabilidad de 25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. En el caso de Las Canteras y Santa Catalina, la aplicación del incremento volumétrico de un plan parcial denegado por la Comisión Central de Urbanismo en 1964 motivó que se superasen ampliamente las previsiones del planeamiento<sup>314</sup>.

En el caso de las zonas de baja densidad del Área Metropolitana de Las Palmas, predomina la incoherencia en la trama y los bajos niveles de urbanización, y

---

<sup>313</sup> En la actualidad el ordenamiento vigente es el que viene dado por el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. De manera subsidiaria, por la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

<sup>314</sup> *Op. Cit.* CÁCERES MORALES, E., 1986 y *Op. Cit.* BESCÓS OLAIZOLA, J., 1982.

esto sin considerar los numerosos casos de crecimiento ilegal, donde la situación es peor<sup>315</sup>. La necesidad de aprobar unidades de actuación y planes especiales de reforma interior para mejorar el nivel de urbanización de estos sectores es la mejor prueba de ello, como en el caso de Santa Brígida<sup>316</sup>.

Los insuficientes resultados se pueden explicar en gran medida por la incapacidad de la Administración para impulsar y controlar los procesos de urbanización y reparcelación mediante una adecuada gestión (intervención de empresas públicas, consorcios) y mediante una férrea disciplina urbanística. De esta manera se ha truncado la posibilidad de ordenar adecuadamente el mercado del suelo, incidiendo en la generación de importantes procesos especulativos.

Otra cuestión paralela es la de que la regulación del proceso de urbanización ha podido incidir en que el mercado del suelo se haya encarecido, en lugar de conseguir el efecto contrario. En este sentido, se puede señalar que los sistemas de compensación y cooperación han podido permitir una mayor especulación en el precio de los solares o ha generado plusvalías inaceptables socialmente<sup>317</sup>. *"Como es conocido, el sistema de compensación es el que mayores rendimientos especulativos otorga al propietario con medios financieros suficientes en perjuicio de los pequeños propietarios, mientras que el de cooperación es financiado íntegramente por la Administración, quien adelanta el coste de la obra urbanizadora, cobra los gastos estrictos y no se apropia de ningún sobrebeneficio por ella creado con la urbanización y el plan, entregando los solares aptos para la especulación privada y apropiación de todas las rentas, a los propietarios iniciales, quienes miran cruzados de brazos cómo les ponen las calles y las farolas de sus terrenos rústicos y se los devuelven hechos unos <solares>"*<sup>318</sup>

De igual modo, también se puede considerar que el proceso de regulación también puede suponer un progresivo encarecimiento debido al incremento constante

---

<sup>315</sup> SOBRAL GARCÍA, S. (1995): *La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*. CIES, Las Palmas de Gran Canaria. PARREÑO CASTELLANO, J. M. (1999): La producción residencial suburbana en Las Palmas de Gran Canaria. *Anuario de Estudios Atlánticos*, nº. 45. Pp. 589-629.

<sup>316</sup> Las Unidades de Actuación previstas son El Paraíso, Portada Verde, El Vinco, El Raso, Cuesta del Reventón y Los Lentiscos afectando a una superficie total de 178.080 m<sup>2</sup>. Los Planes Especiales de Reforma Interior son: Llanos de María Rivera, La Angostura, La Atalaya, La Grama, La Cuesta de la Grama, La Montañeta y La Concepción, con una superficie total de 442.020 m<sup>2</sup>.

<sup>317</sup> Recuérdese que en la reforma de 1975 se legisló que la Administración Local está obligada a aceptar el sistema de compensación aunque pretendiese usar el de expropiación.

<sup>318</sup> *Op. Cit.* GARCIA BELLIDO, J., 1984. Pp. 51.

de cargas. Las existentes, que en líneas generales son las de planeamiento y urbanización, la cesión del aprovechamiento y el pago de las plusvalías, así como la equidistribución de las mismas, son asumidas como costes del suelo urbanizado. Esta es la razón por la que desde ciertas esferas se especula con las ventajas de un sistema desregularizado<sup>319</sup>, donde el planeamiento no precise los aprovechamientos urbanísticos ni las cargas, sino que tanto unos como otras sean resultado de la negociación entre la Administración y los propietarios o promotores<sup>320</sup>, e incluso, la sustitución de cargas por impuestos, al menos en parte. En cualquier caso, aunque el proceso de producción del suelo lo encarece, también es cierto que las transferencias de aprovechamiento son un importante mecanismo para la obtención de equipamientos<sup>321</sup> y de suelo para los patrimonios públicos de suelo, fundamentales para disminuir tensiones y desequilibrios sociales.

#### **2.2.4. El control de la temporalización de la producción del suelo y de la edificación**

Además de indicarse el suelo que debe ser destinado a satisfacer la demanda de vivienda y cómo se realizará la producción del mismo, desde la regulación introducida en 1956 se señala cuándo debería desarrollarse el uso residencial, ya que los propietarios de suelo urbano o de reserva urbana deben urbanizar según el Programa de Actuación previsto en el planeamiento<sup>322</sup>.

Junto a la regulación del proceso de producción del suelo urbano, la ley también ordenó el proceso de edificación. En concreto, se estableció en el artículo 142 de la normativa de 1956 que *'el propietario de solares... deberá emprender la*

---

<sup>319</sup> KEOGH, G. (1993): "Urban planing and development in Spain: an economic perspective". Discussion Papers in Urban and Regional Economics, nº. 92.; DE TORRES SIMO, P. y FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, M. A. (1994): "Sobre la necesidad de revisar la regulación del mercado del suelo". *Economistas*, nº. 60.

<sup>320</sup> En cualquier caso este sistema podría conllevar la generación de graves desigualdades en relación con la recuperación de las plusvalías generadas ya que no se plantea como objetivo la equidistribución de las mismas.

<sup>321</sup> GARCIA BELLIDO, J.; ENRIQUEZ DE SALAMANCA, L. G. y RUSSINES, X. (1979): "Transferencia de aprovechamiento urbanístico. Una nueva técnica de gestión para la obtención gratuita de los equipamientos en suelo urbano.". *Ciudad y Territorio*, nº. 3/79.

<sup>322</sup> De hecho, se señalaba la posibilidad de la expropiación si no se cumplía el procedimiento de manera adecuada y en los plazos previstos. Incluso, la intervención es mucho más drástica si se declaraba al polígono o manzana de "interés inmediato" En el artículo 118 se especifica que una vez el ayuntamiento haya declarado de interés inmediato la urbanización y edificación de un polígono o manzana, los propietarios sólo cuentan con dos meses para aceptar el régimen de cooperación. Trascurrido el plazo el ayuntamiento expropiaría el suelo, procediendo a la urbanización bajo el sistema de expropiación por parte



edificación dentro del plazo fijado en el Plan, proyecto de urbanización o expropiación, programa de actuación o acuerdo de declaración de interés inmediato de urbanización y edificación del polígono o manzana". En su defecto, la edificación se debía iniciar dentro de los dos años siguientes a partir que el polígono o manzana mereciera la calificación de casco<sup>323</sup> o dentro de los tres años, a partir de la recepción provisional de las obras fundamentales de urbanización para el resto del suelo urbano<sup>324</sup>. Transcurrido el plazo y posibles prórrogas, si no se había iniciado la edificación, la parcela quedaría inmediatamente en venta forzosa y sería inscrita en el Registro Municipal de Solares<sup>325</sup> para su valoración (con valor urbanístico, no comercial) y posible expropiación o subasta pública<sup>326</sup>, proceso que evidentemente no se realizó.

Además, con el Decreto de 5 de marzo de 1964, se obligó a que los Planes de Actuación y Planes Parciales incluyeran una periodización en la edificación de solares con el ánimo de evitar las retenciones de suelo con fines especulativos y capacitó a los ayuntamientos para que pudieran obligar la edificación forzosa en un momento determinado con la declaración "de interés inmediato" de cualquier solar conforme a las necesidades de suelo.

En definitiva, la normativa intentó que los procesos de urbanización y edificación se cumplieran en los plazos previstos por el planeamiento, y se evitasen las retenciones especulativas de suelo. Pero lo cierto es que de manera generalizada esto no ocurrió así en el caso que nos ocupa, afectando directamente al mercado del suelo y a la producción de viviendas. Las causas hay que buscarlas en la propia

---

del beneficiario de la misma.

<sup>323</sup> Sectores urbanizados con dos terceras partes de la superficie edificable ya construida.

<sup>324</sup> Estos plazos se podían prorrogar, incluso de manera muy amplia (la ley señala más de tres años según criterio de la Comisión Central de Urbanismo) si había un evidente exceso de solares edificables o si el promotor era una Corporación Pública o una Empresa Industrial.

<sup>325</sup> El Decreto 5 de marzo de 1964 de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares detalló de una manera mucho más precisa los municipios que debían de contar con este Registro, indicando que debían ser los que contaban con plan general, aquellos que superaran los 20.000 habitantes o los que el Ministerio de la Vivienda estimase oportuno. También se reguló el funcionamiento del Registro de Solares y el procedimiento de venta forzosa.

<sup>326</sup> Según se especifica en la ley cualquier persona podía solicitar la adquisición de un solar inscrito en el Registro por su justiprecio (hipotéticamente menor al valor comercial) a condición de que edifique según el planeamiento, e incluso el ayuntamiento podía expropiar de oficio estos solares para edificarlos. Si transcurridos dos años, no se ha ejercitado ninguna de estas facultades, el ayuntamiento debía sacar a subasta pública el solar, y durante los seis meses siguientes a una segunda subasta declarada desierta, el ayuntamiento podía adquirir el solar por el precio mínimo licitatorio.

normativa, en la definición del planeamiento y en la incapacidad de gestión de las Corporaciones Locales.

En relación con la normativa, la legislación podría haber sido mucho más estricta y meticulosa en relación con el control de los plazos de urbanización y edificación. Por ejemplo, respecto a la obligación de edificar quedó establecida con precisión en la ley del 56 para el sistema de cooperación, pero no en el caso de que hubiese cesión de viales o compensación. Para este último, la obligación venía regulada por el genérico artículo 41, exigiéndose la adopción de compromisos previos por el promotor o propietario<sup>327</sup>. Pero la principal causa habría que buscarla en la incapacidad de la gestión urbanística realizada por los ayuntamientos.

A ello se debe sumar que el régimen expropiatorio se normalizó como subsidiario de los otros y que además, el sistema de tasación introducido desde la ley del 56 y desarrollado posteriormente en la Ley del 21 de julio de 1962 sobre Valoración de Terrenos Sujetos a Expropiación de los Planes de Vivienda y Urbanismo, ha entorpecido la aplicación del instrumento al considerar los valores expectantes y urbanísticos<sup>328</sup> del terreno a expropiar. Esto es tanto como decir que la expropiación se podía realizar a precios de mercado, lo que incidió en que fuera más arbitraria y cara<sup>329</sup>.

Se puede afirmar que hasta la reforma de 1990 no se establecía un sistema de valoración más objetivo, que reconociera el incremento de precio que supone la expectativa urbanística y por tanto, basado en que "*si aún no se habían incorporado al terreno las facultades urbanísticas condicionadas al cumplimiento de los deberes*

---

<sup>327</sup> PERALES MADUEÑO, F. (1996): "La primera reforma de la Ley del Suelo: 1956-1975". *Ciudad y Territorio*, nº. 107-108. Pp. 101-126

<sup>328</sup> El valor expectante se aplicó al suelo de reserva urbana y al rústico con expectativas de aprovechamiento urbano en un plazo de 15 años en función de sus expectativas urbanísticas. El valor urbanístico viene dado por lo que corresponda en función de sus posibilidades de edificación, por lo que se aplicó sobre el suelo de reserva urbana con plan parcial aprobado aunque no ejecutado y el urbano no construido. El reconocimiento de estos dos valores para el suelo supuso enrarecer el sistema de expropiación ya que reconocía el derecho a indemnizaciones mayores a pesar que no se hayan realizado cesiones ni ejecuciones, que en realidad son las que fundamentan las plusvalías generadas como es propio de la función social de la propiedad del suelo. La Reforma de 1975 suprimió los valores expectantes, lo que supuso un importante freno a la especulación y un ligero impulso a los sistemas de valoración con fines expropiatorios pero en cambio introdujo el valor urbanístico para el suelo urbanizable programado o no incluso antes que se aprobara el plan parcial y programa de actuación urbanística, que además son gravados con la Contribución Territorial Urbana dando pie a un encarecimiento del suelo y a dificultar el proceso de desclasificación a tenor de "los supuestos derechos adquiridos" con el pago de la contribución.

<sup>329</sup> La reforma de 1975 intentó acabar con los valores comerciales y sustituirlos por valores urbanísticos e iniciales, según el caso, pero la normativa no se aplicó sistemáticamente.

legales, no tenía sentido reconocer un plusvalor a efectos expropiatorios o de valoración catastral. De lo contrario, es imposible romper la espiral de la especulación<sup>330</sup>.

Por último, también hay que señalar como causa del escaso desarrollo del proceso expropiatorio el que fuera muy complejo, porque el exigir requisitos como excepcionalidad de la declaración de urgencia, depósito previo a la ocupación, etc., lo hacía menos operativo en un contexto de gran debilidad financiera y gestora<sup>331</sup>.

En cualquier caso la intervención en la producción del suelo que se ha definido no es tan mecanicista como pudiera parecer. De hecho, como la expropiación o la venta forzosa requiere la apertura de expediente declarativo de incumplimiento y la notificación al titular de la propiedad de la apertura del mismo, es posible que el propietario pueda continuar con el proceso de adquisición de facultades habiendo incumplido los plazos y sin que esto le conduzca inexorablemente al régimen expropiatorio<sup>332</sup>.

Respecto al planeamiento, son numerosos los casos en los que no se desarrollaban urbanísticamente las zonas que habían sido declaradas como urbanizables porque la propiedad de los sectores se encontraba muy fragmentada. Por ejemplo, esta situación se aprecia en el caso de los sectores urbanizables 28 y 30 de las Normas Subsidiarias de Arucas de 1984 donde no se realizó el desarrollo urbanístico previsto, y en cambio, se produjeron algunos procesos de parcelación rústica y posterior edificación. La falta de desarrollo del suelo urbanizable se aprecia en la Memoria del Avance del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, aprobado en 1991, cuando se señala respecto a las Normas Subsidiarias de 1984: “se constata la obsolescencia de las mismas debido a su bajo desarrollo, sobre todo en los suelos urbanizables propuestos, su excesivo número, y en gran medida, sus localizaciones, que en algunos casos no han sido las más idóneas, y el amplio margen, y su consecuente laxitud en la fijación de los Planes Especiales, hace necesario su nuevo planeamiento, que a partir de una proposición crítica sobre lo existente, proponga una nueva estrategia”<sup>333</sup>

---

<sup>330</sup> *Op. Cit.* MENÉNDEZ REXACH, A., 1996. Pp.140

<sup>331</sup> En cualquier caso para facilitar la operación expropiatoria, la ley del 56 preveía el pago en suelo, y las del 76 y la ley 40/81 la posibilidad de recuperar parte del justiprecio a través de contribuciones especiales a los beneficiarios, como señala J. García Bellido (*Op. Cit.* GARCÍA BELLIDO, J., 1982).

<sup>332</sup> Eso sí, en este caso el aprovechamiento susceptible de apropiación se reduciría en un 50%, cuando aún no hubiera adquirido este derecho.

<sup>333</sup> AYUNTAMIENTO DE ARUCAS (1990): Avance del Plan General. Memoria. Pp.

En otras ocasiones, a pesar de que la zona declarada como urbanizable perteneciera a un solo promotor, la falta de acuerdo previo hizo que dependiera su ejecución de las estrategias personales y de la situación del mercado. Este caso es el de La Minilla en Las Palmas de Gran Canaria, zona perteneciente a la Inmobiliaria Betancor S.A. y que a pesar de ser clasificada como urbanizable en el Plan General de 1962, no desarrolló ninguna actuación urbanística hasta después del Plan General de 1988, que programaba su urbanización en el primer cuatrienio de vigencia del mismo.

Mucho más generalizado es aún el retraso o el incumplimiento por la incapacidad de gestión de la Corporación Municipal debido a las dificultades técnicas y la carencia de medios económicos y humanos que presentaban. Por ejemplo, el suelo urbanizable programado previsto en el Plan General de Telde de 1986 no se desarrolló durante los años de vigencia del plan, por lo que el municipio tuvo congelada la oferta de nuevos crecimientos. *“La novedad de la existencia de un Plan General en la mecánica de funcionamiento diario de la Oficina Técnica Municipal y con ello en la de la Concejalía delegada de Urbanismo provocó la necesaria adaptación de las formas de tratamiento de los problemas relativos al territorio a partir de la existencia del Plan (...) Así es posible observar del análisis de las Actas de la Comisión de Urbanismo una primera época que podríamos denominar de arranque en la cual se hace un enorme esfuerzo para la contratación de proyectos y la puesta en marcha del programa del Plan General en lo referente a la iniciación de los trámites de desarrollo del mismo. Esta primera etapa que corresponde a los años 86 y 87 debía, teóricamente, haber producido resultados en la lógica evolución de dichos expedientes en un plazo de un máximo de 1 ó 2 años; dificultades en el encaje de dichos planeamientos y en el trámite normal de culminación de los mismos por entrega al Ayuntamiento del producto resultante de estos, hace que dicho trámite se alargue hasta prácticamente nuestros días”<sup>334</sup>.*

En el caso del suelo urbano, el planeamiento tuvo también influencia. Por ejemplo en Telde, la propuesta del Plan General es a veces una restricción de bordes de lo urbano frente a lo rústico, sin tener en cuenta la naturaleza y capacidad de los agentes y propietarios, lo que repercutió en que las bolsas de suelo vacante siguieran a mediados de los noventa en esta situación. De todas maneras en este caso, como

---

2.

<sup>334</sup> Op. Cit. AYUNTAMIENTO DE TELDE, 1994, Memoria. Pp. 3.

en tantos otros municipios, buena parte de los Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle no se llegaron ni siquiera a elaborar por falta de recursos.

Detrás de todas estas causas se encuentra la incapacidad financiera de la mayoría de los ayuntamientos.

En conclusión, la falta de desarrollo del suelo urbanizable en función de las previsiones temporales del planeamiento y el escaso control sobre los procesos de edificación han incidido de una manera directa en la cantidad de suelo existente en el mercado y por tanto, en su precio.

### **2.2.5. La generación de centralidades en el suelo**

El control del mercado del suelo por el planeamiento debe, no sólo crear el suelo suficiente y necesario, sino además el desarrollar una política urbana infraestructural y dotacional suficiente como para que el nuevo suelo pueda ser atractivo para los diferentes segmentos del mercado.

El desarrollo de estas acciones implica a todos los niveles administrativos ya que supone la construcción de la red de transportes, las nuevas dotaciones, las operaciones estratégicas, infraestructuras diversas, acciones de recuperación ambiental, reurbanización y rehabilitación urbana, operaciones de integración, etc., es decir, supone la puesta en práctica de una política activa de suelo como se señala en el Informe sobre Suelo y Urbanismo<sup>335</sup>.

Sin embargo, en muchos casos, tras la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los promotores o las instituciones no procedían a realizar las actuaciones mencionadas, por lo que el suelo urbanizable no adquiría el valor urbanístico previsto. En este sentido, en el planeamiento se incluyeron en varias ocasiones sistemas generales, en especial, vías de comunicación, que no llegaron a ejecutarse, lo que afectaba el valor que el suelo podía tener en el mercado, y no pocas veces a su edificación. Basta recordar los prolongados retrasos que se han producido con la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria. El tramo que discurre a través del barranco de La Ballena, que se ha realizado recientemente, estaba previsto desde los años sesenta como eje de articulación de los nuevos crecimientos que se llevaron a cabo (Plan Parcial del Sudoeste, La Minilla, Plan Parcial de Hostelería).

De igual modo, en las Normas Subsidiarias de Santa Brígida de 1989 se indicaba que uno de los grandes problemas del municipio en lo que al suelo urbano se

---

<sup>335</sup> *Op. Cit.* COMISIÓN DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO, 1995.

refiere es “la carencia de un sistema general viario y de infraestructuras que racionalice la ocupación del suelo”<sup>336</sup>. La creación de centralidades en el suelo urbanizable es fundamental para que el suelo se convierta en una inversión interesante para el capital privado, y por ende, que se desarrolle el planeamiento, con todos los beneficios que esto reporta para las corporaciones en cuanto a las cesiones.

El precio del suelo está relacionado también con el modelo territorial en la distribución de las funciones urbanas que se adopte por parte de los distintos niveles administrativos, sobre todo, el municipal. Generalmente, y hasta épocas muy recientes, el modelo territorial de las actividades productivas que ha sido establecido a través de la política económica y urbanística ha favorecido que el suelo de algunas zonas determinadas haya sido muy demandado y consecuentemente su precio se haya incrementado, incidiendo de un modo general, a través de un efecto de arrastre, en el mercado del suelo.

En la medida en que la ordenación territorial favorezca la descentralización de las actividades y multiplique las centralidades en el espacio urbano, incidirá en la disminución de los precios. Por consiguiente, la articulación territorial de la isla y la potenciación de centros secundarios en el área metropolitana puede suponer que en el futuro baje la presión sobre determinadas zonas y que se manifieste un descenso generalizado del precio del suelo.

#### **2.2.6. La incidencia de las acciones directas: patrimonios municipales de suelo**

Por último, el marco creado introdujo los patrimonios municipales de suelo como otro instrumento llamado a regular el mercado de la vivienda. Desde la Ley del Suelo de 1956, los ayuntamientos de capitales de provincia, los de población superior a 50.000 habitantes, los que voluntariamente lo acordaran y los que señalase la Comisión Central de Urbanismo debían constituir patrimonios municipales de suelo para controlar el mercado de los solares en función de los objetivos del planeamiento general. Para ello podían realizarse expropiaciones. Estos terrenos podrían ser cedidos gratuitamente o a precio inferior al coste para que fueran destinados a la edificación de viviendas ultraeconómicas por parte de Organismos Oficiales, entidades benéficas o sociales y peticionarios de pequeñas propiedades<sup>337</sup>. De esta manera, los

---

<sup>336</sup> *Op. Cit.* AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA, 1989. Pp. 23.

<sup>337</sup> Art 72-76 y 152-156

ayuntamientos debían intervenir en el mercado de la vivienda a través de los patrimonios municipales de suelo posibilitando el acceso de los colectivos más desfavorecidos. Sin embargo, los ayuntamientos tuvieron grandes problemas para constituir estos patrimonios, en gran medida porque la ley no los dotó con los necesarios y suficientes mecanismos de financiación, y esto a pesar que la reforma del 75 obligaba a que el 5% del Presupuesto Municipal se dedicara a la adquisición de solares.

La aparición de la cesión de una parte del aprovechamiento medio del suelo urbanizable en la reforma de 1975 y 1990 ha supuesto que la gestión municipal tuviera unos recursos más abundantes para incrementar los Patrimonios Municipales de Suelo<sup>338</sup>.

En este mismo sentido, en la reforma de la ley del suelo del año 1990 se han introducido algunas novedades de gran interés que pretenden facilitar la adquisición de suelo. Se reguló el derecho de la administración para obtener suelo mediante la adquisición, con este propósito, de suelo urbanizable no programado y no urbanizable y la utilización del tanteo y retracto. En relación con éste último aspecto, en el artículo 90.1 se señala que "*a efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, los Ayuntamientos podrán delimitar áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Corporación respectiva*"<sup>339</sup>. En cualquier caso estos nuevos procedimientos sólo serán de obligada aplicación en los municipios mayores de 50.000 habitantes.

Las directrices que han definido la política pública de suelo y vivienda han sido cuestionadas por algunos autores por no regular realmente el precio del suelo. "*La*

---

<sup>338</sup> La creación del sistema de cesión obligatoria y gratuita sobre aprovechamiento medio supuso no tener que recurrir a la expropiación para dotar el Patrimonio Municipal de Suelo. Se trata pues de un mecanismo que debería de dotar los patrimonios, visto que en el pasado no funcionó convenientemente. Sobre este aspecto SANZ BOIXAREU, P. (1980): "La ejecución de los sistemas generales de la ordenación del territorio". *Revista de Derecho Urbanístico*, nº 68 y SANTOS DIEZ, R. (1978): *El aprovechamiento medio como instrumento de gestión urbanística*. MOPU, Madrid. El régimen de la propiedad del suelo urbanizable o apto para urbanizar de las NN. SS. fue establecido en iguales términos mediante el Reglamento de Gestión en su artículo 57.

<sup>339</sup> La ley especifica que los Ayuntamientos podrán también afectar a este derecho los terrenos con edificación que no agoten el aprovechamiento permitido por el Plan que tengan edificación ruinoso, en construcción o disconforme con ordenación, viviendas en construcción o construida siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor y en el año siguiente a su terminación, por último, si la zona ha sido declarada de rehabilitación integrada.

*promoción inmobiliaria capitalista no sólo no se opone a estas intervenciones de la Administración, sino que las incorpora como algunas de sus condiciones de reproducción, pero, atención, a condición de no alterar el resto de las condiciones del mercado; dicho de otra forma, a condición de que esta política fracase en su objetivo general de reducir los precios del mercado de suelo y vivienda*<sup>340</sup>. En otras palabras, esta política permite que ciertos colectivos, que han quedado por la propia dinámica del mercado del suelo y la vivienda sin posibilidades de acceder a él, lo puedan hacer, pero en realidad no supone que el mercado se autorregule hacia la baja, que sería la solución óptima. Es decir, la administración paga el costo de que algunos colectivos queden marginados del mercado de la vivienda y subsana una de sus consecuencias pero no ataca directamente la raíz del problema.

En cualquier caso, desde que los municipios metropolitanos han empezado a contar con planeamiento general, han podido desarrollar una política de suelo más activa, ya que las corporaciones locales se han hecho con los recursos y el suelo necesario para poder crear dotaciones e infraestructuras y sobre todo, para la construcción de viviendas protegidas. Por ejemplo, en Santa Brígida las actuaciones sobre el suelo urbano y los sectores de suelo urbanizable, se han diseñado en las Normas Subsidiarias de 1989 no sólo teniendo en cuenta las necesidades residenciales sino también el volumen de suelo que se requería para dotaciones y viviendas sociales. *“La propuesta de permitir en suelo urbanizable la posible construcción de 549 viviendas en 8 años, obedece a una estrategia que permita el surgimiento de las tipologías más demandadas (...), garantizar la creación de los equipamientos locales necesarios y por sobre todo, obtener suelo municipal para sistemas generales. (...) Si sumamos a estas cesiones las correspondientes al 10% del aprovechamiento medio y las cesiones obtenidas en suelo urbano (9.500 m<sup>2</sup> en Cuesta de La Grama y 3.400 m<sup>2</sup> en Los Verodes), el Ayuntamiento, con una política adecuada podría ofrecer suelo urbanizado a precios razonables a los sectores más necesitados*<sup>341</sup>”*No es imposible pensar que el mercado del suelo puede, si no controlarse totalmente, si encaminarse si existe una decidida política municipal de hacerlo. Gerencia municipal, patrimonio municipal de suelo, sociedades mixtas de promoción de viviendas, son distintas posibilidades que la ley señala*<sup>342</sup>

---

<sup>340</sup> ROCH GUERRA, F. (1979): *¿Especulación del suelo?*. Nuestra Cultura, Madrid. Pp. 93

<sup>341</sup> *Op. Cit.* AYUNTAMIENTO DE SANTA BRÍGIDA, 1989. Pp. 74.

<sup>342</sup> AYUNTAMIENTO DE TELDE (1978): Plan de Delimitación de Suelo Urbano. Pp.



La acción pública se vería muy favorecida si se fomentasen las calificaciones de suelo destinadas a viviendas de protección oficial. Esto permitiría controlar el precio de este suelo.

### **2.3. El comportamiento de los propietarios y promotores y el escaso desarrollo de empresas urbanizadoras**

Los propietarios y promotores influyen en el mercado del suelo debido a que, como en última instancia la venta o promoción de un solar se realiza con el criterio de que reporte a su propietario el máximo beneficio, estos suelen desarrollar estrategias empresariales que inciden en un incremento de los precios.

En este sentido, es habitual en la economía libre de mercado retener el suelo con el claro objetivo especulativo de obtener el máximo beneficio posible en las coyunturas optimas. Esta estrategia es la que determina que un pequeño propietario vaya vendiendo escalonadamente sus propiedades y que sea muy reacio a la promoción conjunta de todas ellas o que las grandes empresas inmobiliarias de mayor capacidad financiera que se han apoderado de grandes cantidades de suelo, lo retengan con el fin de que su encarecimiento les permita destinarlo a productos finales más costosos, lo que les reportaría un mayor beneficio<sup>343</sup>. En definitiva, este comportamiento incide en que el suelo escasee y en que su precio se eleve considerablemente. En otras palabras, la competencia entre los promotores individuales es lo que fija el precio del suelo<sup>344</sup>, por lo que la puesta en venta del mismo se hace en el momento en que hay menos competencia, con el fin de obtener el máximo beneficio posible. Los propietarios tienen generalmente un comportamiento especulativo, porque el suelo es una inversión.

Pero es que además, a tenor de los amplios beneficios y la seguridad inversora que reporta el negocio inmobiliario, la vivienda también se ha convertido en objeto de inversión. En las últimas décadas se ha desarrollado una gran actividad inversora en vivienda, tanto por pequeños inversores particulares como por grandes empresas. El comportamiento especulativo de estos inversores incrementa el precio

---

19.

<sup>343</sup> Este comportamiento de los propietarios y urbanizadores está beneficiado por el bajo coste fiscal que reporta la posesión de suelo, ya que las dos cargas impositivas que le afectan (Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre Patrimonio) son pequeñas debido a la baja valoración catastral. También incide en que el suelo o el producto inmobiliario presenta una estructura general a revalorizarse a lo largo del tiempo.

<sup>344</sup> SANTILLANA DEL BARRIO, A. (1972): "El precio del suelo urbano. Teoría e implicaciones". *Revista Española de Economía*, nº. mayo-junio.

final de la misma y, consecuentemente, ya que el suelo tiene un valor expectante, el del que aún no ha sido edificado.

Uno de los factores que explican el encarecimiento del suelo es, según Carreras Moysi, la falta de expertos urbanizadores privados y la falta de interés de los constructores por este tipo de tareas. *"Existen pocos urbanizadores privados, especialmente por la dificultad general que supone el agrupamiento de las propiedades - especialmente en los lugares adecuados y previstos por el plan - dados los problemas habituales de propiedad y los intereses de muchos propietarios que especulan con el precio del suelo..."*<sup>345</sup>.

Para evitarlo se han creado empresas públicas (GESTUR, por ejemplo) y se han establecido consorcios, pero su eficacia no afecta a la totalidad del mercado. En este sentido, algunos autores apuntan a que se deberían realizar cambios normativos que hicieran más interesante y posible la intervención de los urbanizadores profesionales. Para ello sería necesaria una mejora sustancial en el sistema expropiatorio de los propietarios que incumplen sus deberes urbanísticos.

#### **2.4. Las coyunturas de la construcción en la producción de viviendas**

La evolución y el precio de la oferta de vivienda nueva han estado condicionando por las estructuras productivas que han existido en el sector de la construcción desde los años cuarenta. Estas determinan el nivel de productividad, las características y el precio de las viviendas. Por todo ello, la explicación de la producción de viviendas debe realizarse teniendo en cuenta la concurrencia de elementos estructurales y de situaciones coyunturales de este subsector.

A lo largo del periodo se pueden reconocer cuatro coyunturas productivas diferentes en las cuales se ha desenvuelto la actividad de la edificación residencial en Canarias. La primera, que abarcaría desde la conclusión de la Guerra Civil hasta 1959, está determinada por la penuria económica y por el estricto control de la producción. Tras ella, un periodo de algo más de una década, 1960-1973, en el que se produjo una liberalización de la actividad y una consolidación del capitalismo monopolista en el sector. La tercera coyuntura abarca desde 1973 hasta 1984, etapa en la que se produjo una profunda crisis económica que afectó de manera especial a la construcción en Canarias y en la que se pusieron las bases de un sistema productivo mejor regulado y, por último, una etapa final que llega hasta nuestros días,

---

<sup>345</sup> Op. Cit. CARRERAS MOYSI, B. et Al., 1995. Pp. 20.

en la que la actividad constructora ha crecido en el marco del desarrollo autonómico y del proceso de integración del Archipiélago en la Unión Europea.

#### 2.4.1. La construcción dentro de una economía intervenida (1940-59)

Durante los años cuarenta y cincuenta, aunque en este último decenio de una manera menos atenuada, se produjo una recesión en la actividad motivada por factores tanto de índole productiva como de mercado, factores que conformaron un marco estructural irrepitible en la historia económica de las Islas.

**Cuadro II.11**  
**Construcciones autorizadas y terminadas en la provincia y en Las Palmas de Gran Canaria**

	Autorizaciones concedidas en la provincia de Las Palmas		Edificios terminados en Las Palmas de Gran Canaria	
	Viviendas	Edificios	Edificios construidos	Viviendas estimadas <sup>346</sup>
1945	263	56	19	89,2
1946	277	70	115	455,1
1947	340	123	49	135,4
1948	534	169	476	1.504,0
1949	407	152	62	166,0
1950	839	173	58	281,3
1951	543	195	103	286,8
1952	1.015	189	168	902,2
1953	1.166	251	143	664,3
1954	516	280	204	375,9
Total	5.900	1.658	1.397	4.860,4

Fuente: Fiscalía de la Vivienda. Elaboración propia.

El análisis de los escasos y poco rigurosos datos estadísticos que existen sobre la evolución de la edificación residencial en este periodo lo constata. El número de viviendas terminadas en Las Palmas de Gran Canaria y autorizadas en la provincia fue bajo en términos generales. Únicamente en 1948 se concluyó un número importante de viviendas en Las Palmas de Gran Canaria como resultado de la

<sup>346</sup> Ante la ausencia de datos sobre las viviendas terminadas en estos años, se han estimado para Las Palmas de Gran Canaria a partir de la serie de edificios construidos en este periodo. No se ha realizado para la provincia porque los datos de edificios son insuficientes. El método consiste en multiplicar el número de edificios construidos en la capital por la razón existente entre el número de viviendas autorizadas cada año por la Fiscalía de Vivienda en la provincia y los edificios de carácter residencial. El resultado es aproximativo ya que en las cifras de edificios terminados en Las Palmas de Gran Canaria no se especifica el uso del mismo, pero se supone que la gran mayoría tendría uso residencial.

terminación de algunas de las promociones públicas auspiciadas bajo el Mando Económico. No obstante, a tenor de las viviendas autorizadas en la provincia, se pone de manifiesto que a partir de 1952 se produjo una ligera reactivación de la construcción residencial (véase Cuadro II.11).

En cuanto al mercado de la vivienda, la demanda efectiva era escasa, tal como se ha explicado en el capítulo precedente y el mercado de los alquileres, que se encontraba regulado e intervenido normativamente, no garantizaba la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias, como lo demuestra que sólo se incrementaron en torno al 325% en el periodo comprendido entre 1936 y 1954 en Las Palmas de Gran Canaria, mientras el Índice General del Coste de la Vida subió en el mismo periodo un 645,9% (véase cuadro II.12)

En relación con los factores productivos, estos años estuvieron marcados por las dificultades de aprovisionamiento de materias primas para la edificación. La construcción tuvo problemas para disponer de una buena parte de los *inputs* indispensables en el proceso de edificación, tales como hierro, cemento, ladrillos, piezas especiales de forja, madera, teja, vidrio o sanitarios. Las dificultades de abastecimiento determinaron la imposibilidad de adquirir el producto o su encarecimiento por encima de lo razonable como para garantizar la rentabilidad inmobiliaria.

**Cuadro II.12**  
**Índice del Coste de la Vida en Las Palmas de Gran Canaria. Grupo Vivienda.**

	I.C.V. Base 1936	Tasa incremento anual
1936	100	
1940	118,7	18,7
1941	147,5	28,8
1942	174,2	26,7
1943	177,3	3,1
1944	177,3	0
1945	177,5	0,2
1946	181,7	4,2
1947	233,3	51,6
1948	250	16,7
1949	250	0
1950	293,8	43,8
1951	300	6,2
1952	300	0
1953	318,8	18,8
1954	325	6,2

Fuente: INE (1956): *Reseña Estadística de la provincia de Las Palmas*. Elaboración propia.

Las causas de esta situación hay que buscarlas en la política autárquica e intervencionista del Estado. Las aspiraciones autarquizantes motivaron que las importaciones desaparecieran casi en su totalidad y que se intentaran reemplazar por la producción nacional, pero la imposibilidad para sustituir las materias primas importadas o para mantener tasas de actividad lo suficientemente altas como para abastecer sin problema el mercado interior, generaron una carestía que paralizó en muchos casos la actividad constructiva.

Hay que matizar en lo que se refiere a las importaciones que si bien la política de sustitución de importaciones estuvo motivada por las preferencias ideológicas del Régimen, también es cierto que la Segunda Guerra Mundial, el boicot internacional y la carencia de medios de pago en divisas incidieron, de una manera directa, en la falta de suministro de la industria española y del subsector de la construcción.

Junto a las aspiraciones autárquicas, la falta de suministro se explica por la política intervencionista que se puso en marcha en el sector industrial. La intervención durante el primer franquismo tiene diversos matices, todos ellos llevaban a controlar la iniciativa privada. En primer lugar, las Instituciones se reservaban *el derecho de admisión* en cualquier actividad económica. En la Ley de septiembre de 1939, de intervención del Estado en las empresas de carácter estratégico, se establecía en su artículo primero que *“para implantar en territorio español una industria de nueva planta de las que orgánicamente dependen del Ministerio de Industria y Comercio, o llevar a cabo ampliación o transformación de las ya existentes, será necesaria la previa y expresa autorización de dicho Ministerio sin perjuicio de las demás autorizaciones administrativas vigentes. La falta de este requisito dará lugar a que la industria sea considerada como clandestina”*<sup>347</sup>. En segundo lugar, se establecieron para muchos productos, entre los cuales se encontraba el hierro o cemento, cupos de aprovisionamiento estatal y un sistema de precios públicos controlados por las autoridades. Y por último, el propio Estado a través del Instituto Nacional de Industria intervenía en la producción. Durante esta década controló, por ejemplo, la producción siderúrgica, de gran importancia para la construcción, a través de dos empresas públicas, ENSIDESA y Siderúrgica Asturiana.

---

<sup>347</sup> BIESCAS, J. A. (1983): “El fracaso de la vía nacionalista del capitalismo español: la inviabilidad de los intentos autárquicos” en TUÑÓN DE LARA, (dir.): *España bajo la dictadura de Franco*. (1936-1975). Labor, Madrid. Pp.32 y ss.

Las dificultades para adquirir materias primas o cuando no, su encarecimiento por encima de los salarios y de la renta de la población, retrasaba y desincentivaba la edificación, ya que el precio de las viviendas se tenía que adaptar a una demanda con escasa solvencia y el incremento de estos costes de producción no permitía mantener un nivel de rentabilidad aceptable.

Junto a las dificultades de abastecimiento, gran parte de las empresas tuvo serios problemas de liquidez financiera, lo que les impidió asumir grandes proyectos y, no pocas veces, incidía en la paralización de la ejecución de los que estaban en marcha. Esta falta de liquidez se debía a varias causas. En primer lugar, al desigual acceso a los préstamos bancarios. El sistema financiero se encontraba intervenido mediante el sistema de regulaciones especiales, por lo que buena parte del capital se reservaba para determinadas empresas y particulares que gozaban del respaldo del Régimen. Si a eso le unimos que el Estado acaparaba una gran cantidad de los recursos de la banca, el dinero restante que quedaba no era muy abundante. La liquidez era fundamental debido a que la mayoría de los *inputs* de la actividad estaban afectados por fuertes e imprevisibles incrementos de precios, en especial durante la década de los cuarenta.

Además, las prácticas administrativas habituales en los procedimientos de contratación de obras obligaban a las empresas a importantes inmovilizaciones de capital, ya que no se permitía el sistema del aval bancario en las fianzas como ocurriría a partir de los sesenta, lo que generaba el retraso sistemático de los pagos por parte de las instituciones. Sólo las empresas más capitalizadas podían subsistir en este marco de contrataciones.

En este contexto productivo, y teniendo presente que las ayudas estatales excluyeron o no estimularon de manera suficiente la participación de la iniciativa privada hasta, al menos, la aprobación en 1954 del régimen de Viviendas de Renta Limitada, es lógico que las cifras de producción fuesen muy bajas año tras año, al menos hasta el primer lustro de la década de los cincuenta.

Efectivamente, la situación empezó a cambiar ligeramente a finales de la década de los cuarenta. Las subidas de precios industriales en el periodo 1946-49 habían atraído a la inversión privada en busca de alta rentabilidad en sus operaciones, a lo que se sumó el incremento de las importaciones de productos relacionados con la construcción que se produjo a finales de este decenio. La mayor disponibilidad de

capitales, suministros y la aprobación del reglamento de 1948 sobre viviendas protegidas repercutió en un tímido incremento de la producción privada.

La edificación de viviendas siguió creciendo paulatinamente durante la década de los cincuenta, amparada en un progresivo aumento de la demanda, en la disminución de los obstáculos para el suministro de materiales debido a la flexibilización del régimen comercial de las Islas, en una mejora de la situación macroeconómica y en una disminución del intervencionismo que atenazaba la economía española.

A finales de los cincuenta el Régimen comenzó paulatinamente a abandonar sus aspiraciones autárquicas. Entre 1952 y 1957 se produjo un incremento de las importaciones de bienes de equipo, materias primas y semimanufacturas, a la par que aumentó el suministro nacional debido al desarrollo industrial que se estaba produciendo al amparo de la reserva del mercado interior. Con ello se acabó con una buena parte de los estrangulamientos que la construcción había padecido<sup>348</sup>. El fin del bloqueo, cuya pionera manifestación es la vuelta del embajador americano en 1950, y sobre todo, la ayuda estadounidense que se empezó a instrumentar con un crédito de 62.5 millones del Export-Import Bank, permitió buena parte del proceso económico reseñado, en el que también incidió de manera directa la flexibilización de los controles de cambio en 1948 y su sustitución por los tipos de cambio múltiples así como la política comercial realizada por Arburúa a partir de 1951.

Pero además el incremento de la actividad constructora privada en el sector de la edificación se debió a que algunos factores de coyuntura macroeconómica incidieron positivamente en estos años. El principal de todos fue el mayor control de la inflación durante el primer lustro de los cincuenta, lo que creó un marco de mayor estabilidad productiva y de menor riesgo empresarial.

---

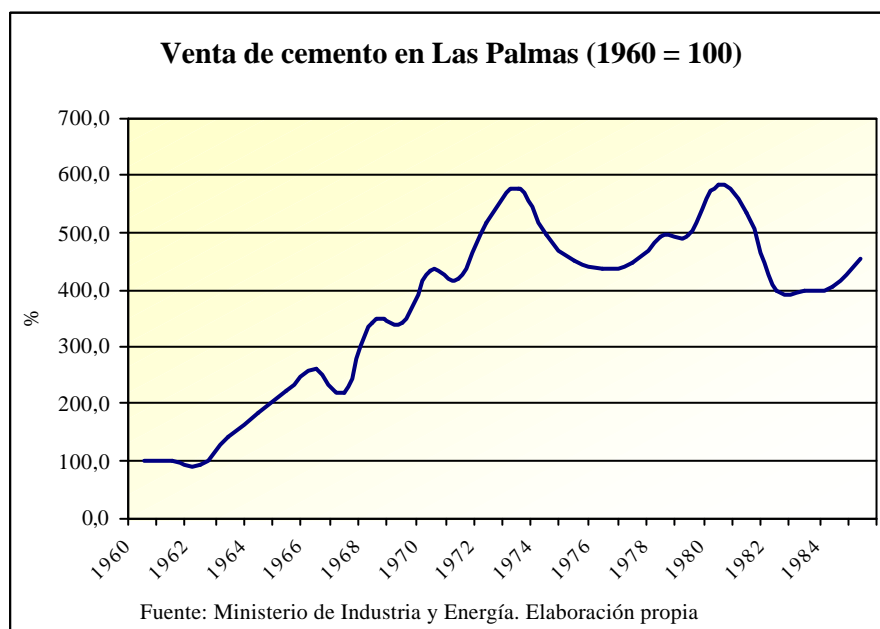
<sup>348</sup> En este sentido hay que recordar que la construcción residencial es muy sensible a la evolución de otros muchos sectores productivos debido a que adquiere una gran gama de mercancías, necesarios para la generación del producto residencial. Las primeras tablas *Imput-Output* realizadas en España en 1958 ponían de manifiesto esta interdependencia. La actividad constructora demandaba productos al 31,4% de los sectores productivos considerados, y de algunos como “Derivados del Cemento”, “Fabricación de productos de arcilla”, “Industrias metálicas para la construcción”, “Cemento y cal hidráulica”, “Cerámica”, “Cal y yeso”, “Industria de piedra natural y abrasivos”, “Carpintería y tratamientos de madera”, “Pinturas y Barnices”, etc., adquiría la mayor parte de su producción, por lo que la evolución de las condiciones productivas de estos sectores influía de manera directa en la construcción. INE (1958): *Tablas Imput-Output*. Madrid.

### 2.4.2. La expansión de la construcción en un mercado monopolista (1960-73)

Entre 1960 y 1973 se produjo un crecimiento continuo de la edificación en Canarias, y especialmente en el segmento residencial, de tal modo que en 1966, la construcción, suponía el 26,9% de la renta industrial de la provincia. El consumo de cemento, uno de los indicadores más utilizados para medir el nivel de la actividad, lo manifiesta de un modo nítido. Desde principios de la década, y en especial desde 1962, se produjo un incremento significativo en el consumo de este producto, incremento que se mantuvo a ritmo casi exponencial a partir de 1966. Desde este año y hasta 1973, el consumo aumentó en un 578% respecto a 1960 (véase figura II.4).

El espectacular crecimiento económico de la edificación de viviendas durante este periodo se debió a la concurrencia de diversos factores. Desde el punto de vista del mercado, el incremento constante de la renta que se produjo en esta etapa y la situación de “pleno empleo”, permitieron que la demanda presentara una mayor solvencia, tal como se analizó en el capítulo anterior.

**Figura II.4**



En lo que respecta a la estructura productiva, hay que destacar algunos factores coyunturales de gran significación, tales como la disminución considerable en los problemas de abastecimiento de mercancías, la mayor implantación de empresas



de órbita estatal en Canarias, el sistema de ayudas estatales a la construcción arbitradas a través del III Plan Nacional de la Vivienda y la implicación más decidida de fondos públicos en la promoción oficial, la existencia de un sistema financiero más desarrollado que participó de una manera más activa en las operaciones económicas y la mayor disponibilidad de suelo con el desarrollo de una nueva política urbanística en la capital insular, tras la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, de la Ley del 21 de julio de 1962 que autorizó la delimitación de polígonos de actuación y del Plan General de Ordenación Urbana de 1962.

Por último, el aumento de la actividad constructiva no se debió únicamente a un incremento de la edificación de viviendas en el segundo lustro de los sesenta. Tuvieron mucho que ver el inicio de las actividades turísticas en el Sur de Gran Canaria, y en menor medida, en otros destinos provinciales, y la llegada de capitales extranjeros (Ley Strauss).

Sin duda alguna, la mejora en el abastecimiento de las mercancías necesarias para la construcción fue uno de los factores que más incidió en las tasas de actividad del sector. Durante la década se avanzó en el autoabastecimiento local y se incrementó sensiblemente la llegada de productos desde el exterior, tanto por la expansión de la producción nacional como por la mejora del régimen importador desde el extranjero. La progresiva liberalización de precios y de la producción incidió en una mejora de la capacidad productiva en los sectores afines a la construcción. No obstante, *“la política económica continuó siendo intervencionista, pero con el intervencionismo propio del capitalismo monopolista de Estado de los países occidentales más desarrollados, aunque mantenía todavía algunos rasgos distintivos debido a la peculiar estructura económica del país y a los condicionantes ideológicos o políticos de la Dictadura”*<sup>349</sup>.

En lo que concierne al cemento, uno de los *inputs* más significativos del sector, desde 1955 Gran Canaria contaba con un centro de producción propio. En ese año, el constructor Ramón Behamonte levantó en Arguineguín la primera fábrica de

---

<sup>349</sup> De gran transcendencia, la liberalización de la producción de cemento con la Orden del 20 de diciembre de 1962 que permitía la libre instalación, ampliación y traslado dentro del territorio español y la supresión de la Delegación del Gobierno en la Industria del Cemento, repercutió en un avance notable de la iniciativa inversora. En 1960 se decretó también la liberalización de los precios, pero esta medida fue abolida rápidamente debido a que la estructura productiva de marcado carácter oligopólica incidió en un encarecimiento repentino de los precios. (Consultora de Economías de Escala (2001): *Industria Cementera. Estudio del sector*. Federación Estatal de Construcción, Madera y Afines de Comisiones Obreras, Madrid. Pp. 65 y ss.).

cementos en la Isla, que pronto se convirtió en la más importante del Archipiélago por su volumen de producción. “Se creó aprovechando las ventajas de contar <in situ> con materia prima, las puzzolanas, y con la posibilidad de construir un amplio muelle para importar otro de los principales componentes del cemento, el clinker, así como para dar salida al exterior a la producción de la planta industrial”<sup>350</sup>.

La producción de cemento provincial se mantuvo dentro de unos valores modestos hasta 1966, tal como ocurrió con el consumo local. Los relativamente bajos niveles de producción se debieron a que el centro productor tuvo problemas financieros hasta mediados de la década. A partir de ese momento y hasta 1973, la producción provincial experimentó un crecimiento espectacular a la par que el consumo también lo hizo (véase figura II.4). Durante este periodo la tasa de cobertura osciló entre el 36,8% de 1960 y el 78.1% de 1973, sin que se llegase a una producción que permitiera abastecer las necesidades del sector en la provincia hasta 1982 (véase figura II.5), y esto a pesar de que la política intervencionista del Estado, designó a Canarias un cupo productivo de 814.000 TM en 1969, según la Orden Ministerial del 23 de diciembre de 1966, relativa a la programación de la producción de cemento y que mediante la Orden del 23 de mayo de 1973, por la que se aprobaba el Convenio para la ordenación del precio del cemento, se permitiera que los fabricantes pudieran llevar a cabo ampliaciones que permitieran aumentar la producción a cambio de un aumento de los precios.

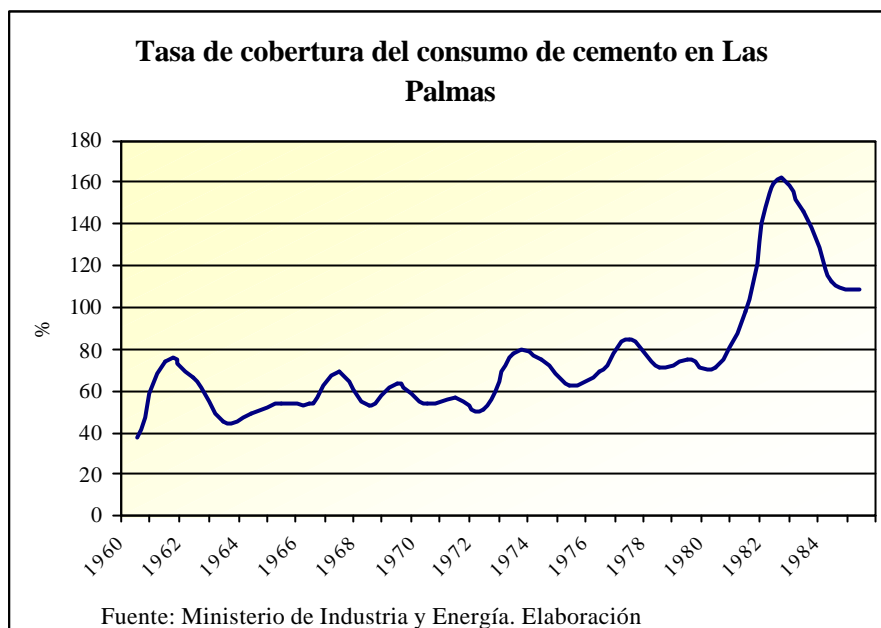
Las importaciones desde la provincia de Santa Cruz de Tenerife, de la Península y del extranjero permitieron cubrir las necesidades. Estas últimas tuvieron gran importancia a finales del decenio. En 1966 la importación de cemento se hacía fundamentalmente desde los países del Este de Europa, destacando Polonia (30%), Checoslovaquia (20%), Noruega (10%) y con menores porcentajes, Argelia, Francia, Italia y Rumania. A este respecto hay que recordar que desde 1961 se había decretado una franquicia de derechos de aduana para la importación de cemento (véase cuadro II.13).

En otros productos, como el material cerámico, la cal o los artículos de fibrocemento, la producción local creció considerablemente.

---

<sup>350</sup> DOMÍNGUEZ MUJICA, J. (2001): “Repercusiones socioeconómicas del desarrollo turístico en el sector industrial” en *Op. Cit.*, HERNÁNDEZ LUIS, J. A. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. Pp. 79.

**Figura II.5**



En lo que respecta al primer producto, había ya una producción estimable de ladrillos silicocalcáreos y de arcilla desde finales de la década de los cuarenta. En 1953 existían dos centros de producción que empleaban a 110 trabajadores. Algo similar se puede decir en relación con la producción de cal, que superaba sólo en Gran Canaria los 25 hornos y ocupaba también a unos 106 trabajadores, alcanzando un valor de 3.105 euros, valor que se incrementó a 29.450 euros en 1966.

En lo que respecta a la producción de fibrocemento, durante la década de los sesenta se produjo una expansión espectacular de esta rama. Surgieron numerosas empresas de tamaño generalmente pequeño y que mantenían una fuerte competencia. Una parte de la producción se empezó a destinar incluso a la exportación, apoyada por incentivos y desgravaciones fiscales. Destaca URALITA que por sí sola producía más que lo que el mercado local consumía. No obstante, se produjeron importaciones de manufacturas de amianto-cemento desde la Península, alcanzándose los 402.678 euros para Canarias en 1967<sup>351</sup>.

<sup>351</sup> Todos los datos de importación proceden de Aduanas y son relativos a las diferentes partidas en que se divide el Arancel.

**Cuadro II.13**  
**Producción, importación y venta de cemento en la provincia de Las Palmas y en Gran Canaria (TM).**

	Producción cemento (LP)	Importación desde el territorio español (LP)	Importación desde el extranjero (LP)	Consumo en LP	Venta en Gran Canaria
1960	43.674	72.641		118.755	
1961	87.001	65.366		117.997	
1962	71.327	42.863		107.896	
1963	75.200	44.944	130.490	166.700	
1964	108.000	39.130	145.652	221.500	
1965	144.000	22.373	214.949	265.200	
1966	164.500	40.487	285.132	308.500	
1967	178.422	103.463	209.493	261.030	
1968	214.000	210.014	32.287	409.656	
1969	260.000	215.334	132.645	409.474	
1970	274.994	233.802	91.873	514.906	
1971	285.039	202.528	26.488	497.608	
1972	313.313	296.796	4.122	616.552	
1973	536.114	279.048	6.876	686.721	
1974	440.969	251.720	281	588.634	
1975	335.000	277.621	194	534.273	
1976	354.064	245.046	269	517.964	
1977	451.000	263.059	684	530.285	
1978	420.000	329.412	343	584.283	
1979	442.000	371.294	534	589.429	
1980	494.000	364.172	448	693.430	
1981	622.000	316.486	632	636.345	
1982	754.000	24.143	206	474.245	
1983	686.900	9.413	336	472.000	
1984	540.000	9.630	277	482.444	
1985	583.000	10.257	65	535.832	370.434
1986				645.581	420.788
1987				851.624	493.849
1988				961.112	521.553
1989	794.891	49.074		843.965	421.775
1990	626.349	52.881		679.230	407.786
1991	557.929	48.901		606.830	387.372
1992	522.488	46.225		568.713	392.399
1993	490.728	39.037		529.765	370.707
1994	505.631	78.855		584.486	370.531
1995	586.899	82.087		668.986	402.051
1996	642.102	91.258		733.360	423.188
1997	730.411	79.332		809.743	493.307
1998	912.541	46.819		959.360	608.305
1999	1.084.963				690.910
2000	1.107.204				640.700

Fuente: AEC, Informes, varios años. ISTAC. Datos provinciales obtenidos del Ministerio de Industria y Energía, Industria del Cemento y de la Cal y del Yeso. Varias memorias. Elaboración propia.

La producción de derivados del cemento (bloques, bovedillas, viguetas) empezó también a adquirir cierta importancia a mediados de la década, y ya en 1966 el valor de la misma alcanzaba los 435.733 euros en la provincia de la Las Palmas. También en el segundo lustro de los sesenta se desarrolló de manera especial la producción de pavimentos hidráulicos, granitos artificiales, piedra artificial y otros similares, alcanzando en 1966 un valor de 572.163 euros<sup>352</sup>.

La producción interna de carácter extractivo (piedra y árido) dirigida a la construcción registró valores estimables también en este periodo. En la Isla se obtenía basalto, fonolita, riolita, toba, traquita, arena y grava. De la Península se traía sobre todo mármol, concretamente en 1966 se importaron en Canarias 3.100 TM de esta piedra.

En cambio, la producción de vidrio, material sanitario, material refractario, yeso<sup>353</sup>, productos metálicos y eléctricos y maquinaria fue muy escasa o inexistente en el Archipiélago. La posibilidad del abastecimiento desde el territorio peninsular suplió las carencias del sector en Canarias. La importación de yeso alcanzó en 1966 las 33.910 TM. y la de vidrio un valor de 81.136 euros. Los artículos sanitarios llegaron tanto de la Península como del extranjero, alcanzando un valor en torno a 153.258 euros. Por último, en lo que respecta al abastecimiento de productos de hierro, lo único que existía era alguna que otra industria de transformación metálica (construcción metálica, calderería...) de escasa significación. La expansión de la producción nacional y, sobre todo, las importaciones desde el extranjero permitieron que se cubrieran las necesidades que originaba la construcción de las viviendas. Se importaron barras de hierro, tubos, estructuras de hierro y acero, estructuras de aluminio para la construcción, etc.

El abastecimiento de maquinaria para la construcción y material eléctrico estuvo también garantizado debido al desarrollo de las importaciones sobre todo desde el extranjero, especialmente desde Alemania, Francia, Italia, Inglaterra y

---

<sup>352</sup> Según datos aportados por la Comisión de Canarias del II Plan de Desarrollo Económico y Social.

<sup>353</sup> La producción de vidrio se concentraba en 1961 en 14 empresas. La estructura productiva de material refractario y sanitario estaba algo menos concentrada ya que las unidades productivas eran de tamaño medio inferior. Unos 74 establecimientos en el primer caso y 70 en el segundo. La producción de yeso, derivados del cemento y material cerámico tenía, en cambio, una estructura atomizada. Unas 1096 fábricas de yeso se contabilizaban en el territorio español, 4.196 de material cerámico y 4.713 de derivados del cemento (*Op. Cit.* COMISARÍA PLAN DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, 1963. Pp. 232 y ss.)

Estados Unidos. De aquí llegaron máquinas excavadoras y de la construcción por un valor considerable, 1.550.010 euros en 1967 y camiones. De la Península vino ese año hilo para el tendido eléctrico, motobombas y ascensores.

La importancia que tuvieron las importaciones y el tamaño de las unidades productivas de la mayoría de las industrias de materiales de la construcción, determinaron que el coste de los suministros fuese mayor, que en el resto del territorio español, en términos generales, hasta mediados de la década de los sesenta. A partir de entonces, los índices de precios oficiales de la construcción revelan una situación de costes más ventajosa en el territorio insular (véase cuadro II.14).

**Cuadro II.14**  
**Índices de Precios de materiales de la construcción (noviembre de 1966)**

	Canarias	Península y Baleares
Acero	95.0	102.0
Cemento	101.6	106.7
Cerámica	117.5	98.9
Energía	102.0	104.6
Madera	108.7	114.7

Fuente: Orden Ministerial publicada el BOE el 21 de enero de 1967. Elaboración propia.

En este mismo sentido, tanto las industrias abastecedoras de la construcción como esta misma actividad estaban afectadas por la escasez de energía que existía en la Islas, en especial, la eléctrica, y por su elevado coste. También tuvo importancia el precio y la falta de disponibilidad de agua en el desarrollo de estas actividades, pero en el primer caso, fue tan grave el problema, que en el I Plan Económico y Social se planteaba la necesidad urgente de ampliar la electrificación de las Islas como objetivo prioritario.

Durante la década de los sesenta el incremento anual de la producción de energía eléctrica estuvo en torno al 13,1% anual en la provincia de Las Palmas. El servicio público experimentó un crecimiento mayor, en torno al 20%, mientras que el servicio privado creció un 3 %. Esta evolución de la producción incidió de una manera directa en el aumento de las actividades productivas relacionadas con la construcción y en una mejora paulatina de los costes (véase cuadro II.15)

En relación con la mejora de los suministros, hay que reseñar que si bien el abastecimiento y la calidad de los materiales fue mejorando progresivamente, la tipificación de los elementos era muy baja, lo que impedía el acoplamiento de la actividad a procesos de producción en serie.

**Cuadro II.15**  
**Producción de energía eléctrica en MW/H en Las Palmas**

	S. Público	S. Privado	Total
1961	63	61	124
1962	73	64	137
1963	82	71	153
1964	94	74	168
1965	113	80	193
1966	140	79	219
1967	170	80	250
Incremento anual	20%	3%	13.1%

Fuente: II Plan Canarias. Elaboración propia.

Un segundo factor coyuntural que explica el desarrollo de la construcción residencial en este periodo es la mejora considerable de la financiación de la actividad. El número de viviendas construidas está determinado por las condiciones de financiación que tengan los constructores y promotores<sup>354</sup>. A lo largo del decenio, la banca privada vinculó sus estructuras empresariales con las de las principales constructoras del país, mientras que en el ámbito regional, las cajas locales apostaron por la inversión en el mercado inmobiliario. *“En este sentido, es más que evidenciable la fuerte presencia mostrada hacia el sector inmobiliario por los intermediarios financieros canarios, particularmente notorio para las Cajas de Ahorro. Política, además, que no sólo se ha ceñido a la fase de financiar la construcción sino que a su vez ha comprendido las compras de suelo en cantidades verdaderamente significativas de su inmovilizado”*<sup>355</sup>. En este sentido, cabe recordar las adquisiciones de suelo que realizó la Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria en El Batán y en Zárate, como alguna de las más significativas dentro de la producción de vivienda protegida durante los cincuenta y sesenta, lo que motivó que se convirtiera en agente urbanizador en ambos casos. De igual modo, esta entidad financiera promovió directamente o a través de empresas en las que era socio mayoritario un importante número de viviendas. No hay que olvidar que la intervención financiera en vivienda es *“una operación de valorización de capital constante y variable”*, debido a que la vivienda es una de las principales vías de acumulación de capital bruto<sup>356</sup>, por lo que

<sup>354</sup> MIGUEL, L. et Al. (1973): “La construcción de viviendas en España” *Revista C. A. U.*, nº. 96. COAC.

<sup>355</sup> RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A. (1978): “Algunas reflexiones teóricas sobre el proceso inmobiliario en Canarias” en *Información Comercial Española*

<sup>356</sup> PRETECEILLE, E. (1975): “La operación inmobiliaria simple” en *Documents D’Analisi Urbana*, nº. 3. Universidad Autónoma de Barcelona.

en coyunturas de alta rentabilidad, como fue la década de los sesenta, interesa en especial a todos los agentes económicos como un sector de inversión más.

Lo que siguió de manera inalterable fue la discrecionalidad de los créditos financieros. Las pequeñas empresas locales que no mantenían lazos estrechos con entidades financieras tenían muchas veces serios problemas para encontrar las facilidades crediticias para sus proyectos.

Un tercer factor, de gran incidencia en el aumento de la producción residencial, radicó en el papel que la política económica confirió a la construcción en el marco de la estructura productiva española, y por ende, de la canaria. Durante este periodo la construcción tuvo dos funciones fundamentales: actuó *“como puente en el proceso de la integración de la mano de obra procedente de la agricultura y se constituyó en un instrumento clave en el proceso de acumulación de capital”*<sup>357</sup>.

El nivel de actividad en el sector se mantuvo con la incorporación masiva de una gran cantidad de mano de obra no cualificada procedente de las zonas rurales. En Canarias, el peonaje suponía el 70% de los trabajadores, mientras en la Península, el porcentaje estaba en torno al 50% a principios de los sesenta. Buena parte de este peonaje era de procedencia rural y presentaba un nivel educativo muy bajo, cuando no era analfabeto. De esta manera la construcción permitió la transición económica desde una economía rural hacia otra urbana y absorbió los excedentes demográficos que salían de los municipios rurales de la provincia. Este rol explica que los Planes de Desarrollo Económico y Social que se pusieron en marcha en 1964 apostaran por mantener, ante todo, altos niveles en la actividad constructora y que para ello la Administración implicara una buena parte de sus recursos.

Este proceso socioeconómico requería que los recursos laborales tuvieran una incidencia en el coste productivo relativamente baja, de tal manera que unos pocos, los constructores y promotores inmobiliarios, fueran los grandes beneficiados de la alta rentabilidad que la edificación residencial generaba, lo que repercutiría en un incremento de la capitalización de la empresa. Es decir, la capitalización de la economía canaria y en concreto del sector de la construcción se hizo a costa de los trabajadores, en primera instancia, y de los adquirientes de vivienda en segunda.

Por tanto, el panorama laboral se caracterizó por un predominio de los contratos eventuales, contratos que se vincularon a la realización de obra, y por la

---

<sup>357</sup> PAYNO Y SAMPEDRO (dir.) (1980): “El sector de la Construcción. Informe Payno” en EDEIC: *Construcción. La crisis de un sector clave en la economía canaria. Dossier Canarias*.



movilidad de los trabajadores, debido a la alta volatilidad empresarial. Se estima que en torno al 10 ó 15% de los asalariados estaban fijos, mientras el resto disfrutaba de contratos que duraban como media tres meses según la Estadística de la Industria de la Construcción en 1961. En 1970, la situación no había cambiado sustancialmente ya que se estima que en torno al 75% de los trabajadores eran eventuales<sup>358</sup>, lo que repercutió en unos altos niveles de inseguridad en los sistemas de trabajo<sup>359</sup>.

De igual modo, los salarios se mantuvieron bajos durante todo el periodo, las jornadas laborales eran excesivamente largas, el número de horas semanales trabajadas alcanzaba las 52 horas en muchos casos, el derecho a vacaciones retribuidas era muy limitado... condiciones que se sostenían por el exceso de mano de obra no cualificada y por la escasa presión que se ejercía sindicalmente.

El trabajo se precarizó aún más respecto a periodos anteriores en el segundo lustro de los sesenta cuando se generalizó la subcontrata de tareas a precios que llegaban a calificarse de miseria. Las altas tasas de rentabilidad en este periodo se sostuvieron en gran medida por el hecho de que el trabajador por cuenta propia, que accedía a estos contratos, recibía una remuneración injusta.

Hasta 1973 el Ministerio de Trabajo no publicó ninguna normativa significativa que mejorara las condiciones laborales en el sector. En ese año se dictó una Orden que pretendía acabar con la eventualidad y mejorar las condiciones laborales y retributivas de los obreros. La orden modificaba varios aspectos de la Ordenanza laboral de la construcción, vidrio y cerámica, por la que sólo se permitía en adelante el contrato eventual por un máximo de quince días para la realización de trabajos esporádicos y eventuales, en el resto de los casos se tendría que usar la fórmula del contrato fijo de obra. La nueva normativa ampliaba las vacaciones retribuidas, cuya duración dependía de la antigüedad de servicio en la empresa, ampliaba la retribución de una de las pagas extraordinarias al valor de una mensualidad, unificaba la jornada laboral a la del resto del sector industrial y permitía el reconocimiento y gratificación de los puestos de trabajo excepcionalmente peligrosos, penosos o tóxicos. Este avance de la normativa quedó en muchos casos sólo en el papel debido a la falta de inspecciones laborales.<sup>360</sup>

---

<sup>358</sup> Estimaciones del III Plan de Desarrollo (*Op. Cit.* COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, 1972. Pp. 372).

<sup>359</sup> *Op. Cit.* RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A., 1978.

<sup>360</sup> No obstante el efecto propagandístico que tuvo la medida fue de consideración. La prensa local presentaba la noticia con el pretencioso titular "Desaparecen los contratos eventuales en la construcción" (*La Provincia*, 31 de julio de 1973).

Por último, hay que mencionar que la mejora de los regímenes de ayudas a los promotores privados para la construcción de viviendas protegidas y la existencia de fondos presupuestarios más amplios en la puesta en práctica del III Plan Nacional de la Vivienda repercutió en un incremento importante de la actividad. En estos años no solamente se ayudaba a los promotores privados sino que el Estado promovió directamente un gran número de viviendas. La concurrencia de estas ayudas con la mayor disponibilidad de suelo en la capital insular incidió en un aumento significativo del número de viviendas construidas, en especial a partir de las normas estabilizadoras de 1966 y 1967.

### **2.4.3. Liberalización y crisis inmobiliaria (1974-1984)**

En los últimos años del franquismo la edificación residencial moderó su nivel de actividad. Se construyó menos como se puede apreciar en las estadísticas de viviendas terminadas.

Esta coyuntura de mercado sólo puede ser explicada por la concurrencia de una crisis que afectó tanto a la producción como al poder adquisitivo de la demanda. También influyó la existencia de una estructura que mostró falta de flexibilidad para la adaptación ante la nueva situación, lógico si tenemos presente que la organización productiva de la construcción en Canarias se caracterizó en ese momento por una gran atomización, una capitalización insuficiente, el empleo de un exceso de mano de obra poco cualificada, una escasa industrialización de la actividad y una baja productividad. Este panorama condicionó que la mayor parte de las empresas tuviera una capacidad de adaptación a esta coyuntura de encarecimiento de costes y retracción de la demanda relativamente baja. Precisamente por esto, la crisis que afectó al sector a partir de 1973 tuvo una repercusión tan grave en Canarias.

En lo que respecta a la nueva coyuntura de la producción, se originó un aumento de los costes como consecuencia de la elevación del precio del crudo y de las cargas salariales, tal como se explicó en el capítulo anterior. Este incremento de costes supuso un encarecimiento inmediato de las viviendas, especialmente grave en el caso de Canarias.

**Cuadro II.16**  
**Viviendas terminadas por régimen de protección**

Año	Las Palmas			Sta. Cruz de Tenerife			Canarias		
	Protegidas	Libres	Total	Protegidas	Libres	Total	Protegidas	Libres	Total
1962							3.007		
1963							2.706		
1964	1.525	569	2.094	1.979	137	2.116	3.504	706	4.210
1965	2.015	713	2.728	1.577	247	1.824	3.592	960	4.552
1966	1.424	1.375	2.799	1.599	1.387	2.986	3.023	2.765	5.785
1967	2.780	1.034	3.814	921	1414	2.335	3701	2448	6.149
1968	2.125			1.027			3.152		
1969	2.932			1.228			4.160		
1970	1.131	3.239	4.370	1.538	1.523	3.061	2.669	4.762	7.431
1971	781	3.457	4.238	1.709	2.424	4.133	2.490	5.881	8.371
1972	3.226	5.188	8.414	1.005	4.803	5.808	4.231	9.991	14.222
1973	5.004	10.676	15.680	2.138	3.762	5.900	7.142	14.438	21.580
1974	1.805	9.624	11.429	1.391	4.216	5.607	3.196	13.840	17.036
1975	1.485	2.420	3.905	1.425	1.761	3.186	2.910	4.181	7.091
1976	668	4.272	4.940	900	2.672	3.572	1.568	6.944	8.512
1977	1.213	2.592	3.805	1.698	1.920	3.618	2.911	4.512	7.423
1978	1.777	3.411	5.188	2.830	2.574	5.404	4.607	5.985	10.592
1979	1.891	1.783	3.674	1.311	3.837	5.148	3.202	5.620	8.822
1980	992	3.109	4.101	789	2.387	3.176	1.781	5.496	7.277
1981	1.509	2.123	3.632	372	3.817	4.189	1.881	5.940	7.821
1982	2.106	2.412	4.518	881	610	1.491	2.987	3.022	6.009
1983	1.862	1.706	3.568	913	3.247	4.160	2.775	4.953	7.728
1984	2.409	2.249	4.658	2.706	1.848	4.554	5.115	4.097	9.212
1985	1.003	3.890	4.893	1.819	2.160	3.979	2.822	6.050	8.872
1986	2.091	6.070	8.161	2.168	3.563	5.731	4.259	9.633	13.892
1987	142	3.414	3.556	1.573	6.223	7.796	1.715	9.637	11.352
1988	1.185	6.516	7.701	1.505	6.884	8.389	2.690	13.400	16.090
1989	1.494	5.442	6.936	2.310	7.558	9.868	3.804	13.000	16.804
1990	565	9.294	9.859	741	7.905	8.646	1.306	17.199	18.505
1991	782	6.517	7.299	782	6.445	7.227	1.564	12.962	14.526
1992	236	2.817	3.053	1.105	3.422	4.527	1.341	6.239	7.580
1993	904	2.766	3.670	1.649	2.942	4.591	2.553	5.708	8.261
1994	139	2.131	2.274	451	2.894	3.341	590	7.634	8.224
1995	129	3.457	3.586	509	2.267	2.776	638	10.928	11.566
1996	611	4.408	5.019	1.856	3.877	5.733	2.467	8.285	10.752
1997	909	5.229	6.138	2.264	4.371	6.635	3.173	9.600	12.773
1998	596	6.953	7.549	1.953	4.843	6.796	2.549	11.796	14.345
1999									
2000									
2001									

Fuente: Comisión del II Plan Económico y Social; MOPU, 1980 e INE, Anuarios. Elaboración propia

En las Islas, los suministros aumentaron sus precios en la medida en que su producción y transporte también lo hicieron. Hubo años en que el incremento

promedio anual de los materiales alcanzó el 25%. Dado que un porcentaje importante de estos procedía del exterior, el encarecimiento del transporte incidió de manera significativa y discriminatoria para Canarias. Las empresas insulares de materiales de construcción no pudieron adaptarse con rapidez a las nuevas condiciones productivas debido a que tenían una capacidad fija de producción, solían ser de pequeño tamaño, estaban mal capitalizadas y sus métodos de producción no eran muy avanzados, por lo que, ante la contracción de la demanda, respondían aumentando el coste (véase cuadro II.17).

**Cuadro II.17**  
**Variaciones en los Índices de Costes de la Construcción (Enero 1971=100).**  
**Promedio anual. Canarias.**

	Laboral	%	Materiales	%	Coste Total	%
1979	637.8		297.3		370.7	
1980	783,5	18.6%	389,7	23.7%	451,0	17,8%
1981	901,4	15%	497,0	27,5%	526,8	16,8%
1982	1.022,4	13,4%	560,7	12,8%	587,4	11.5%

Fuente: SEOPAN. Elaboración propia.

De igual manera, la mayor parte del tejido productivo de las Islas había garantizado su actividad apoyándose en los bajos costes salariales y no tanto en los niveles de productividad, por lo que no estaba preparado para soportar un aumento de los salarios continuo y elevado (entre el 10 y el 20% de incremento medio anual), debido no tanto a la mejora de las retribuciones como al progresivo incremento de las cotizaciones a la seguridad social que las empresas debían pagar. La crisis tenía que incidir irremediabilmente en un encarecimiento de la vivienda, dado que las condiciones de producción del pasado no eran las propias de una economía de mercado moderna.

La mejora en las condiciones de contratación laboral repercutió igualmente en el incremento de los costes salariales. Ya en 1973 se había regulado un avance con respecto a la eventualidad y a las condiciones generales del desempeño de la actividad. Se mantuvo esta línea de dignificación del trabajo durante todo el periodo, al amparo del desarrollo sindical y del establecimiento de los convenios laborales en el sector. El Convenio Colectivo provincial del Sindicato de la Construcción de ese mismo año establecía por primera vez jornadas de nueve horas, el sábado como día de descanso y primas de asistencia<sup>361</sup>. Estas mejoras suponían un incremento de los

<sup>361</sup> "La nueva Ley de REF no favorecerá en nada a la construcción", en *La Provincia*

precios de la vivienda. Por ejemplo, Samuel Martín Treviño, presidente de la Agrupación Sindical de Constructores-Promotores de Edificios Urbanos estimaba en 1973 que subirían los precios de las viviendas un 5% como consecuencia del convenio (véase cuadro II.18)

**Cuadro II.18**  
**Variación de la remuneración y del Coste Salarial en Las Palmas (en euros)**

	Oficial 1ª	(%)	Oficial 2ª	(%)	Peón	(%)
Remuneración salarial						
1980	2903,85		2820,29		2735,10	
1981	3264,61	12.4	3170,28	12.4	3072,49	12.3
1982	3450,86	5.7	3346,62	5.6	3243,61	5.6
Coste Salarial (Remuneración y Cotizaciones)						
1982	4564,89		4418,13		4273,09	
1983	5428,41	18.9	5255,95	18,9	5085,34	19,0
1984	5803,21	6.9	5617,43	6.9	5435,57	6,9

Fuente: AEC, 1984. Elaboración propia.

Estas mejoras laborales culminaron a mediados de los ochenta con una serie de acuerdos que permitieron un aumento del periodo mínimo de contratación temporal y con la obligación de pagar una indemnización a los trabajadores contratados bajo tal modalidad con la terminación de su contrato.

En lo que se refiere a la demanda, se produjo una contracción brusca debido a una pérdida de poder adquisitivo de muchas familias y a un incremento de las tasas de paro, especialmente entre los que buscaban su primer empleo, que eran los que masivamente engrosaban las listas de demanda potencial.

Como resultado de la crisis, no sólo se redujo la actividad en el sector de la vivienda, sino que la tasa de formación bruta de capital fijo, dentro de la que hay que considerar a las construcciones no residenciales y obras públicas, tuvo valores negativos desde 1975 hasta 1979 y entre 1982-84.

Pero además los excedentes netos de explotación sufrieron un importante menoscabo, como consecuencia del ajuste de precios que la mayoría de los empresarios tuvieron que realizar para hacer competitivos sus proyectos.

Esta fue una tónica general de la economía en el periodo de crisis. Prueba de ello fue el hecho de que en la distribución de la renta nacional, perdiesen peso las rentas de explotación a favor de las del trabajo. De esta manera, si bien en el periodo 1971-74 las rentas de explotación suponían el 42.8% de la renta al coste de los factores, en 1975 este porcentaje se había reducido ya al 37.2% y en 1980 al

35,9%, para luego empezar una recuperación que se manifestó de modo claro en 1984 cuando se colocaron en el 40.1%.

**Cuadro II.19**  
**Índice de costes de la construcción en España. Base diciembre de 1984.**

	ICT. Edificación	Diferencia	Variación en %
1971	14		
1972	14,9	0,9	6,4
1973	18,1	3,2	21,5
1974	24,7	6,6	36,5
1975	26,6	1,9	7,7
1976	30,2	3,6	13,5
1977	37,9	7,7	25,5
1978	46,1	8,2	21,6
1979	53,1	7	15,2
1980	61,8	8,7	16,4
1981	71,1	9,3	15
1982	79	7,9	11,1
1983	88,5	9,5	12
1984	97,7	9,2	10,4
1985	106,4	8,7	8,9
1986	112,1	5,7	5,4
1987	117,1	5	4,5

Fuente: SEOPAN: Índice de Costes Totales de la Construcción, 1986. Elaboración propia.

Algunas empresas cesaron su actividad o entraron en situación de suspensión de pagos al no poder trasladar el coste de los factores al precio, ya que si lo hacían, las viviendas se vendían con mucha dificultad. Las más capitalizadas se endeudaron a la espera de tiempos mejores<sup>362</sup>, pero esto acarrea la quiebra de muchas empresas debido a que las condiciones de los créditos no eran nada favorables. El precio del dinero había aumentado a la par que la inflación también lo había hecho.

El tejido empresarial canario se caracterizó por la desaparición de empresas pequeñas y medianas. Entre estas últimas, en la época tuvo una gran repercusión el cierre de la Inmobiliaria Betancor S. A<sup>363</sup> y el de la constructora Amorós Montaner.

<sup>362</sup> Estos mecanismos han sido descritos para el conjunto de la economía española por FUENTES QUINTANA, E. (1986): "La economía española desde el plan de estabilización de 1959: el papel del sector exterior" en MARTÍNEZ VERA, T. (edi.): *Mercado y desarrollo en la España contemporánea*, Madrid. Pp. 148 y ss.

<sup>363</sup> El Grupo Betancor fue considerado durante la década de los cincuenta y sesenta en Canarias como un modelo paradigmático de empresa que generaba copiosos beneficios.

La familia Betancor se había iniciado en el negocio inmobiliario en 1962 con la base que proporcionaban las numerosas propiedades que habían sido adquiridas por la Comunidad de Bienes denominada Lorenzo Betancor y Hermanos durante las décadas anteriores. Desde muy pronto, y tras una partición de bienes que se produjo en 1964, iniciaron promociones sobre los terrenos adquiridos, al calor de la alta rentabilidad que en aquellos años ofrecía el negocio inmobiliario. La falta de experiencia en el sector y los enfrentamientos en el seno familiar propiciaron que la actuación no fuese programada adecuadamente. Como resultado, en 1974, el Grupo tenía contraída una deuda de unos 9.616.193 euros<sup>364</sup> con la banca privada y con diferentes acreedores, lo que suponía una gran falta de liquidez y graves problemas internos<sup>365</sup>. Ante las malas perspectivas económicas de esta situación, presentó suspensión de pagos a partir de diciembre de 1974, lo que afectó en primer lugar a la sociedad empaquetadora "Hijos de Diego Betancor S.A."<sup>366</sup> y luego al resto de la empresa, constituida fundamentalmente por Betancor S.A. y Lorenzo Betancor y Hermanos, dedicados a la fabricación de derivados del cemento, al comercio de accesorios de automóviles, al comercio de muebles y accesorios del hogar y a la actividad constructora e inmobiliaria.

Tras ello, se presentaron varias regulaciones de empleo que, en principio, afectaron a la mitad de los trabajadores del Grupo, pero que terminaron alcanzando a la totalidad porque desde muy pronto el Consejo de la Empresa mantuvo una actitud liquidadora. Con ello, se generó un grave problema sociolaboral que afectó a casi 3.000 trabajadores, entre los que también se incluían aparceros, y a un número significativo de clientes que no había recibido sus viviendas y que habían dado cantidades a cuenta<sup>367</sup>. Por todo ello, el tema tuvo una gran repercusión en la opinión

---

Hasta tal punto, que corría en los sesenta un chiste en el que una persona preguntaba, tras confundirse de número de teléfono: *Oiga, ¿la casa de los Betancores?* Y recibía como respuesta: *¡Ajolá, usted!*

<sup>364</sup> En 1976, según valoración bancaria el capital de la empresa ascendía a 27.045.544 euros. Según valoración propia era de 10.818.217 euros. ("Los acreedores de Betancor, constituidos en comisión" en *La Provincia*, a 21 de enero de 1976)

<sup>365</sup> Varios miembros del Consejo del Grupo habían presentado una querrela criminal contra Santiago Tadeo González, que había dirigido la Compañía durante los últimos cinco años debido a los préstamos que se había contraído a partir de enero de 1973 ("El Imperio de los Betancores" en *La Provincia* del 9 de marzo de 1975).

<sup>366</sup> "Rescisión de contratos laborales presentada por <Hijos de Diego Betancor, S.A.> en *La Provincia*, del 4 de enero de 1975.

<sup>367</sup> En este contexto, se denunció en la prensa que los contratos de compraventa que se había establecido eran ilegales porque no se ceñían a la Ley del 27 de julio de 1968 (*La Provincia*, 12 de septiembre de 1975). En torno a 300 familias estaban a la espera de la entrega pero otras había aportado dinero y la vivienda no se había ni siquiera iniciado. En

pública, máxime cuando por parte de los trabajadores se mantuvo una actitud reivindicativa solicitando una Administración judicial de la empresa, contraria a los intentos de liquidación, la regionalización o nacionalización de la misma<sup>368</sup>, y denunciando públicamente supuestas infracciones cometidas por esta en lo referente a las normas de liquidación y a las cotizaciones a la Seguridad Social<sup>369</sup>.

El conflicto, que duró varios años, en el transcurso de los cuales los trabajadores mantuvieron reuniones semanales y una actitud activa y reivindicativa, inició su desenlace con la administración judicial del Grupo, aprobada el 18 de septiembre de 1976, y con la emisión de un auto de quiebra voluntaria, que implicó el arresto domiciliario del Consejo de Administración de "Betancor S.A." y una petición de una fianza de 6.010 euros a cada uno de sus miembros<sup>370</sup>.

La grave crisis del Grupo Betancor es el resultado del modelo de crecimiento adoptado durante la década de los sesenta: *"este hecho pone en evidencia las muy deficientes estructuras de organización empresarial que se habían improvisado bajo la cobertura del <boom> económico y que han venido produciendo jugosos beneficios, gracias a la buena coyuntura del mercado, basados sobre todo en el valor añadido por el factor de producción trabajo. Así cuando han aparecido las vacas flacas, cuando el bombeo de recursos de fuera de Canarias se ha reducido, la solución a adoptar era clarísima desde la corta perspectiva de muchos empresarios: echar a la calle a sus trabajadores"*<sup>371</sup>. Pero también es una muestra clara del choque de intereses entre las burguesías locales, peninsulares y multinacionales, que propició que la política estatal no apoyase a las empresas canarias, como se puede observar en este caso y en tantos otros (Eufemiano Fuentes, AICASA, Rodríguez López, Leacot...).

Las quiebras de empresas por liquidación contravenían el espíritu empresarial

---

1976, todavía figuraban como acreedores 144 personas que habían firmado un contrato de compraventa con la empresa de viviendas en la Feria del Atlántico ("144 acreedores de Betancor" en *La Provincia* a 9 de marzo de 1976). Para estos colectivos, la solución tuvo dos vías, las dos gravosas: la devolución de las cantidades o la entrega de la vivienda aceptando la revisión del precio, lo que supondría un incremento entre el 60 y el 90% ("A los trabajadores y acreedores de Betancor S.A." en *La Provincia* a 25 de julio de 1976)

<sup>368</sup> En GONZÁLEZ VIÉITEZ, A.: "Bentacores, un paso más" en *La Provincia*, a 13 de julio de 1975, se trata el tema de la propuesta de creación de una empresa mixta que realizaron los trabajadores del Grupo Bentancor. También "Piden la regionalización del grupo Betancor" en *La Provincia* del 16 de enero de 1976.

<sup>369</sup> "Denuncia contra dos empresas del Grupo Betancor" en *La Provincia* a 25 de mayo de 1975.

<sup>370</sup> "Administración judicial para <Hijos de Diego Betancor>" en *La Provincia* de 18 de septiembre de 1976.

<sup>371</sup> GONZÁLEZ VIEITEZ, A. "El Grupo Betancor y la crisis" en *La Provincia* del 26 de enero de 1975



que los Principios Fundamentales del Movimiento establecían en su número XI: “*La empresa, asociación de hombres y medios ordenados a la producción, constituye una comunidad de intereses y una unidad de propósitos. Las relaciones entre los elementos de aquella deben basarse en la justicia y en la recíproca lealtad y los valores económicos estarán subordinados a los de orden humano y social*”. El interés social y general de la quiebra de una empresa como “los Betancores” estaba supeditado en cambio al respeto a la propiedad privada y al derecho a la explotación por los propietarios de sus empresas. Por ello, crisis empresariales tan significativas como esta fue un testimonio claro del cambio socioeconómico y político que se había producido en el país en las últimas décadas.

En este contexto, la falta de eficacia de las políticas de vivienda fue un factor determinante. Las ayudas a la producción habían sido un estímulo para la producción en los momentos en que la coyuntura económica estimulaba la actividad, pero desde que había cambiado la coyuntura económica y hasta el Plan Trienal de viviendas de 1981, la estructura con la que se definió la política de vivienda se mostró inoperante. Algo similar cabe decir de la inversión pública. Por este motivo, desde la Asociación de Empresarios de la Construcción de la provincia de Las Palmas y desde órganos nacionales como el SEOPAN se afirmaba repetidamente que “*la crisis institucional en la que está sumida el Sector de la Construcción, (estaba) producida por la insuficiente inversión pública a lo largo de los años precedentes*”<sup>372</sup>.

#### **2.4.4. La construcción entre el desarrollo autonómico y la creación del espacio económico europeo (1985-2000)**

A partir del segundo lustro de la década de los ochenta, se inició una nueva etapa en el sector de la construcción. En el ámbito internacional, la firma del Acta Única en 1986, y unos años más tarde, en 1991, la modificación del régimen de incorporación de Canarias, supusieron la total integración en la Unión Europea, lo que condicionó el inicio de algunos procesos de liberalización en el sector como consecuencia de la creación de un espacio económico común a partir de 1993 y del incremento de los presupuestos públicos destinados a obras estructurales. En el ámbito nacional, en el segundo lustro de los ochenta se transfirió buena parte de las competencias de vivienda a las comunidades, por lo que Canarias asumió la

---

<sup>372</sup> ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS (1985): *Informe sobre la coyuntura económica del sector de la construcción. Año 1984.*

elaboración de su propia normativa y la gestión autonómica del sector. De igual manera, los Ayuntamientos se consolidaron como los principales agentes de la producción del suelo, como resultado de la nueva Ley de Bases de Régimen Local y del desarrollo de las transferencias financieras hacia las entidades locales.

**Cuadro II.20**  
**Superficie turística construida en Las Palmas**

	M <sup>2</sup> turísticos	M <sup>2</sup> totales	%
1982	96.756	601.225	16,1
1983	123.162	759.625	16,2
1984	270.462	868.287	31,1
1985	380.119	1.196.748	31,8
1986	522.280	1.062.946	49,1
1987 <sup>373</sup>	344.628	656.681	52,5
1988	472.767	1.278.124	37,0
1989	169.417	1.093.273	15,5
1990	27.532	682.210	4,0
1991	27.600	598.175	4,6
1992	23.532	814.614	2,9
1993	21.337	916.636	2,3
1994	88.370	1.082.304	8,2
1995	138.362	1.772.367	7,8
1996	95.673	1.864.227	5,1
<b>Promedio</b>	<b>2.457.369</b>	<b>14.590.761</b>	<b>16,8</b>

Fuente: AEC. Elaboración propia.

Como consecuencia de este nuevo marco productivo y administrativo, y tras varios años en los que la recepción de turistas había mejorado sensiblemente (temporadas de 1986 y 1987), el mercado de la construcción residencial de infraestructuras turísticas experimentó un crecimiento espectacular en el Archipiélago. Entre 1984 y 1988 los metros cuadrados construidos con fines turísticos en la provincia se elevaron considerablemente respecto a los años anteriores (véase cuadro II.20). Como se ha citado para el caso de Maspalomas Costa Canaria *“La causa que justifica este comportamiento fue doble: por un lado, el incremento espectacular del número de visitantes... debido en gran medida a la coyuntura económica alcista que atravesaban los países emisores y la integración de Canarias en la Unión Europea y, por otro lado, el aumento, más que razonable, de la rentabilidad, como resultado de los procesos de cualificación que se habían emprendido en el primer lustro de la década y la liberalización del transporte”*<sup>374</sup>.

<sup>373</sup> Los datos se refieren al primer semestre el año

<sup>374</sup> PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2001): “El proceso de urbanización del espacio turístico” en *Op. Cit.* HERNÁNDEZ LUIS, J. A. Y PARREÑO CASTELLANO, J. M. coord. Pp.

A partir de 1990 se produjo un enfriamiento brusco de la construcción, hasta tal punto que en el periodo comprendido entre 1991 y 1994 la actividad descendió año tras año (véase cuadro II.21) de tal manera que en 1994 el PIB producido era un 35.7% menor que el que se había generado por el sector en 1989<sup>375</sup>.

**Cuadro II.21**  
**Evolución de la actividad constructora.**

	Comunidad	Nacional
1974-84	-12.1	-23.5
1984-86	9.8	5.5
1986-89	21.6	33
1990	-8.8	9.0
1991	-7.6	4.0
1992	-9.4	-6.0
1993	-6.7	
1994	-3.2	

Fuente: AEC, 1994. Elaboración propia.

Las repercusiones de la pequeña crisis económica de aquellos años en la recepción de turistas y el aumento de precios que se había producido como consecuencia del crecimiento acelerado de la economía, motivó que la política económica española se centrara en desacelerar las tasas de crecimiento como modo de controlar la escalada de precios, y esto se hizo mediante una estricta política monetaria que implicó el incremento del precio del dinero y el control del gasto público. De esta manera, se inició el camino de ajustes macroeconómicos a que obligaba la convergencia económica establecida tras los acuerdos de Maastricht (1991) en pos de la moneda única. El resultado es que la inversión inmobiliaria disminuyó considerablemente a la par que las licitaciones públicas se reducían. La creación de un espacio económico en Europa tuvo de nuevo un papel fundamental en la producción residencial del Archipiélago.

En este periodo, ni la obra civil ni las ayudas a la construcción de vivienda jugaron un papel anticíclico en el mercado de la construcción. A partir de 1989 se produjo un descenso significativo de las viviendas protegidas iniciadas en ambas provincias, situación que se mantuvo hasta 1994, inclusive. A partir de entonces, los resultados del II Plan Canario de Vivienda fueron más satisfactorios (véase cuadro II.22)

---

88 y ss.

<sup>375</sup> ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS (1994): *Informe Económico sobre la construcción en Canarias, 1993*. Las

**Cuadro II.22**  
**Viviendas Iniciadas en Canarias en el periodo 1988-94**

		1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
Protegidas	Las Palmas	689	404	146	190	155	72	180
	Sta. Cruz de Tenerife	984	517	694	462	316	457	759
	Canarias	1673	921	840	652	471	529	939
Libres	Las Palmas	9.636	6.777	4.578	5.586	3.453	3.558	4.728
	Sta. Cruz de Tenerife	13.384	12.354	6.273	4.507	3.352	2.340	3.017
	Canarias	23.020	19.131	10.851	10.093	6.805	2.340	7.745

Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Los tipos de interés eran considerados como prohibitivos para el proceso inversor por parte de la mayor parte de los empresarios de la construcción de la provincia. *“Los altos créditos suponen grandes dificultades para las empresas, que en ocasiones, no pueden materializar sus programas de inversiones, a la vez que aumentan las suspensiones de pagos y quiebras. La morosidad ha experimentado un incremento que ha obligado poner en guardia a las entidades financieras, endureciendo las condiciones cualitativas de crédito, mediante la solicitud de avales, garantías, compensaciones, eliminación del uso de los descubiertos”*<sup>376</sup> Además, los altos tipos desincentivaban la demanda de vivienda. Efectivamente, los tipos eran similares a los que se habían dado en 1984, sin embargo el diferencial entre estos y el I. P. C. era mayor que entonces, por lo que la revisión anual de los salarios era más moderada.

**Cuadro II.23**  
**Evolución en Canarias de algunos parámetros macroeconómicos**

	PIB	Inflación	Paro (% P. A)
1987	6.9	4.5	24.2
1988	7.4	4.7	22.4
1989	2.3	7.4	21.5
1990	0.7	6.1	23
1991	1.3	4.6	25.6
1992		5.4	

Fuente: EPA, INE (Boletines mensuales de Estadística). Elaboración propia.

En 1991 se consiguió que la inflación de Canarias volviera a valores en torno al 4,5%, cuando en los años anteriores había doblado prácticamente este índice de

---

Palmas de Gran Canaria.

<sup>376</sup> ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS (1991): *Informe económico sobre la construcción en Canarias. Evolución en 1990, perspectivas para 1991*. Las Palmas de Gran Canaria.

crecimiento. A cambio el Producto Interior Bruto y la ocupación registraron una evolución regresiva (véase cuadro II.23).

A partir de 1994 la construcción residencial se activó considerablemente en Canarias. En un primer momento, debido a un aumento de la demanda, como resultado de la mejora macroeconómica, y de las ayudas de la política de vivienda a los adquirentes. Esta mejora coexistió con la de la economía en general, que hizo que en el primer trimestre de 1994 el PIB en España, tras cinco trimestres recesivos, subiera un 0.8%, a causa de los buenos resultados del sector exterior y de una ligera recuperación de la demanda interna. Como consecuencia, la construcción se empezó a recuperar a partir del segundo semestre de 1994, a pesar de que la edificación no residencial decreció en Canarias un 5,7%, y el VAB de la edificación residencial subió un 3%.

Desde 1996 el mercado residencial empezó crecer de manera fulgurante, alcanzando sus topes productivos, medidos en número de viviendas nuevas, en el año 2000. Las causas de este crecimiento son básicamente tres: la mejora económica general que ha incentivado la demanda, la disminución de los tipos de interés a mínimos históricos y la llegada de gran cantidad de dinero que permanecía sumergido y que debía aflorar antes de que en el año 2002 la peseta se sustituyese por la moneda única.

## **2.5. Factores estructurales de la construcción en Canarias**

La estructura productiva de la construcción en Canarias se ha caracterizado por la pervivencia a lo largo del tiempo de algunos factores de producción que han incidido de manera directa en la edificación residencial.

### **2.5.1. Una estructura empresarial dualizada**

La estructura empresarial se ha caracterizado por la existencia de un gran número de pequeñas empresas, que presentan un índice de supervivencia escaso, y por la presencia constante de un número reducido de grandes constructoras. Esta dualización es más acentuada en la medida en que nos aproximamos a la actualidad.

Ya en 1954, el Censo de Empresas de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria ponía de manifiesto la existencia de una estructura productiva dual y atomizada. De hecho, de los 44 contratistas generales, un 63,6%, es decir, 28 empresas, empleaban a menos de 26 obreros, mientras que 1.910 trabajadores se

empleaban en sólo cuatro grandes empresas, obviamente sociedades de ámbito nacional que tenían delegaciones en la ciudad (véase cuadro II.24)

**Cuadro II.24**  
**Empresas de la Construcción según el número de obreros en Las Palmas de Gran Canaria (1954)**

Intervalo de trabajadores	Nº empresas	Nº de obreros
1-25	28	363
26-50	8	287
51-100	2	110
101-200	2	328
> 200	4	1.910
Total	44	3.018

Fuente: Censo de Empresas de la capital a 31 de diciembre de 1954. INE, 1956, Elaboración propia.

En 1961, la Secretaría General Técnica del Ministerio de Trabajo estimaba para el conjunto del país, que el 66.07% de los 33.867 centros de trabajo, tenía menos de 10 trabajadores. Solamente 81 centros empleaban a más de 500 trabajadores (0,24%) y 24 a más de 1.000 (un raquítko 0.07%). La estructura en Canarias era similar, sólo que en el Archipiélago no había grandes unidades productivas por lo que el tamaño medio de las empresas era aún menor.

El proceso de implantación de grandes empresas nacionales en Canarias se fraguó en la década de los sesenta, por lo que el tamaño medio de las unidades productivas aumentó. (En esta época se consolidaron Dragados y Construcciones y su filial, COBASA, AGROMAN, Entrecanales y Távora, Huarte...). No obstante, en líneas generales, el sector siguió dominado por un tejido conformado por multitud de pequeñas empresas locales que, en una buena parte, tenían una vida efímera (empresas de conveniencia en muchos casos). De los 2.208 establecimientos censados en los listados de la Seguridad Social en 1970 en Canarias, el 85,7% tenía menos de 25 trabajadores, con una ocupación media de 6 trabajadores. Los centros de trabajo con más de 500 trabajadores y la mayor parte de las que tenían entre 250 y 500 correspondían a empresas de ámbito nacional, también.

Incluso, con la crisis del sector que se inició en 1973, el nivel de atomización no mejoró. En 1976, la mayoría de las empresas eran pequeñas y estaban mal capitalizadas, lo que explica mejor que ningún otro indicador, los frecuentes cierres empresariales que se produjeron en el Archipiélago (véase cuadro II.25).

**Cuadro II.25**  
**Centros de trabajo según número de trabajadores en 1976.**

	Las Palmas	Sta. Cruz de Tenerife	Canarias
Autónomos	278	316	594
1-5	515	1.907	2.422
6-25	289	280	569
26-50	65	66	131
51-100	24	25	49
101-250	13	21	34
251-500	7	4	11
> 500	0	4	4

Fuente: Seguridad Social, Censo de Centros de Trabajos, 1976. Elaboración propia.

No obstante, la estructura productiva después de la crisis presentó un tejido más sólido, con una clara polarización entre un reducido número de grandes empresas generalistas y un conjunto de empresas especializadas en determinados tipos de obras o técnicas y que contaban con un personal mejor cualificado que en el pasado. En general, las empresas son más sólidas financieramente, han reducido sus costes fijos y están dotadas de métodos de organización y gestión más eficientes. Por todo ello el tejido aparece más preparado para la competencia de empresas extranjeras en el seno del mercado interior europeo<sup>377</sup>.

Las causas que explican la dualidad del tamaño empresarial son básicamente dos: el hecho de que la construcción es una actividad de fácil instalación, con un mercado muy fraccionado tanto desde el punto de vista del producto como del territorio, por un lado, y por otro, que la licitación pública ha beneficiado sistemáticamente a las grandes empresas nacionales.

El reducido tamaño de la mayor parte del tejido empresarial es una cuestión de gran relevancia, en la medida en que se relaciona con el nivel de capitalización, la estabilidad y garantía empresarial, la cualificación de la mano de obra, la innovación en los métodos productivos y la productividad.

No hay que olvidar tampoco que esta estructura ha permitido articular unas relaciones de producción intrasectorial desequilibradas, basadas en el dominio a favor de las grandes empresas, en la medida en que éstas acudían de manera generalizada al sistema de subcontratas. La subcontrata se suele basar en unas relaciones contractuales en las que el contratista no paga el valor real de la actividad realizado por el contratado. No obstante, el sistema se ha consolidado porque ambas partes se

<sup>377</sup> ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCION DE LA PROVINCIA

benefician. Para las grandes empresas el sistema permite mantener el control sobre el mercado. Para las pequeñas, aliviar su situación financiera, dada la baja rotación de capital<sup>378</sup> que se produce en este sector y los problemas de liquidez, sobre todo en los momentos de contracción crediticia<sup>379</sup>, debido a la desvinculación que estas empresas tienen de las instituciones financieras.

### 2.5.2. Unos bajos niveles medios de capitalización

A consecuencia del reducido tamaño de la mayoría de las empresas, el nivel de capitalización es, incluso hoy en día, bajo. Sin embargo lo fueron aún más hasta la década de los ochenta, debido a que incidían en una baja mecanización de la actividad y en la escasa investigación y aplicación de prefabricados.

El grado de mecanización de las actividades productivas fue muy inferior al que se registró durante los cincuenta y sesenta en otros países europeos. Entre 1958 y 1961, la tasa del valor de la maquinaria respecto al número de trabajadores era tan sólo del 8,8 por mil en España, mientras que en Francia era del 100,6 por mil o en la República Federal Alemana del 87 por mil. La falta de capitalización se sustituía con un incremento artesanal de la producción, lo que evidentemente repercutía en un aumento del tiempo de ejecución de los proyectos. La prefabricación era escasa, en términos generales, alcanzando algo más de relevancia en el caso de grandes empresas nacionales. Como se señala en el I Plan Económico y social, el sector se encontraba *“en el primer escalón de la evolución, esto es la llamada <construcción tradicional racionalizada>, con todo el panorama de elementos que se suelen llamar prefabricados (viguetas, ventanas, etc.) pero que no pasan de ser elementos racionalizados (puertas modeladas)”*<sup>380</sup>.

A partir del decenio de los sesenta, aumentaron los fondos invertidos en el sector, al implicarse de un modo más decidido el capital financiero y los excedentes de

---

DE LAS PALMAS (1989): *Informe 1988*. Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>378</sup> La baja rotación de capital tiene dos significados precisos: por un lado, el hecho de que se tarde mucho tiempo, generalmente más de dos años, en la obtención del beneficio que la inversión genera y, por otro, los pagos de los promotores, sobre todo si son públicos, se solían retrasar mucho una vez concluida la obra. Por este motivo, desde la década de los sesenta, los constructores, y posteriormente las Asociaciones Empresariales insistían continuamente en la delicada situación financiera que les ocasionaba este procedimiento.

<sup>379</sup> Este aspecto es tratado en COMISARIA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social 1972-75. Canarias*. Boletín Oficial del Estado. Madrid.

<sup>380</sup> *Op. Cit.* COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO, 1963. Pp.



ahorradores particulares y empresarios de otras actividades<sup>381</sup>, por la llegada de las remesas de los emigrantes canarios que estaban en Venezuela y de capital extranjero, si bien este último se dirigió masivamente a la edificación de infraestructuras turísticas.

No obstante, el tamaño de la empresa condicionó durante todo el período bajos niveles de mecanización y una organización y estructura del trabajo casi artesanal. En el Plan Canarias (1969-72) perteneciente al II Plan de Desarrollo Económico y Social se señala a este como uno de los principales problemas estructurales del sector. *“La productividad de las empresas en general es baja; los métodos de organización científica del trabajo han llegado a muy pocas empresas, y su dimensión condiciona el empleo tanto de técnicos como de equipo. El aumento de la productividad en la mano de obra se logrará mediante una intensa mecanización, lo que comporta fuertes inversiones. Actualmente las empresas constructoras tropiezan con dificultades financieras para acometerlas, tanto de orden interno, por su dimensión, como por los retrasos en sus cobros, especialmente las certificaciones de la Administración”*<sup>382</sup>.

### **2.5.3. Un predominio de la mano de obra con baja cualificación**

El sistema productivo del sector de la construcción se ha sustentado tradicionalmente en la contratación masiva de mano de obra escasamente cualificada, hasta tal punto que desde el propio sector se ha destacado la falta de activos verdaderamente profesionalizados como uno de los grandes problemas del mismo.

Hasta el decenio de los años setenta la mano de obra empleada presentaba niveles de cualificación verdaderamente bajos. En 1961, según la estadística de la Industria de la Construcción, el 54% de los activos en este sector, no tenía cualificación. En las décadas anteriores este porcentaje se puede presumir incluso superior. Como consecuencia, la productividad media por obrero era igualmente reducida.

---

<sup>381</sup> Aunque este aspecto se tratará de manera más detallada en capítulos posteriores, quiero mencionar que debido a la alta rentabilidad que ofrecía la construcción en los sesenta, particulares y empresarios de otros sectores invirtieron parte de sus excedentes. Este el caso de los excedentes generados en la actividad exportadora de productos agrícolas o en comercio mayorista y minorista, por lo que empresarios como Hijos de Diego Betancor o Walter Sauermann realizaron importantes inversiones inmobiliarias.

<sup>382</sup> COMISIÓN DE CANARIAS (1969): *II Plan de desarrollo Económico y Social*. Consejo Económico Sindical Interprovincial de Canarias, Madrid. Pp. 285.

Varios factores incidieron en esta situación. En primer lugar, una buena parte de la mano de obra de la construcción estaba compuesta por los asalariados y pequeños propietarios rurales que abandonaron el campo durante los años cuarenta y cincuenta, por lo que su capacitación profesional en las técnicas constructivas era escasa. El trabajo en la edificación residencial era percibido por la mayoría, como una actividad transitoria, un paso intermedio antes de ocuparse en el sector terciario, menos duro y mejor retribuido. Por este motivo, desde la Primera Asamblea Nacional de la Construcción (1961) se denuncia que la falta de una población activa específica y profesionalizada era uno de los grandes obstáculos en el desarrollo del subsector.

En segundo lugar, la estructura empresarial no permitió que se dieran procesos de recualificación laboral. Empresas pequeñas y contratos eventuales no daban pie a ello.

Por último, la estrategia económica del Régimen no estaba interesada en propiciar la especialización laboral dado el papel que la construcción estaba jugando en pos de la capitalización de nuestra economía.

La crisis en la que se vio sumido el sector entre 1973 y 1985 desvalorizó el factor trabajo de baja cualificación como principal elemento productivo, en la medida en que no permitía productividades elevadas, pero la dura coyuntura y la falta de apoyos estatales no permitió iniciar un proceso de recualificación de la mano de obra. *“El prolongado periodo de crisis, más de diez años entre 1975 y 1985, provocó la desaparición de muchas empresas y, como consecuencia, una expulsión masiva de trabajadores del sector y una barrera para la incorporación de las jóvenes generaciones. Ello comportó un deterioro de la oferta formativa y una práctica desaparición de la demanda de formación. En estos momentos es absolutamente necesario instrumentar un ambicioso programa de formación que permita captar el interés de los jóvenes por aprender un oficio y que, además, ofrezca a ese joven un horizonte de progreso en su cualificación. Es preciso conseguir aumentar el nivel de cualificación de los trabajadores del sector, lo que ha de permitir absorber, vía aumento de la productividad, los incrementos retributivos que, hágase lo que se haga, se van a producir con toda seguridad debido al incremento de la demanda”*.<sup>383</sup>

Durante la década de los noventa, los procesos de cualificación de la mano de obra no han sido todo lo generales que la nueva situación de mercado hubiese

---

<sup>383</sup> ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS (1988): *Informe 1987*, Las Palmas de Gran Canaria.

requerido, a pesar de las buenas intenciones que los agentes productivos demostraron<sup>384</sup>. En cualquier caso, la especialización, sobre todo entre los jóvenes, en los nuevos sistemas constructivos es mayor, a pesar de que determinados segmentos, como la rehabilitación y mantenimiento residencial, es abordada por un número muy reducido de empresas<sup>385</sup>.

#### **2.5.4. Una importante presencia de capital especulativo**

Una buena parte del capital que se interesa por la construcción residencial en las Islas es de carácter especulativo. El capital especulativo se caracteriza por moverse entre las distintas actividades productivas o posibilidades de inversión en función de los niveles de rentabilidad que se ofrecen en cada una. En los momentos de bonanza productiva en los que la rentabilidad es alta, suele llegar al sector de la edificación residencial este tipo de inversiones, que desaparecerán cuando otro sector ofrezca mejores beneficios.

El fenómeno ya es perceptible desde la década de los cuarenta, asociado a la inestabilidad de precios que se dio sobre todo en su segundo lustro. En esos momentos, cuando los precios industriales se elevaban y consecuentemente la vivienda se encarecía, brotaban capitales que, o bien se invertían en la producción de materiales para la construcción, o bien se destinaban a la edificación de viviendas, ya que las perspectivas de rentabilidad eran altas. Al poco tiempo, se generaba un exceso de producción, a la par que la demanda adoptaba pautas de contracción. El resultado era el hundimiento de precios y la desaparición del capital especulativo del mercado, que se dirigía a aquellos sectores que, en ese momento, presentaban altos niveles de rentabilidad. El empresario profesional de la construcción, que por otro lado, en el contexto local de nuestra provincia, fue muy escaso durante este periodo, veía que las previsiones de rentabilidad con las que iniciaba los proyectos se desmoronaban. A la larga este tipo de inversores era nocivo para la actividad ya que *“las fuertes oscilaciones de las tasas (de inflación) impusieron al proceso un carácter de inflación no anticipada, distorsionando las*

---

<sup>384</sup> La AEC había preparado a finales de los ochenta un proyecto muy ambicioso de formación ocupacional en el que debían colaborar las Centrales Sindicales y la Administración y con el que se esperaba se cualificara unas a dos mil o dos mil quinientas personas al año.

<sup>385</sup> Hoy en día, existen organismos como la Fundación Laboral de la Construcción, la Fundación para la Construcción o el Centro de Información y Economía de la Construcción que se dedican a la mejora de la cualificación de los trabajadores.

*expectativas de las unidades económicas*<sup>386</sup> y aumentó de manera exponencial la volatilidad del sector.

La incidencia del capital especulativo fue también significativa en el periodo comprendido entre 1960 y 1973, y en gran medida tuvo una gran responsabilidad en las pequeñas crisis inflacionistas del bienio 1965-1966. En este caso, el incremento de la rentabilidad vino dado por el tirón de la demanda.

El espectacular incremento de la actividad en el segundo lustro de los ochenta y de los noventa estuvo motivado, en gran medida, por la llegada de este tipo de inversiones. El incremento de la rentabilidad turística y las perspectivas de crecimiento del sector, en el primer caso, y la expansión de la demanda y el afloramiento de capitales sumergidos, en el segundo, han sido la espoleta que ha impulsado la inversión especulativa.

En este contexto, sólo las empresas capitalizadas, que generalmente actuaban a escala nacional, podían soportar el encarecimiento de los costes que ocasionaba este tipo de inversiones, mientras que las pequeñas empresas profesionales, de carácter local, veían cómo se les complicaba el normal desarrollo de su actividad. *Se ha producido la afluencia de oferentes al mercado, en muchos casos advenedizos no profesionales, con pocos gastos de estructura y preferentemente interesados en operaciones puntuales que han incidido sobre una oferta poco elástica de los medios de producción –suelo, trabajo, suministros- generando tensiones inflacionarias*<sup>387</sup>.

### **2.5.5. Una estructura productiva poco regulada**

El mercado de la construcción presenta un nivel de desigualdad en las condiciones productivas de sus agentes. Ya se comentó con anterioridad la naturaleza de las relaciones entre pequeñas y grandes empresas, pero es que además el sector se caracteriza por el intrusismo, la clandestinidad y la competencia desleal de una buena parte de los trabajadores autónomos, que no cumplen las obligaciones legales y ofrecen precios más bajos, como producto de su irregularidad. Además, las empresas y la mayor parte de las asociaciones de empresarios, denuncian frecuentemente la competencia desleal que genera la empresa pública.

---

<sup>386</sup> GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J. (1979): *La economía política del franquismo (1940-70)*. Tecnos, Madrid. Pp. 38

<sup>387</sup> *Op. Cit.* ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS, 1988.

Este nivel de desregulación del mercado y de desequilibrio entre los agentes productivos se manifiesta en la calidad de los productos residenciales, en su precio y en las garantías de compra. Efectivamente, la llegada de capitales especulativos y la insuficiencia del control de los agentes que intervienen en el mercado han determinado que en muchas ocasiones el adquirente no haya tenido las suficientes garantías de pago y de calidad en el producto adquirido.

La falta de garantías fue especialmente grave hasta 1968. Hasta este momento, los compradores no tenían asegurada la devolución de las cantidades anticipadas entregadas a cuenta en sus adquisiciones. A este respecto, la Ley del 27 de julio de ese año<sup>388</sup> obligaba al promotor a formalizar un seguro, obtener un aval bancario y abrir una cuenta corriente especial para las cantidades anticipadas de la que sólo se podía retirar dinero con la presentación del justificante de obra.

Aún así, las denuncias de estafa se sucedieron con un nivel de frecuencia alarmante, especialmente en la década de los setenta. El caso “Saiz del Moral” es un ejemplo de las prácticas fraudulentas que eran cometidas por una parte de los promotores y constructores después de la aprobación de la ley y que afectó nada menos que a mil compradores por cantidades que podían oscilar entre los 300,5 y los 1.803 euros. En 1970, el fraude perjudicó a un número importante de viviendas (las situadas en las urbanizaciones “Santa Elena” en Miller Bajo, “El Veril” en Playa del Inglés y “Fuentes” en Juan XXIII, y en los edificios “Virgen del Pino” en la Avenida de Escaleritas y “Rialto” en Presidente Alvear) por lo que el caso generó alarma social.

Los promotores se dedicaron a operar con simples opciones de compra a través de un sistema en el que figuraba una cláusula de reserva de dominio, que se mantenía vigente durante un periodo, en el cual el promotor debía efectuar el pago del precio del suelo. Es decir, la compra se hacía mediante una reserva de propiedad, postergando el pago del precio del suelo. Acto seguido se iniciaba la promoción y venta de las viviendas que se iban a ubicar sobre estos solares sin advertir a los compradores la situación de reserva de dominio. Transcurridos los plazos establecidos en las cláusulas de reserva, no se efectuaba el pago, por lo que el propietario del solar se quedaba con lo construido hasta que la empresa “Saiz del Moral” respondiera. La situación llegó a ser más fraudulenta aún en la medida en

---

<sup>388</sup> La ley fue promulgada a raíz del caso de la urbanización de la constructora “Nueva Esperanza”.

que en muchas ocasiones se vendía la misma vivienda varias veces y se aceptaban cantidades a cuenta sin aval bancario<sup>389</sup>. Otra práctica era el impago del agua y la luz de obra que luego pasaba como carga adicional a los adquirientes.

En la década de los ochenta y noventa se ha avanzado en la regulación del mercado. La Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación en España ha aumentado considerablemente las garantías de compra, pero aún así situaciones similares a la descrita se han seguido dando con posterioridad.

### **2.5.6. Un sector dependiente de las inversiones públicas**

El sector de la construcción es muy dependiente de las Administraciones públicas a la hora de mantener sus niveles de actividad, ya que esta constituye la principal demanda en obra civil e, incluso en ocasiones, en edificación residencial. Esta relación de dependencia ha motivado que los empresarios de la construcción, y sus órganos de poder, hayan requerido que las instituciones públicas realizaran un esfuerzo de inversión sobre todo en aquellos momentos en los que el mercado privado presentaba una dinámica recesiva. Ciertamente, durante los dos últimos periodos de crisis, la licitación pública ha mostrado un comportamiento igualmente recesivo por lo que la demanda pública no ha actuado como un factor anticíclico, al menos en los últimos treinta años. Basta decir que en el periodo comprendido entre 1986 y 1993 las inversiones del conjunto de las Administraciones Públicas en Canarias han supuesto sólo el 1.8% de su PIB.

En líneas generales, las condiciones contractuales de la demanda pública se han basado en el retraso de pago y en el favorecimiento sistemático de las grandes empresas estatales, únicas registradas como aptas para asumir obras de cierto presupuesto.

Las empresas han padecido, tradicionalmente, un importante retraso en el pago de las obras contratadas. Por ejemplo, en 1984 el promedio medio de retraso de pago de la Administración Central era de 3,4 meses. La Comunidad Autónoma superó con creces este tiempo, debido a la desorganización inicial que acompañó el traspaso de competencias que se estaba produciendo en esa época. Las administraciones locales han tenido un comportamiento similar. En estos retrasos ha tenido mucha

---

<sup>389</sup> El caso está recogido en "El proceso <Saiz de Moral> listo para juicio" en *La Provincia* del 14 de noviembre de 1975. También en "Santa Elena, situación complicada" en *Sansofé*, nº. 32, de septiembre de 1970.

influencia la tardanza con la que los constructores realizaban las certificaciones de unidades de obras pactadas en el contrato o proyecto.

Los sistemas de pago han ocasionado que hayan persistido de manera casi histórica, la deuda pública con los contratistas, el impago o las dificultades de pago de los intereses de demora. La legislación española establece que la Administración puede retrasar hasta tres meses el pago de las obras, transcurrido este plazo está obligada a pagar intereses, pero el empresario debe reclamarlos. En Europa el plazo suele ser menor (en Francia, 45 días) y el pago es automático<sup>390</sup>.

*“La justificación del derecho a cobrar intereses es muy simple. Cuando el contratista hace una oferta sabe que la Ley dice que cobrará la obra ejecutada en un plazo determinado. A esta previsión ajusta su precio, en el que incluye el coste de la obra, sus gastos generales, su beneficio y sus gastos financieros. Si después, durante la ejecución de la obra, no cobra en el plazo previsto, debería ser compensado del coste financiero que ese retraso en el cobro le produce sin necesidad de requerir al cliente ese derecho ya que, si no es así, el equilibrio financiero del contrato se rompe en su perjuicio”*<sup>391</sup>

A 31 de diciembre de 1994 el retraso en el pago de la Comunidad Autónoma era de 6 meses y el pendiente de cobro de 108.182.178 euros, lo que generó gastos financieros para las empresas de 15.025.300 euros, condicionó la elevación del precio de la obra y obligó a desviar recursos en la empresa.

Respecto a los sistemas de contratación, se beneficia sistemáticamente a las grandes empresas constructoras de ámbito estatal. *“Este apartado invita a solicitar más oportunidades en el proceso de licitación para las pequeñas y medianas empresas. Canarias tiene más de 40 empresas constructoras de tamaño pequeño y mediano (entre 901 y 24.404 miles de euros de facturación en 1993) que compiten con las 12/15 constructoras de ámbito nacional que tradicionalmente han dominado el mercado de la obra pública hasta hace unos años fuertemente dependiente de la Administración Central”*<sup>392</sup>. La Autonomía ha traído como consecuencia una descentralización de la obra pública. Actualmente el 75% de la licitación está en manos de la Comunidad y Administración Local, pero aún así, el grupo de las grandes

---

<sup>390</sup> La situación es similar cuando el empresario se demora en la finalización de la obra.

<sup>391</sup> *Op. Cit.* ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS, 1988.

<sup>392</sup> *Op. Cit.* ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS, 1989.

constructoras controla el 80% de las obras adjudicadas. Por ello, la asociación de empresarios de la construcción de la provincia ha solicitado repetidamente evitar las bajas temerarias de precios y los retrasos en los pagos.

En este mismo sentido, el hecho de que los presupuestos de los contratos estén basados en los índices de precios provinciales, ha condicionado que, en muchos momentos en los que los índices se establecían de tal modo que no parecían responder a las condiciones reales de mercado o en los que no se revisaban sus valores de manera adecuada, las empresas menos capitalizadas se hayan visto perjudicadas en su posibilidad de acceso a la licitación pública.



## **CAPÍTULO III**

### **LA DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA EN CANARIAS**

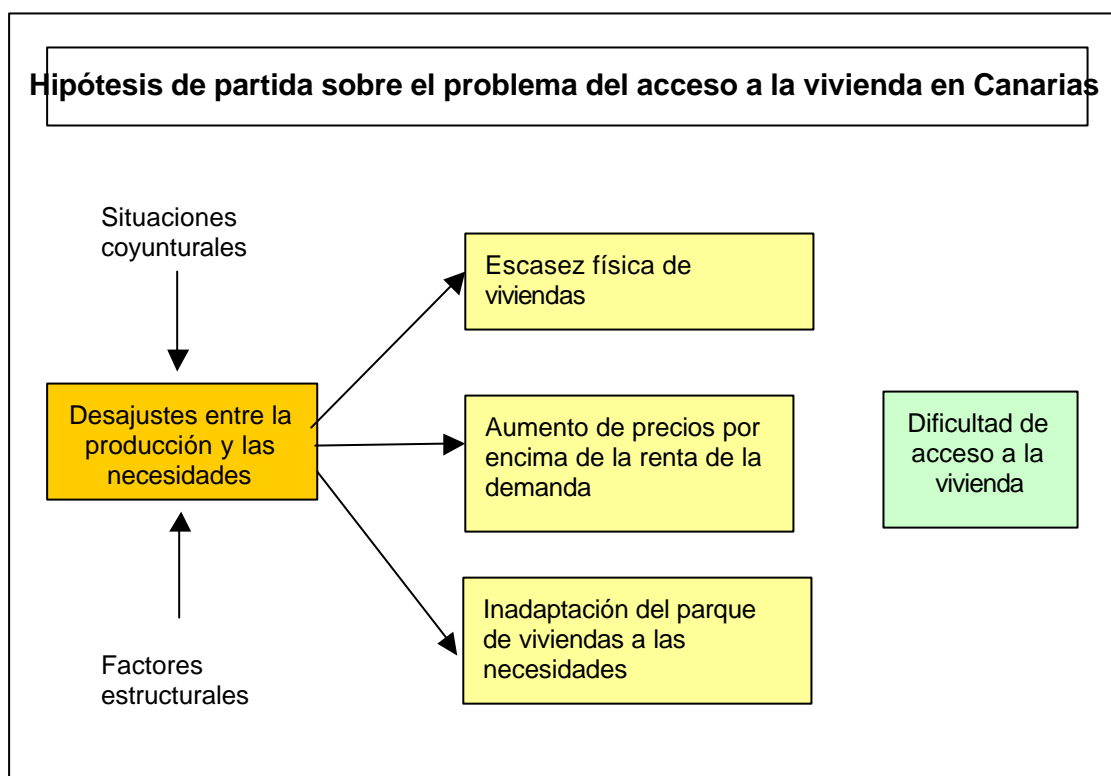
Tras la conclusión de la Guerra Civil, el problema social de la vivienda se ha ocasionado por la existencia de ciertos desajustes entre la oferta de vivienda y las necesidades de la población, desajustes ocasionados tanto por la concurrencia de situaciones coyunturales como por la de factores estructurales.

Desde una perspectiva histórica han concurrido diversas situaciones en cuanto a las dificultades que ha tenido la población de Canarias para acceder a una vivienda digna. Sintéticamente, podemos citar tres dimensiones del problema: la escasez material de viviendas principales, es decir, un desequilibrio entre la oferta y las necesidades existentes, escasez que se ha producido en buena parte de estos últimos cincuenta años; un aumento del precio de las viviendas por encima de la evolución de la solvencia de la demanda debido a factores coyunturales y de producción y, por último, una inadaptación del parque de viviendas a las necesidades de la demanda (véase figura III.1). La incidencia de una dimensión u otra varía en función del momento histórico.

En este epígrafe, nos centraremos en estos tres aspectos, intentando, en la medida de lo posible dada la penuria de datos que existe, mostrar la incidencia cuantitativa del problema habitacional. Para ello nos basaremos en los análisis de déficit y de necesidades objetivas, en las encuestas de demanda potencial y en los estudios de demanda en función de los distintos niveles de renta que se han

realizado para Canarias.

**Figura III. 1**



## **1. La escasez de viviendas principales**

### **1.1. Un problema crónico con distintos motivos**

Un posible desajuste entre la demanda y la oferta de viviendas radica en la inexistencia de viviendas suficientes para las unidades familiares constituidas en un momento dado, es decir, que no existan los suficientes inmuebles construidos para uso principal en relación con las necesidades existentes. Esta situación se ha producido en Canarias de manera crónica y en particular, en Las Palmas de Gran Canaria.

En el periodo comprendido entre la Guerra Civil (1936-39) y mediados de la década de los sesenta, el déficit de viviendas fue debido a la incapacidad del sistema productivo para realizar las viviendas que la población requería. Prueba de ello fue que los tres Planes Nacionales de Vivienda aprobados durante el régimen franquista (Planes Nacionales de 1944-54, de 1956-60 y de 1961-76) explicaron el problema habitacional a través de un simple y sencillo déficit objetivo, al igual que los

estudios y las aportaciones que, desde la Administración<sup>393</sup> y desde los escasos órganos de investigación<sup>394</sup> se realizaron.

Hay que tener presente que el déficit residencial que se dio en este periodo afectó sobre todo a Las Palmas de Gran Canaria, dado que se habían generalizado los movimientos migratorios intrainsulares. “...El <problema de la vivienda> se plantea en Canarias con cierto retraso con respecto a los países europeos e incluso con respecto al resto del territorio peninsular, pues si bien la escasez de viviendas había dejado su influencia en actuaciones anteriores (el derribo de la muralla de 1859, el plan de ensanche de Laureano Arroyo de 1892, algunas realizaciones municipales de <casas baratas>, la urbanización del barrio de Guanarteme, etc.), no es hasta la década de 1940, una vez acabada la guerra civil, con los cambios estructurales que conlleva, cuando el problema se desvela desafiante a las autoridades del <nuevo orden>”<sup>395</sup>

Una vez que los efectos de la crisis monetaria de 1956 se fueron atenuando, crisis que llegó a paralizar buena parte de la inversión privada en viviendas protegidas entre 1957 y 1960, a partir de la década de los sesenta los niveles de edificación crecieron sensiblemente. Sin embargo, el déficit objetivo de viviendas ha perdurado hasta la actualidad debido a que en algunos momentos el ritmo de construcción fue escaso en términos generales (por ejemplo entre 1973 y 1985 y entre 1990 y 1994), a que buena parte de la actividad constructora se destinó a la vivienda turística y secundaria (por ejemplo, entre 1969 y 1975) y a que ha aumentado, desde mediados de la década de los ochenta sobre todo, el número de viviendas desocupadas ante la falta de una adecuada política de rehabilitación. En este sentido en 1991 un 26% de las viviendas existentes en Las Palmas de Gran Canaria no estaban en el mercado de la vivienda principal, ya que las desocupadas suponían el 12,67% del parque inmobiliario y las secundarias el 13,34%.

---

<sup>393</sup> ARRESE, J. L. (1960): *Política de vivienda*. Ministerio de la Vivienda. Secretaría Gral. Técnica, Madrid. FONSECA, J. (1945): *El problema de la vivienda*. Ministerio de Trabajo, Escuela Social, Madrid.

<sup>394</sup> COTORRUELO, A. (1961): *La política económica de la vivienda en España*. C.S.I.C. Instituto Sancho de Moncada, Madrid. GOMEZ-MORAN, M. (1972): *Sociedad sin vivienda*. Síntesis. Fundación FOESSA Euroamérica, Madrid. SANTILLANA, A. (1972): *Análisis económico del precio de la vivienda*, Ediciones Ariel, Barcelona.

<sup>395</sup> BESCÓS OLAIZOLA, ALFREDO (1988): “El <problema de la vivienda> y su influencia en la forma de la ciudad: Las Palmas 1940-80”. *Ciudad y Territorio* 77-3. Pp. 59.

## 1.2. La estimación del déficit residencial

Se han utilizado el déficit de viviendas y el estudio de necesidades como las principales herramienta que permiten cuantificar el déficit residencial que se ha dado en Las Palmas de Gran Canaria desde la década de los cuarenta.

En lo que se refiere a las estimaciones de déficit, la aproximación que se ha realizado con mayor frecuencia es la objetiva, es decir, la que no considera las viviendas en mal estado.

Para el periodo 1940-1970, las fuentes estadísticas existentes no permiten la correcta estimación del déficit objetivo, ya que no existen datos de variables como el número de viviendas secundarias. Por tanto, la única aproximación que se puede hacer para esta etapa consiste en el cálculo de la diferencia entre el número de viviendas censadas y el de familias, lo que tampoco es inapropiado ya que la incidencia de la vivienda secundaria y de la desocupada fue reducida hasta la década de los setenta u ochenta.

La diferencia entre ambas variables ratifica la existencia de un número de familias superior al de viviendas. En otros términos, el déficit residencial objetivo es evidente, previsiblemente desde la década de los cuarenta (véase cuadro III.1).

**Cuadro III.1**  
**Diferencia entre viviendas principales y familias**

	Canarias			Las Palmas de Gran Canaria		
	Vdas.	Familias	Saldo	Vdas.	Familias	Saldo
1950	138.850			24.640		
1960	188.734			39.294	42.596	-3.302
1970		275.440			66.215	
1981	327.070	346.049	-18.979	86.802	92.120	-5.318
1991	397.168	408.874	-11.706	95.317	97.299	-1.982
1996	472.896 <sup>396</sup>	472.567	329	103.000		

Fuente: Censos de Población y Vivienda, varios años. Elaboración propia.

Las estimaciones objetivas que se realizaron en aquellos años ahondaban en esta cuestión. De esta manera, ya en 1964, el déficit heredado en Canarias era de unas 19.817, estimación realizada a partir de los datos del Censo de 1960. De este déficit, en Gran Canaria se localizaba una tercera parte, 6.584 viviendas, en su

<sup>396</sup> Los datos de 1996 aluden a viviendas familiares ocupadas.

gran mayoría en Las Palmas de Gran Canaria<sup>397</sup>.

Y de igual modo, a pesar del aumento espectacular de la edificación durante la década de los sesenta, en 1968 el déficit carencial persistía. En la provincia de Las Palmas era de 20.826<sup>398</sup>. Todavía incluso en 1972 se establecía para Canarias un déficit heredado de 31.000 viviendas, de las que 16.000 correspondían a la provincia de Las Palmas<sup>399</sup> y en 1975, el Centro de Investigaciones y Estudios Sociológicos de la Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria lo estimaba en 15.072 viviendas.

A partir de 1981 se pueden obtener cálculos de déficits objetivos más precisos. En este año el que se registraba en Las Palmas de Gran Canaria era de 5.318 viviendas, mientras en 1991 se reducía a tan sólo 1.982 viviendas.

Antes de dar por sentado el carácter crónico del déficit objetivo de viviendas hay que tener en cuenta dos matizaciones. En primer lugar, que una parte de las viviendas desocupadas y secundarias puede estar en el mercado de la vivienda principal, aunque sea de manera transitoria. Se estima que de las viviendas desocupadas un 30%<sup>400</sup> está en el mercado de alquileres<sup>401</sup>, por lo que el cálculo de un déficit objetivo más realista debiera de considerar esta cuestión. De tal modo que si incrementamos las viviendas principales con el 30% de las desocupadas y secundarias, en 1991, por ejemplo, existe un superávit de casi 3.935 viviendas en Las Palmas de Gran Canaria.

En cualquier caso, este nuevo saldo tiene el riesgo metodológico de que consideramos a los hogares en una dimensión sincrónica y al parque de viviendas en una dimensión diacrónica. Es decir, aunque supuestamente un 30% de estas viviendas pudiera haber estado transitoriamente en el mercado, en el momento censal no eran viviendas principales, algo similar si consideramos a las familias que

---

<sup>397</sup> COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1963): *Plan de desarrollo económico y social para el período 1964-1967*. Presidencia del Gobierno, Edición del Boletín Oficial del Estado, Madrid. Pp. 422 y ss.

<sup>398</sup> COMISIÓN DE CANARIAS (1969): *II Plan de desarrollo económico y social*, Consejo económico sindical interprovincial de Canarias, Madrid. Pp. 283 y ss.

<sup>399</sup> COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social. Canarias 1972-75*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado. Pp. 516 y ss.

<sup>400</sup> MINISTERIO DE FOMENTO (1980): *Oferta de vivienda nueva en zonas urbanas*. Centro de Publicaciones, Madrid. Desde 1980.

<sup>401</sup> Ante la carencia de penalización fiscal pos desocupación, estas viviendas pueden entrar o salir del mercado con mucha facilidad, en función en función de su situación coyuntural, de motivaciones personales, etc.

se van a crear en los próximos meses como hogares potenciales<sup>402</sup>.

En segundo lugar, la utilización de las cifras censales de unidades familiares también entraña algunos problemas que hay que tener en cuenta. Los datos de unidades familiares se refieren a dos conceptos: el hogar y la familia. El hogar, según la Encuesta de Equipamientos y Nivel Cultural de las Familias de 1968 se define como el conjunto de personas que residen en la misma vivienda y que comparten gastos comunes ocasionados por el uso de la vivienda, pudiendo ser unipersonal o multipersonal, sin necesidad de parentesco entre sus miembros<sup>403</sup>. La familia, en cambio, es el grupo de personas de dos o más miembros que residen en la misma vivienda, que comparten gastos y están ligados por lazos de parentesco o políticos (Censo de Población y Vivienda, 1991).

Desgraciadamente no se recoge la información usando ambos conceptos en los diferentes censos. En 1960, se utiliza el concepto hogar, mientras que posteriormente el de familia censal. Además se efectúan revisiones conceptuales a lo largo del tiempo, por lo que el concepto hogar de 1960 no coincide con el definido en 1968. Además, ninguno de los dos conceptos es satisfactorio para los propósitos del déficit objetivo de viviendas. El de familia porque no recoge a las personas que viven solas y las situaciones de convivencia sin parentesco, por lo que una parte de las “familias de hecho” no es contabilizada. El hogar porque aglutina como una sola unidad la convivencia de una familia con otra en situación de inquilinato o porque no permite discriminar la convivencia forzada de varias familias.

Por tanto en el caso de la estimación realizada para 1991, la utilización del concepto hogar suaviza el déficit de viviendas familiares por dos razones: por un lado, porque disminuye el número de familias demandantes al agruparlas estadísticamente en hogares (recuérdese que varias familias pueden convivir en una vivienda en régimen de alquiler o realquiler o por propia voluntad); por otro, el hogar engloba a familias con uno o más núcleos, por lo que se puede censar como un hogar una familia compuesta por 3 núcleos (tres generaciones por

---

<sup>402</sup> Hay que tener en cuenta que este tipo de déficits no nos informa de algunas variables que deben ser consideradas en todo intento de cuantificación de la falta física de viviendas, tales como el número de hogares o familias que no se constituyen realmente porque no hay viviendas disponibles o el de familias u hogares que tienen una vivienda que no reúne las condiciones mínimas de salubridad o las que conviven en situación de hacinamiento.

<sup>403</sup> La falta de parentesco permite que en el concepto hogar se incluya el servicio doméstico que pernocta en la vivienda, los huéspedes fijos, o las familias que alquilan parte de la vivienda donde ya reside otra familia (plurinuclear).

ejemplo), no registrándose en el saldo “vivienda-hogar” esta situación que en principio puede deberse a un problema de déficit residencial (en principio porque toda convivencia de distintas familias no siempre es forzada).

Además de las estimaciones de déficits objetivos, otro sistema para conocer el déficit carencial de viviendas principales consiste en la comparación de las necesidades previsibles en un periodo con las estadísticas de edificación. Para ello contamos con los estudios de necesidades previstas en algunos planes de vivienda.

En este sentido, en el Plan Nacional de Vivienda de 1944-54 se estimaron las necesidades residenciales considerando el déficit inicial en 1944, las necesidades por reposición, por creación de nuevas familias y por procesos migratorios<sup>404</sup>. El resultado fue la estimación de 1.396.257 viviendas<sup>405</sup> necesarias para satisfacer la demanda existente durante los diez años de vigencia del Plan.<sup>406</sup> Es decir, se tendrían que haber construido unas 139.626 viviendas por año como término medio para que no hubiera existido problema social de acceso a la vivienda en el Estado. En la provincia de Las Palmas, la Fiscalía de la Vivienda autorizó 5.900 viviendas durante todo el periodo, cuando las necesidades previstas estaban en torno a 13.900 viviendas, si tenemos en cuenta que la provincia aportaba en torno al 1% del total de las necesidades residenciales del país.

Tras el Plan Nacional de Viviendas 1956-60, en el que no realizaron estudios de necesidades ya que simplemente se marcó un objetivo según criterios presupuestarios, el Plan Nacional 1961-76 volvió a utilizar la fórmula del estudio objetivo de necesidades como criterio para establecer las variables cuantitativas del Plan. En este caso se contaba con una situación estadística más evolucionada en el país, por lo que la estimación fue más precisa.

De nuevo se partía del establecimiento de un déficit objetivo inicial. El déficit de reposición se realizó atendiendo sólo a la antigüedad del inmueble. Las

---

<sup>404</sup> El déficit de viviendas por la creación de nuevas familias durante el periodo del Plan se calculó de una manera simple mediante el cociente entre la acción estimada y el tamaño medio familiar existente, con lo que resultó inflado debido a la existencia de familias extensas, sobre todo en ámbitos rurales, donde conviven varias familias de manera voluntaria. Las necesidades por procesos migratorios se calculó a partir de los datos de la dinámica demográfica que había caracterizado a cada provincia.

<sup>405</sup> Téngase en cuenta que además existía un Plan de Reposición de viviendas destruidas durante la Guerra Civil.

<sup>406</sup> Se llegó a establecer un déficit cualitativo al estimar las viviendas que se encontraban en condiciones de obsolescencia. Se estableció por la Fiscalía de la Vivienda que 1.569.435 viviendas (un 26%) eran insalubres y que 2.716.331 (45%) eran defectuosas.

necesidades totales establecidas en el ámbito estatal fueron de 3.713.900 viviendas. Desgraciadamente el estudio fue realizado sin descender de escala, salvo el déficit inicial y las necesidades derivadas del saldo migratorio interno que se establecieron en el ámbito municipal<sup>407</sup>.

La Comisión Canarias del I Plan de Desarrollo Económico-Social aportó datos más concretos sobre el mercado inmobiliario en Canarias durante este periodo. Entre 1964 y 1967 las necesidades residenciales previstas por esta comisión se establecieron en unas 46.472 viviendas, de las que 22.046 correspondían a Las Palmas de Gran Canaria. Las previsiones de las necesidades residenciales fueron muy moderadas, sobre todo en lo relativo a la reposición. Pero como las directrices seguidas en la determinación de las cantidades de viviendas a construir se basaron en *"la cobertura de todas las necesidades previstas para el periodo 1964-1967, la reducción del déficit calculado en un 33,34 por 100 y la limitación, dentro de lo posible, de la reposición"*, desde los objetivos del Plan se planteaba la imposibilidad de cubrirlas. *"El adoptar este criterio se debe a dos imperativos: construir de forma adecuada a las disposiciones financieras del Estado y mantener regulado el empleo en la industria de la construcción"*<sup>408</sup>. Los resultados del Plan fueron más pobres. En Canarias sólo se edificó el 44,5% de las viviendas previstas mientras en la provincia de Las Palmas ese porcentaje se incrementó hasta el 51,9%. En torno al 67% de las viviendas construidas eran protegidas. Por tanto, el déficit residencial fue significativo durante la primera mitad de vigencia del Plan (véase cuadro III.2).

En la revisión del Plan Nacional, realizada tardíamente en 1967 no se aportó nada nuevo al respecto, a pesar del avance estadístico que se había producido. En este caso, se estimaron las necesidades para el periodo 1967-1976 en 3.316.160<sup>409</sup>.

---

Sin embargo no se consideraron para esas consideraciones.

<sup>407</sup> El Déficit objetivo inicial se contabilizó en 1 millón de viviendas, las necesidades por creación de nuevas familias en 1.550.828, las del saldo migratorio en 252.000, las de reposición en 911.072. Las necesidades obtenidas a partir del ritmo de creación de nuevos matrimonios se elevan a 4.092.147. Se supone que la diferencia con la cifra aceptada se absorbería a través del alojamiento en otros hogares o en viviendas vacantes. Las necesidades por reposición eran de 1.760.000, pero por razones presupuestarias se redujo a 911.072.

<sup>408</sup> *Op. Cit.* COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL, 1963. Pp. 422.

<sup>409</sup> Las necesidades derivadas del incremento del número de familias se realizaron a partir de las Proyección de la Población Española para el periodo 1965-75 de la Comisaría del



Con el III Plan de Desarrollo (1972-75) se intentó por primera vez en la Política de vivienda española determinar las necesidades partiendo de un concepto de déficit cualitativo, considerando las necesidades derivadas de la obsolescencia y deterioro de las viviendas que no habían acabado su ciclo normal de vida. Se estimó que esta situación afectaba a un 2,0% del parque inmobiliario, generalización obtenida a partir del análisis de una muestra de 1.300 municipios de aquellos que habían mostrado un comportamiento demográfico más dinámico. Se completó el cálculo del déficit indicando las necesidades por reposición que se establecieron en un 1% del parque inmobiliario (0,45% para los municipios regresivos) y las necesidades por crecimiento familiar y dinámica demográfica, que en este caso no se calculó a partir del tamaño medio familiar sino con un sistema estadístico<sup>410</sup>. Una de las peculiaridades del III Plan es que se estableció un déficit derivado de la necesidad de crear un excedente de viviendas para dar fluidez al mercado, que se estableció en un 2% del parque inmobiliario.

Como resultado de los estudios aportados en ambos planes, las necesidades residenciales en Canarias se establecieron en 78.136 viviendas para el primer cuatrienio (1968-1971) y en 71.000 para el segundo (1972-75). En el ámbito de la provincia de Las Palmas las cifras estimadas fueron 38.122 y 36.000 viviendas, de las que en torno al 53% se localizaban en la capital<sup>411</sup> (véase cuadro III.2)

En ninguno de los dos periodos el ritmo de la edificación permitió satisfacerlas, tal como se puede apreciar en el cuadro III.3. No obstante, el déficit residencial en términos absolutos se redujo considerablemente, en especial entre 1972 y 1975, sin que se produjera una mejoría en las condiciones de acceso a la vivienda principal.

---

Plan de Desarrollo Económico, aplicando un tamaño familiar medio de 3,70. El déficit inicial partió de los datos de 1963. Las necesidades por movimientos migratorios a partir de las series de movimientos y saldos de 1962-65. No se modificaron las necesidades por reposición.

<sup>410</sup> Se estimó mediante una función hiperbólica decreciente asintótica teniendo en cuenta la tendencia temporal de la variable en los últimos años, según el comportamiento de la variable en otros países europeos y teniendo presente la renta.

<sup>411</sup> Por ejemplo, en el II Plan Económico y Social (1968-71), las necesidades previstas en Las Palmas de Gran Canaria alcanzaban las 20.288 viviendas.

**Cuadro III.2**  
**Necesidades de viviendas previstas en Canarias entre 1968 y 1975**

	II Plan Económico Social (1968-71)			III Plan Económico Social (1972-75)		
	Las Palmas	S/C de Tenerife	Canarias	Las Palmas	S/C de Tenerife	Canarias
Déficit inicial	20.826	S/D	S/D	16.000	15.000	31.000
Incremento demográfico	14.303	S/D	S/D	14.000	13.000	27.000
Movimientos migratorios	1.593	S/D	S/D	4.000	5.000	9.000
Reposición	1.400	S/D	S/D	2.000	2.000	4.000
<b>Total</b>	<b>38.122</b>	<b>40.014</b>	<b>78.136</b>	<b>36.000</b>	<b>35.000</b>	<b>71.000</b>

Fuente: II y III Plan Económico y Social. Elaboración propia.

En el IV Plan de Desarrollo Económico y Social, establecido para el periodo comprendido entre 1976 y 1979, se fijó un déficit cualitativo de 1.432.292 a escala del Estado. No se realizaron previsiones provinciales pero, coincidiendo con la aprobación de este plan, aparecieron los primeros estudios de necesidades residenciales realizados en el Archipiélago.

Por ejemplo, en el estudio del CIES denominado "Economía Canaria 76" se calculó que el déficit de viviendas en 1976 era de 15.594. El cálculo fue realizado a partir de los datos del III Plan, a los que se les sumaron las estimaciones de necesidades creadas, 4.375 durante 1976 y se les restaron las viviendas construidas en el año 1975, que fueron 3.853, según el Ministerio de la Vivienda. El déficit objetivo se mantuvo en torno a las 7.000 viviendas si consideramos las 8.512 que se terminaron ese año.

Hasta el Plan Cuatrienal 1984-1987 no se volvió a realizar un estudio de necesidades. Los cálculos se hicieron en esta ocasión a partir de los datos que proporcionaba el Censo de Viviendas de 1981. Para el conjunto del Estado, las necesidades se estimaron entre un millón y un millón y medio de nuevas viviendas para este periodo de cuatro años.

El Ministerio de Obras Públicas y Transporte estimó que las necesidades anuales de vivienda en Canarias, considerando las que origina la formación de nuevas familias y las que se ligan a la reposición, fueron de 8.117 viviendas en el periodo comprendido entre 1991 y 1996<sup>412</sup>, de las que un 40% correspondía a Las Palmas de Gran Canaria. Si consideramos el número de viviendas terminadas en

---

<sup>412</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1999): *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid.

este periodo queda patente la existencia de déficit de viviendas.

**Cuadro III.3**  
**Saldos entre las necesidades habitacionales previstas y las viviendas terminadas en Canarias y en la provincia de Las Palmas. (1964- 1976)**

	Canarias			Las Palmas		
	Necesidades previstas	Viviendas terminadas	Saldo	Necesidades previstas	Viviendas terminadas	Saldo
1964-67	46.472	20.696	-25.776	22.046	11.435	-10.611
1968-71	78.136			38.122		
1972-75	71.000	59.929	-11.071	36.000	39.428	3.428
1976	15.594	8.512	-7.082			

Fuente: INE (1980-1996): Anuarios Estadístico. MOPU (1980): Evolución cuantitativa del subsector vivienda en España hasta 1978. Elaboración propia.

En síntesis, indistintamente del indicador que se emplee, es evidente que ha habido en Canarias, y en particular, en Las Palmas de Gran Canaria, una secular carestía de viviendas principales, escasez que fue especialmente grave entre 1940 y 1980. En la actualidad el problema de la vivienda en la capital viene determinado en mayor medida por el encarecimiento de los inmuebles que por la falta de viviendas suficientes.

## **2. Un problema de precio: el costo de la vivienda y la renta familiar**

Una segunda causa que explica el desajuste entre la oferta y la demanda de viviendas en Canarias es el ocasionado por el incremento del precio medio de las viviendas por encima de la evolución de la renta de la población. Este desfase se debe tanto a las distintas situaciones de mercado que se han sucedido desde la década de los cuarenta como a aspectos estructurales en el acceso a la vivienda. Entre estos cabe reseñar el modo de disfrute, en el que el alquiler tiene un papel secundario.

Antes de explicar de manera más detallada cómo ha evolucionado el precio de vivienda y su relación con el poder adquisitivo de la población, es necesario hacer una referencia a las dificultades que presentan las estimaciones de precios en el mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario se ha caracterizado tradicionalmente por tener una escasa transparencia en sus transacciones. Por cuestiones fiscales, ha sido

normal que los precios de venta y alquiler declarados no correspondiesen con los reales. En el caso del mercado de la vivienda usada las diferencias son aún más generalizadas, de ahí el recurso a la tasación pública de los precios como instrumento para paliar el fraude fiscal.

Esta falta de transparencia y, por tanto, de control público del mercado es una de las principales causas por las que la variación de los precios de venta de la vivienda no se ha incluido ni en el Índice del Costo de Vida ni en el posterior Índice de Precios al Consumo.

En las mediciones de la variación de la inflación figura, no obstante, un grupo de gasto relacionado con la vivienda, el Grupo 3. Este grupo, en la actualidad, se compone de tres rúbricas: la 33, vivienda en alquiler, la 34, calefacción, alumbrado y distribución de agua y la 35, vivienda en propiedad<sup>413</sup>. Esta última nunca ha recogido gastos de adquisición de la vivienda. En su lugar, se incluyen dos subclases con otros conceptos de gastos, una relativa a los gastos de conservación y mantenimiento de la vivienda y otra a los de contribución, impuestos y comunidad. Por tanto, la evolución de los precios del Grupo 3 nos permite valorar la evolución de los gastos vinculados a la vivienda, salvo los que se relacionan con la adquisición de la misma. En el cuadro III.4 se presenta una serie enlazada cuya base es 1992 en la que se recoge la evolución del índice del Grupo 3 y del IPC General de Canarias. Se constata en ella como la variación anual del coste de los gastos referidos a la vivienda es superior al IPC General entre 1979 y 1982 y entre 1993 y 1996. Entre ambos periodos el índice general mantuvo un comportamiento más inflacionario.

Existen, no obstante, algunos indicadores que informan de la evolución de los precios de las viviendas. Entre estos destacan los Índices de Costes de Construcción que, aunque no están exentos de problemas metodológicos, son una aproximación estadística al mercado de la vivienda nueva y el Sistema de estimación de precios de venta de la vivienda nueva y usada que puso en funcionamiento en 1987 el entonces Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (hoy, Ministerio de Fomento).

---

<sup>413</sup> La rúbrica 33 supone el 13,95 por mil del índice general, la 34 el 35,8 por mil y la

**Cuadro III.4**  
**Serie enlazada de Índice de Precios de Consumo General y del Grupo 3**  
**(Vivienda)<sup>414</sup> en base 1992. Datos referidos a enero. Canarias.**

	Vivienda		General	
	Índice Legal en enero	Variación Anual	Índice Legal en enero	Variación Anual
1978	27.421		26.386	
1979	31.951	16.5	30.262	14.7
1980	38.961	21.9	35.341	16.8
1981	50.115	28.6	41.048	17.8
1982	61.852	23.4	48.994	17.6
1983	70.042	13.2	55.467	13.2
1984	72.341	3.3	61.865	11.5
1985	74.186	2.6	66.912	8.2
1986	77.395	4.3	72.516	8.4
1987	78.662	1.6	75.931	4.7
1988	81.082	3.1	79.499	4.7
1989	84.953	4.8	83.153	4.6
1990	88.520	4.2	89.544	7.7
1991	95.026	7.4	94.750	5.8
1992	96.102	1.1	98.758	4.2
1993	102.7	6.9	103.4	4.7
1994	110.9	8.0	108.9	5.3
1995	119.0	7.3	114.8	5.4
1996	124.1	4.3	119	3.7

Fuente: INE (1995) Serie de precios de consumo Base 1991. Series enlazadas. INE: Boletines Mensuales de Estadísticas (varios años). Elaboración propia.

Estas valoraciones se basan en tasaciones inmobiliarias de viviendas en régimen libre. La confección de los precios medios se realiza, por tanto, a partir de la información que proporcionan algunas Sociedades Financieras de Tasación<sup>415</sup>. Aunque no incluye la totalidad del mercado inmobiliario ya que no están consideradas algunas sociedades de tasación que presentaban una posición

---

rúbrica 35 el 53,05 por mil. En total el Grupo determina el 10,28% del Índice General.

<sup>414</sup> Hay que advertir que la serie enlazada de vivienda tiene el problema, advertido por el Instituto Nacional de Estadística, de que algunos conceptos han cambiado entre la base de 1983 y la de 1992. La subclase 310B de la base 1992 no se puede enlazar en sentido estricto con la 311B de la de 1983, por suponer dos tipos de gastos diferentes. En la primera se incluyen gastos comunitarios de la vivienda en propiedad, contribución urbana, arbitrios, recogida de basura y otros similares. En la segunda, los alquileres ficticios. En cambio la 310D de ambas bases (reparación y conservación de la vivienda en propiedad), que completan la rúbrica 35 en la base 92, (Vivienda en propiedad) es perfectamente enlazable. De igual modo, la rúbrica 34 de esta base no se puede enlazar con su similar de la base 83, ya que las subclases 320 A (Energía eléctrica y gas) y 311 A (Distribución de agua) de la base 1992 no son enlazable con 321 B (Gas) y 321 A (Agua y electricidad) de la base 1983. Las subclases de la rúbrica 33 (Vivienda en Alquiler) son enlazables. Por todo ello, hay que tomar los índices con cautela a la hora de ser interpretados.

<sup>415</sup> Tasaciones Inmobiliarias (TINSA), el Banco Hipotecario, Tasaciones, valoraciones y servicios (TASER), Tasaciones hipotecarias S.A., Tasamadrid, Sociedad de Tasación, Servatas S.A. y la compañía Hispana de Tasaciones, S.A. (COHISTASA).

importante en el *ranking* español<sup>416</sup>, se ha convertido en el mejor indicador para conocer la evolución de los precios de venta en los últimos años.

### **2.1. Incremento de los precios en un marco de producción autárquico (1940-1959)**

Las posibilidades de acceso a una vivienda fueron muy limitadas para la mayor parte de la población desde la Guerra Civil española hasta las medidas estabilizadoras de finales de los cincuenta. La principal razón estribó en la baja solvencia de las familias en relación con el precio de los inmuebles. No obstante podemos distinguir tres periodos.

En el primero, comprendido entre 1939 y 1951, la renta por habitante registrada fue inferior a la que se había dado en 1935, debido a la existencia de salarios controlados y escasos y a niveles de rentabilidad empresarial igualmente reducidos para la mayor parte de los trabajadores por cuenta propia. A la par la solvencia de la población acusaba importantes variaciones interanuales, lo que no favoreció el consumo de bienes que supusiera un desembolso sostenido en el tiempo. En esta situación de rentas escasas, el incremento del coste de la vida estuvo por encima de los aumentos salariales decretados, por lo que la pérdida progresiva de poder adquisitivo fue la nota característica de este periodo. Entre 1940 y 1951 la renta per cápita creció un 24,9% mientras que el índice general del coste de la vida lo hizo un 225,2% en unidades constantes de 1936. En el caso de Las Palmas de Gran Canaria el índice fue mayor<sup>417</sup>. La penuria económica fue más intensa de lo que la comparación estadística indica en la medida en que mientras los niveles de renta estaban afectados por periodos recesivos, el índice del coste de la vida fue siempre creciente.

Con este panorama económico, la mayor parte de la población destinó sus recursos a satisfacer las necesidades más perentorias, aquellas que se relacionaban con la alimentación, el vestido, la sanidad, la higiene, etc., por lo que

---

<sup>416</sup> En 1999 el *ranking* español estaba liderado por TINSA con 219.00 tasaciones, seguido por Sociedad de Tasación, con 164.115, Tasamadrid con 67.694 y con valores decrecientes Tecnitasa, Valtecnic, Tasaciones Hipotecarias, Valmesa, Tabimed, Ibertasa y Eurotasa, en sus diez primeras posiciones (Revista *Metros*, de mayo del 2000, pp. 76 a 87). Por tanto algunas sociedades importantes no se consideran para los cálculos del precio medio del metro cuadrado.

<sup>417</sup> Hay que recordar que en estos momentos el Índice del Costo de la Vida sólo consideraba los núcleos urbanos más importantes.

en Las Palmas de Gran Canaria apenas se puede hablar de mercado de la vivienda.

Además, el coste de la vivienda estuvo afectado por procesos inflacionistas. Las dificultades para adquirir materias primas o, cuando no, su encarecimiento desmesurado, incrementaron los precios de venta, por lo que sólo los más solventes podían acceder al mercado libre, que por otro lado, era muy reducido.

En el segundo periodo, comprendido entre 1952 y 1955, se produjo un ligero incremento de la solvencia económica de la población<sup>418</sup> debido a la mejora económica del país lo que conllevó un aumento de los salarios y por tanto, de la renta real, y también un mayor control del incremento del coste de la vida.

Los precios de las viviendas crecieron de modo más atenuado debido al incremento de las importaciones de productos relacionados con la construcción que se produjo en Canarias a finales de ese decenio y la aprobación del reglamento de viviendas protegidas de 1948.

El relativo control de los precios y un ligero aumento de la demanda efectiva permitieron que un mayor número de familias pudiera acceder a la compra de una vivienda, sobre todo en el mercado protegido. Aún así el problema del acceso a la vivienda seguía siendo manifiesto entre las clases medias y bajas.

En el tercer periodo, comprendido entre 1956 y 1959, el acceso a la vivienda se complicó aún más. En primer lugar, porque la solvencia de la población se redujo. Aunque los salarios crecieron más que en el periodo anterior, lo que se manifestó en un incremento de la renta en un 13,3%, se vieron superados por la evolución del coste de la vida, que en este periodo alcanzó el 34,8%. El precio de la vivienda se incrementó a la par que lo hacía el de la mayor parte de los costes productivos, como lo evidencia el fracaso del II Plan Nacional de la Vivienda.

En síntesis, en estos veinte años los precios de venta crecieron por encima de la renta media de la población habida cuenta del contexto de inflación general.

En lo que respecta a los gastos de la vivienda en alquiler, crecieron por encima de la renta e incluso del Índice General del Costo de la Vida en algunos años y esto a pesar de que los alquileres estaban intervenidos normativamente.

Los alquileres se congelaron mediante la Ley de Arrendamientos Urbanos del 31 de diciembre de 1946<sup>419</sup>. Posteriormente, el 13 de abril de 1956 una nueva

---

<sup>418</sup> *Op.Cit.* MACÍAS HERNÁNDEZ, 1995.

<sup>419</sup> Hay que recordar que desde el Decreto Bugallal de 1920 se había intervenido en los arrendamientos urbanos, prorrogando los contratos en las condiciones que tenía a 31 de

Ley de Arrendamientos constituyó un tímido intento de actualización, estableciendo un nuevo sistema de revisión por el que se diferenciaban los alquileres anteriores y posteriores a esta Ley, y se discriminaba entre viviendas suntuarias y las restantes. “Las revisiones se fijaban mediante disposiciones del Gobierno, es decir, la revisión no se fijaba automáticamente en función de los índices establecidos, sino que la cuantía de cada revisión se establecía en las disposiciones y los periodos de revisión no eran regulares”<sup>420</sup>.

**Cuadro III.5**  
**Crecimientos interanuales del Índice de Coste de la Vida (1936=100) general y de la vivienda en alquiler en España entre 1940 y 1960.**

	I.C.V. General	I. C. V. Vivienda en alquiler	Crecimiento Interanual General	Crecimiento Interanual Vda en alquiler	Diferencia crecimientos Interanuales Vda en alquiler y general
1940	178,1	108,9			
1941	231,4	112,4	29,9	3,2	-26,7
1942	247,4	116,3	6,9	3,5	-3,4
1943	246	118,7	-0,6	2,1	2,7
1944	256,9	121,8	4,4	2,6	-1,8
1945	274,8	125,4	7,0	3,0	-4
1946	360,6	134,2	31,2	7,0	-24,2
1947	424,2	155,1	17,6	15,6	-2
1948	453	168,5	6,8	8,6	1,8
1949	477,5	183,4	5,4	8,8	3,4
1950	529,3	202,9	10,8	10,6	-0,2
1951	579,2	211,8	9,4	4,4	-5
1952	567,7	215,7	-2,0	1,8	3,8
1953	576,9	232,5	1,6	7,8	6,2
1954	584	236,1	1,2	1,5	0,3
1955	607,5	238,2	4,0	0,9	-3,1
1956	643,1	239,9	5,9	0,7	-5,2
1957	712,4	254,3	10,8	6,0	-4,8
1958	807,7	270,8	13,4	6,5	-6,9
1959	866,7	285,8	7,3	5,5	-1,8
1960	876,9	287	1,2	0,4	-0,8

Ojeda Eiseley, A. (1988): *Índice de Precios en España en el periodo 1913-1987*. Banco de España.

El control de precios incidió en que los gastos en alquiler fueran inferiores al coste general de la vida durante este periodo, salvo en algunos años (véase cuadro III.5), pero los incrementos medios interanuales fueron en muchas ocasiones

---

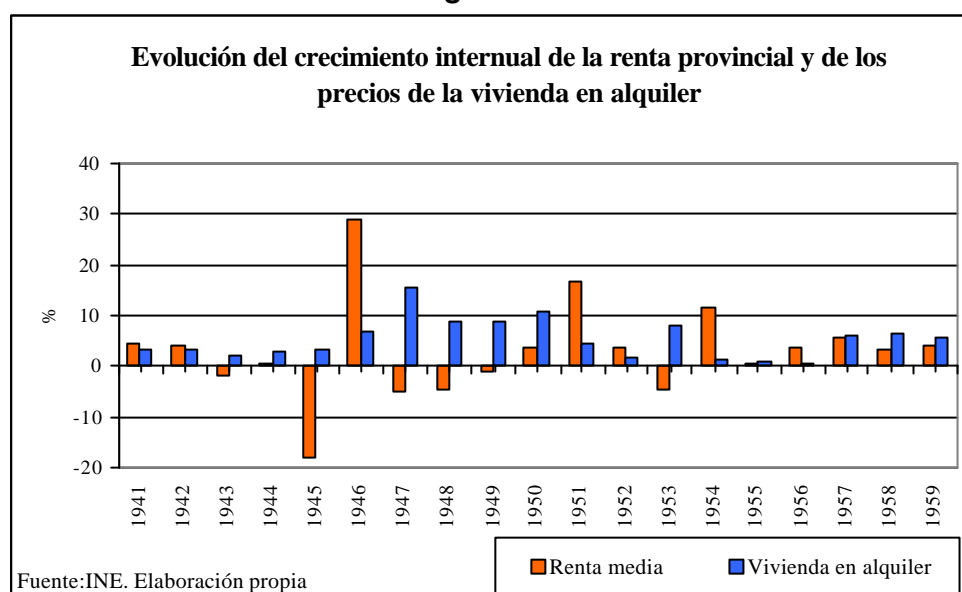
diciembre de 1914. Esta intervención se ceñía en un primer momento a las poblaciones de más de 20.000 habitantes pero luego se extendió al resto del territorio español.

<sup>420</sup> FURONES, L. Y BARJA, J. (1988): “La vivienda en alquiler” en *Situación*, nº 2. Pp. 141.



superiores a los que se registraron en la renta per cápita. Como se puede observar en la figura III.2, sólo en 1941-42, 1946, y de manera inconstante entre 1951 y 1956, la tasa de crecimiento interanual de la renta fue superior al gasto en alquiler.

**Figura III.2**



Si además tenemos en cuenta que los mayores beneficios de la política de vivienda en alquiler *“repercutieron sobre la burguesía de las ciudades, ya que sus viviendas, por su localización y tamaño, fueron las que proporcionalmente más se beneficiaron de esta congelación”* tal como se ha señalado para el caso de Madrid<sup>421</sup>; que, por otro lado, la congelación supuso un auténtico candado a la hora de poner en el mercado nuevas viviendas, ya que el sistema no garantizaba unos niveles de rentabilidad aceptables para el propietario (en 1950, las viviendas ocupadas en alquiler suponían el 51,26% del total en el conjunto del Estado mientras en el censo de 1960, esta cifra se había reducido al 41,35%<sup>422</sup>), y que el alquiler era el sistema habitual de acceso a la vivienda para los colectivos menos pudientes, sobre todo en las ciudades, podemos concluir que aunque los precios no evolucionaron al nivel de los de venta, la posibilidad real de acceso a un alquiler se

<sup>421</sup> LEAL, J. (1976): La vivienda social en Madrid. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral. Pp. 215 y ss.

<sup>422</sup> En otros países del entorno europeo las cifras de viviendas en alquiler eran superiores en esta última fecha y no se había producido un incremento tan significativo de las viviendas ocupadas por sus propietarios. En Italia suponía el 54,2%, en Francia y el Reino Unido, el 58,6%, y en Suecia, nada menos que 63,8%.

volvió más complicada.

## 2.2. Crecimiento económico y encarecimiento de la vivienda (1960-1972)

En este periodo las posibilidades de acceso a la vivienda mejoraron considerablemente en relación con la situación que se había vivido en los veinte años anteriores, en especial hasta finales de los sesenta. Esta mejoría en la situación se debió al espectacular aumento en la solvencia de las familias y a los satisfactorios resultados del III Plan Nacional de la Vivienda (1961-75).

Durante este periodo la renta de las familias canarias aumentó en términos generales respecto a la que se había registrado en la etapa anterior. El considerable crecimiento del producto interior bruto del Archipiélago, y en especial de sus islas capitalinas, permitió que la renta per cápita creciera sobre todo en el periodo 1961-64 y a partir de 1967 (véase cuadro III.6).

Las tasas medias en torno al 7,7% en unidades constantes con las que creció la productividad en el periodo y el desplazamiento intersectorial de la mano de obra desde el sector primario a la construcción y los servicios, conllevaron un incremento salarial en torno al 5,5% como promedio, aumento que en algunos años estuvo por encima del llamado incremento del coste de la vida, que mantuvo crecimientos más atenuados durante el bienio 1961-63 y en el periodo 1966-70. El paro se mantuvo en niveles bajos, hasta el punto de que desde el poder se anunciaba que la situación de pleno empleo que se había conseguido era uno de los grandes logros del Régimen. Como consecuencia, los hogares presentaron mejores niveles de solvencia y una capacidad de ahorro mayor.

**Cuadro III.6**  
**Crecimiento de la renta (en %)**

	Las Palmas	S/C Tenerife	Canarias	España
1960-64	6,7	7,6	7,2	8,4
1964-67	2,4	2,7	2,6	5,3
1967-71	4,2	5,0	4,6	4,5

Fuente: Servicio de Estudios del Banco Bilbao y Contabilidad Nacional. Elaboración propia.

A la par las condiciones de producción de la vivienda mejoraron sensiblemente respecto a los decenios anteriores debido a que disminuyeron los problemas de abastecimiento de mercancías para el sector de la construcción,

mejoró la capacidad productiva con la mayor implantación de empresas de ámbito nacional en Las Palmas de Gran Canaria, aumentaron las ayudas a la construcción y la intervención pública con la aprobación del III Plan Nacional de la Vivienda, creció la implicación del sector financiero en el mercado de la vivienda y se incrementó la disponibilidad de suelo, con el desarrollo la Ley del Suelo de 1956 y el Plan General de Ordenación Urbana de 1962 de Las Palmas de Gran Canaria.

No obstante lo anterior, la evolución de los precios de venta de la vivienda fue marcadamente inflacionista, incidiendo en ello tanto la presión que ejercía la demanda como una política macroeconómica de este signo. Prueba de ello fue el aumento de los costes productivos. En algunos artículos como la cerámica o el acero casi llegaron a doblarse en el periodo comprendido entre 1960 y 1973. El incremento fue superior, salvo en el caso de la madera, al registrado en la Península (véase cuadro III.7).

**Cuadro III.7**  
**Índice de precios de materiales de construcción en Canarias**  
**(1963=100)**

	Acero	Cemento	Cerámica	Energía	Madera
1963	100	100	98,7	100	100
1964	102,4	97,5	100,5	100,4	100,5
1965	103,2	99,8	106,3	103,8	105,4
1966	96,6	101,7	111,2	101,6	108,3
1967	96	101,6	121,3	101,6	108
1968	98,2	101,6	130,2	103,7	118,8
1969	113,9	106,7	135,3	106	113
1970	155,8	112,4	153,3	110,1	123,9
1971	154,3	115,6	162,7	118,7	131,4
1972	153,1	115,8	177,4	126,6	133,1
1973	177,8	130,9	188,6	126,8	160,4

Fuente: S. G. T. del Ministerio de Hacienda. CIES: Economía canaria 1973 y 1974. Elaboración propia.

De igual modo, los costes laborales aumentaron considerablemente, sobre todo a partir de 1967, como consecuencia del desarrollo turístico<sup>423</sup> (véase cuadro III.8).

<sup>423</sup> CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y ESTUDIOS SOCIALES (1975): *Economía canaria*

**Cuadro III.8**  
**Índices Anuales del Coste de la Mano de Obra (Índice 1964)**

	Las Palmas	S/C Tenerife	Media Nacional
1964	98,7	98,1	109,5
1965	101,4	103,3	107,2
1966	116,1	108,1	121,3
1967	156,7	142,3	156,8
1968	164,9	151,7	166,1
1969	176	162	176,2
1970	203,5	190,4	200,9
1971	248,1	237,4	245,9
1972	278,7	159,3	173,3
1973	353,7	321,3	324,4

Fuente: S. G. T. del Ministerio de Hacienda. CIES: Economía canaria 1973 y 1974. Elaboración propia.

Como consecuencia desde 1967 las familias canarias mostraban una mayor preocupación por el incremento de los precios de los inmuebles. Las constantes noticias que aparecían en la prensa local desde entonces dan fe de ello<sup>424</sup>. Incluso desde el poder se señalaba como un problema de la planificación indicativa en Canarias que *“si bien para la clase media alta el problema ha sido paliado, para la de los estratos modestos se ha venido agravando por la especulación, que de modo más directo se produce con las viviendas del Grupo I”*<sup>425</sup>

La vivienda en alquiler no vino a paliar el problema de la vivienda en este periodo. Mediante la *Ley 40/1964 de 11 junio* se avanzó en la liberalización de los precios, al permitir que en los nuevos alquileres las partes fijaran libremente las cuantías y el sistema de actualización de las mismas. Sin embargo, este nuevo sistema no incidió, por un lado en incrementar las viviendas arrendadas ya que si en 1960 el 41,35% de las viviendas estaba en alquiler, en 1970 se había reducido el porcentaje al 24,55 y en 1981 al 18,77 de las viviendas ocupadas en el conjunto del territorio del Estado, y por otro, en abaratar los alquileres.

---

1973 y 1974. Pp. 187.

<sup>424</sup> “Las Palmas, segunda provincia de España en cuanto a la elevación del costo de la vivienda (13,5)” en *La Provincia* del 8 de junio de 1967.

<sup>425</sup> *Op. Cit.* COMISIÓN DE CANARIAS, 1969. Pp. 282.

**Cuadro III.9**  
**Crecimientos interanuales del Índice de Coste general de la Vida de la vivienda en alquiler en España entre 1960 y 1976 (1968=100)**

	I. C. V. General	I. C. V. Vda. en alquiler	Crecimiento Interanual General	Crecimiento Interanual Vda. en alquiler	Diferencia crecimientos Interanuales General y vda. en alquiler
1961	60,6	61,6			
1962	64	65,6	5,6	6,5	-0,9
1963	69,6	68,4	8,7	4,3	4.5
1964	74,5	72,3	7,0	5,7	1.3
1965	84,3	79,8	13,2	10,4	2.8
1966	89,6	86,2	6,3	8,0	-1,7
1967	95,3	93,7	6,4	8,7	-2,3
1968	100	100	4,9	6,7	-1,8
1969	102,2	101,4	2,2	1,4	0.8
1970	108	106,3	5,7	4,8	0.8
1971	116,9	112,6	8,2	5,9	2.3
1972	126,6	118,3	8,3	5,1	3.2
1973	141,1	130,5	11,5	10,3	1.1
1974	163,2	147,3	15,7	12,9	2.8
1975	190,8	167,8	16,9	13,9	3.0
1976	224,5	186,4	17,7	11,1	6.6

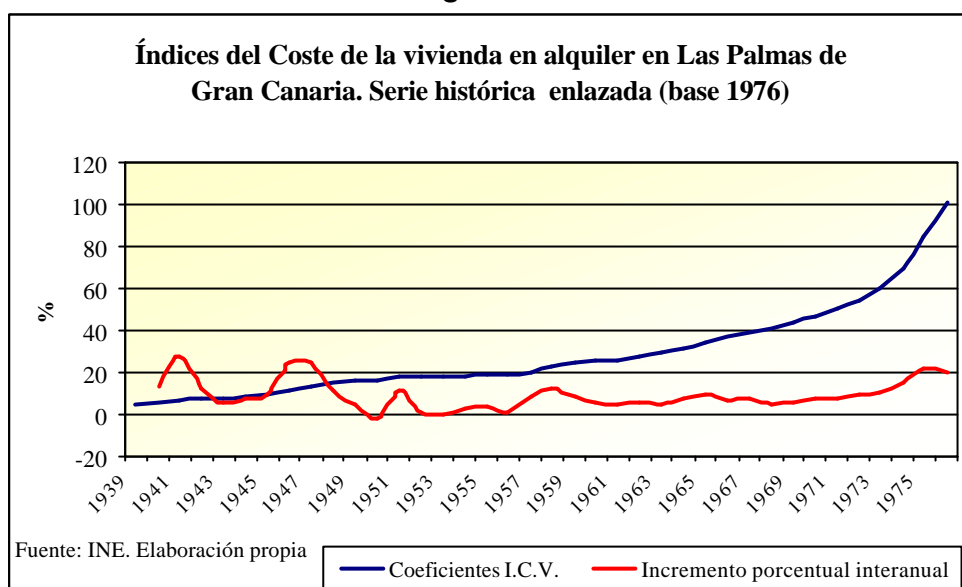
OJEDA EISELEY, A. (1988): *Índice de Precios en España en el periodo 1913-1987*. Banco de España. Elaboración propia

En relación con esto último, la evolución histórica del Índice del Coste de la Vivienda en alquiler en Las Palmas<sup>426</sup> evidencia cómo la pendiente de crecimiento de los alquileres se aceleró desde 1965, y de una manera más drástica desde 1974, por lo que queda patente el efecto que tuvo la ley de 1964 en el encarecimiento general del arrendamiento (véase figura III.3). Y si los alquileres se mantuvieron por debajo del Índice del Coste de la Vida según la serie histórica enlazada comprendida entre 1961 y 1976 (véase cuadro III.9), esto fue debido al peso de los actualizados normativamente, ya que en el caso de los que estaban regulados por la ley de 1964, *“la actualización de los alquileres tampoco funcionó con normalidad, pues a veces no se incluyó la cláusula (de actualización, y) otras*

<sup>426</sup> Se trata de una serie histórica que mediante enlace legal vincula las series estadísticas recogidas en base 1936, 1958 y 1968 con el Índice de Precios al Consumo de 1976. Se encuentra en INE (1977): *Índice de Precios de Consumo*.

se orientó en un sentido exclusivamente alcista y no estabilizador<sup>427</sup>.

**Figura III.3**



### 2.3. El espectacular crecimiento de los precios durante la crisis de los años setenta

El gravísimo problema residencial de los setenta viene dado por la concurrencia de diversos factores: un importante aumento de los precios de la vivienda respecto a la evolución del poder adquisitivo de la mayor parte de la población, un endurecimiento de las condiciones de financiación, una disminución de la oferta nueva y una especialización del mercado en los estratos más solventes y un encarecimiento de los alquileres.

La evolución del precio del metro cuadrado en el conjunto del Estado denota un importante encarecimiento a partir del primer quinquenio de los setenta, quinquenio en el que se duplicaron los precios medios, y sobre todo, entre 1976 y 1979, periodo en el que se multiplicó por 2,5 el coste medio del metro cuadrado. La comparación de estos datos con la evolución del Índice General de Precios al Consumo en una serie enlazada en base 1976 permite constatar que la evolución del precio medio del metro cuadrado edificado está por encima del que registra el coste de la vida<sup>428</sup>. Tomando 1965 como año de referencia, en 1975 la vivienda se

<sup>427</sup> *Op. Cit.* FURONES FERRERO, L. Y BARJA PEREIRO, J., 1988. Pp. 141

<sup>428</sup> CARRERAS YÁÑEZ, J. L. (1980): "La crisis de los 70 en el sector vivienda". *Papeles de economía española*, nº5.

había encarecido un 33% más que el I. P. C. y en 1979, un 66% (véase cuadro III.10).

**Cuadro III.10**  
**Evolución de los precios del m<sup>2</sup> construido y del IPC (100=1976) en España**

Año	Euros/m <sup>2</sup>	Crecimiento (A)	IPC (B)	A/B
1965	24,47 <sup>429</sup>	100	100	1,0
1970	36,32	148	128	1,15
1974	71,17	291		
1975	74,52 <sup>430</sup>	304	227	1,33
1976	90,15	368		
1977	126,21	516		
1978	165,27	675		
1979	182,83 <sup>431</sup>	747	449	1,66

Fuente: Carreras Yáñez, J. L., Gago, V y Tecnigrama. Elaboración propia.

Este encarecimiento de la vivienda fue acompañado al mismo tiempo de una reducción, en términos generales, de la renta de la población en unidades constantes. El aumento del desempleo y de la inestabilidad laboral incidieron perniciosamente en los índices de crecimiento de la renta. A partir de los datos del Informe Económico que el Banco de Bilbao realizó en 1979 sobre renta per cápita y los relativos al precio de la vivienda, se observa como a partir de 1975 los precios inmobiliarios mantiene tasas de crecimiento superiores a la renta (véase cuadro III.11).

**Cuadro III.11**  
**Evolución de la Renta y de las Tasas de Crecimiento del Precio de la Vivienda en España**

	Renta (euros)	T. C. Renta	T. C. Vivienda	T. C. R./T. C. V.
1965	250,77	100	100	1
1970	422,31	168	148	1,35
1975	924,89	369	304	1,21
1979	1.896,29	756	747	1,01

Fuente: BBVA, 1979. Elaboración propia.

La principal causa del aumento de precios estribó en la inflación de oferta que existió durante la década. SEOPAN ha calculado los Índices de Costes Totales

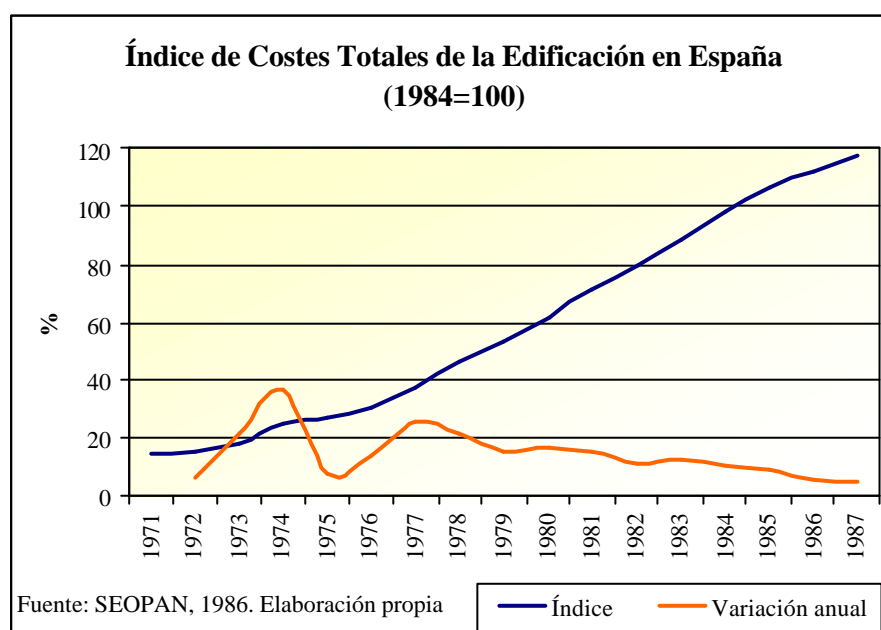
<sup>429</sup> Los datos de 1965, 1970 y 1974 fueron estimados por el estudio de CARRERAS YÁÑEZ, J. L.: "Inflación y Vivienda", *Información Comercial Española*, nº. 504-505.

<sup>430</sup> GAGO, V. (1982): "Construcción y vivienda en Madrid". *Información Comercial Española*, nº. 591. Pp. 119-129

<sup>431</sup> Este dato está tomado del estudio realizado por TECNIGRAMA y publicado en el

de la Construcción<sup>432</sup> registrados en el territorio español entre 1971 y 1987, tomando como base diciembre de 1984. En ellos se observa cómo los costes se incrementaron bruscamente en 1973, con respecto a la variación interanual registrada en el año anterior. La escalada de precios fue enorme hasta 1978, hasta el punto de que el crecimiento del índice ese año respecto al de 1972 fue del 209,4%. Entre 1978 y 1984, las subidas anuales superaron siempre el 10%, con un crecimiento total en ese periodo de un 111,9%, esto es, los precios se doblaron en esos seis años mientras que en los cuatro anteriores se triplicaron. Después de 1984, las variaciones anuales de los índices empezaron a registrar valores más modestos (véase figura III.4).

**Figura III.4**



No solamente el incremento del precio de las viviendas disminuyó las posibilidades de compra de muchas familias, sino también tuvo mucha importancia un segundo aspecto: el encarecimiento de los préstamos hipotecarios. J. R. Fernández Cuevas ejemplificaba de esta manera la situación. *“El problema de fondo radica en que la cantidad que una familia puede destinar mensualmente para disponer de vivienda (30.000 pesetas en el caso de una renta anual de 1.000.000),*

número 105 de la Revista GABITECO.

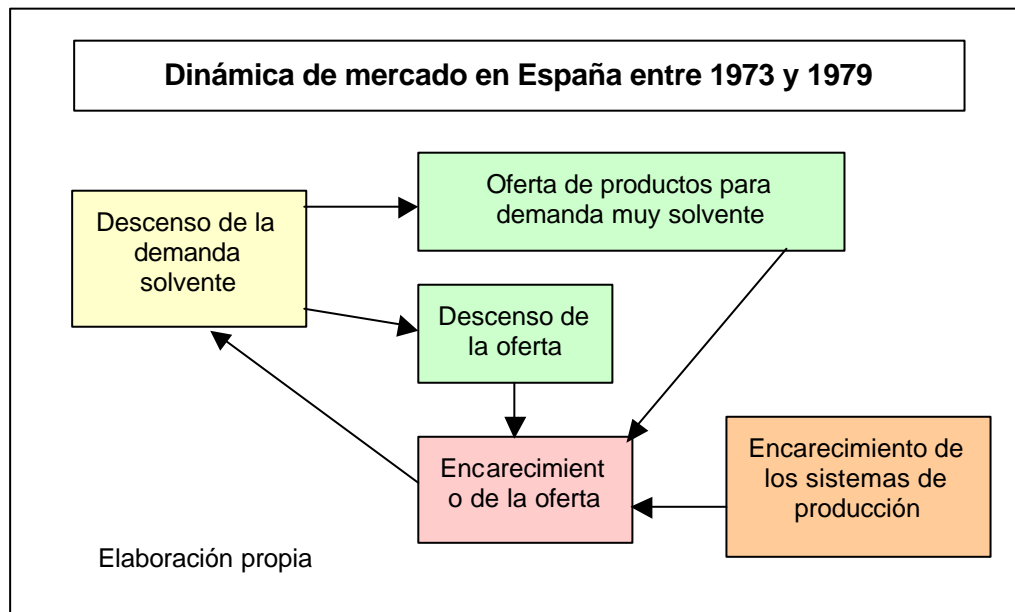
<sup>432</sup> SEOPAN (1986): “Índice de Costes Totales de la Construcción” en *Circular Informativa de la Construcción*, nº 131.



es insuficiente para adquirir tal bien, en la forma en que le es ofertado por el mercado (en compra se supone una carga mensual de 50.000 pesetas y en alquiler la oferta es muy escasa)<sup>433</sup>

La tercera dimensión del problema vino dada por la dinámica de mercado que se desarrolló durante el periodo, caracterizada por la reducción del número total de viviendas nuevas, el aumento, en términos comparativos, de las de alto *standing*, la disminución progresiva de la superficie útil con el fin de conseguir una mejor comercialización y el brusco descenso de viviendas protegidas. El ciclo de progresivo ajuste del volumen de la oferta incidió en el aumento del precio de la misma, debido a la relación entre productividad y volumen edificado<sup>434</sup>. Como consecuencia, la oferta sólo fue capaz de poner a la venta viviendas cada vez más caras que iban excluyendo del mercado a colectivos de población cada vez más amplios (véase figura III.5)

**Figura III.5**



Este comportamiento de la oferta incidió en una disminución aún mayor de la demanda solvente ya que supuso el encarecimiento del producto generado bien por

<sup>433</sup> GARCÍA LÓPEZ, J. L. (1980): "La vivienda: un sector en crisis. Una encuesta" *Papeles de economía española*, nº5.

<sup>434</sup> SISÓ CRUELLAS, J. (1980): "Análisis del subsector vivienda en el periodo 1970-79"

la reducción de la producción bien por la especialización en determinados segmentos de mercado. Por tanto, se inició un proceso que condujo paulatinamente a aumentar la demanda insolvente, a reducir el volumen de la oferta y a encarecer el precio de la misma. En el siguiente esquema se intenta simplificar este proceso. Hay que tener presente que no tuvo una naturaleza lineal, sino que los distintos factores concurren al mismo tiempo.

**Cuadro III.12**  
**Índice de Precios al Consumo de la Vivienda en Alquiler en España entre 1961 y 1985. Serie histórica enlazada sobre la base de 1992 referida a enero.**

Año	IPC (33), enero	Tasa de crecimiento
1961	7,68	
1962	8,055	4,9
1963	8,431	4,7
1964	8,807	4,5
1965	9,253	5,1
1966	10,474	13,2
1967	11,179	6,7
1968	12,423	11,1
1969	12,682	2,1
1970	12,87	1,5
1971	13,927	8,2
1972	14,373	3,2
1973	15,571	8,3
1974	17,473	12,2
1975	19,821	13,4
1976	22,242	12,2
1977	24,745	11,3
1978	28,496	15,2
1979	31,841	11,7
1980	36,247	13,8
1981	40,321	11,2
1982	45,697	13,3
1983	50,803	11,2
1984	53,989	6,3
1985	57,213	6,0

Fuente: INE (1995): *Índice de Precios al Consumo. Base 1992. Series enlazadas. Elaboración propia.*

Por último, a partir de 1973 el índice del costo de los alquileres sufrió un repunte inflacionario muy acusado. Según los datos del Índice de Precios al

Consumo de la rúbrica 33, en base 1992, con coeficientes de enlace legales y para el conjunto del Estado, los gastos en vivienda arrendada experimentaron desde 1974 un crecimiento espectacular, incremento que se sostuvo hasta 1983 (véase cuadro III.12).

En la serie histórica de Las Palmas de Gran Canaria, se observa de igual modo el fuerte repunte inflacionario que se daba desde 1974, con tasas de crecimiento interanual comprendidas entre el 14 y el 22% entre 1973 y 1976 (véase figura III.3).

#### 2.4.El crack inmobiliario de la primera mitad de la década de los ochenta y la mejora en los niveles de acceso

A partir de la información que han aportado algunos estudios realizados en otras zonas del Estado, se detecta para este periodo un estancamiento o, incluso, una disminución del precio de la vivienda. Por ejemplo, según el estudio de mercado realizado por la empresa ITC para Madrid en 1986, los precios medios sufrieron un fuerte retroceso en 1979 y a partir de ese año se estancaron hasta 1983. Además aumentaron por debajo del Índice de Precios al Consumo General a escala nacional y autonómica (véase cuadro III.13).

**Cuadro III.13**  
**Evolución de los precios del metro cuadrado construido en Madrid y su relación con el IPC general**

	Precio unitario medio (Euros/m <sup>2</sup> )	Índice en unidades corrientes (1975=100)	Variación anual	Variación anual IPC General (Nacional)	Índice IPC General (Nacional) respecto a 1975	Variación anual IPC General Canarias
1975	142,62	100		18,8	100	
1976	183,05	128	28,24	13,8	114	
1977	231,46	150	26,5	22,2	139	
1978	328,47	230	41,9	24,4	173	
1979	282,69	199	-13,9	16,7	202	14,7
1980	309,61	217	9,5	16,8	236	16,8
1981	317,33	222	2,5	14,4	270	17,8
1982	329,00	231	3,7	14,5	309	17,6
1983	339,33	238	3,1	13,6	351	13,2
1984	372,92	261	9,9	12,1	393	11,5
1985	429,21	301	15,1	9,4	430	8,2
1986	483,91	339	12,7	9,3	470	8,4
1987	652,69	458	34,9	6,0	498	4,7

Fuente: ITC, INE (1995): Índice de Precios al Consumo. Base 1992. Series enlazadas. Elaboración propia.

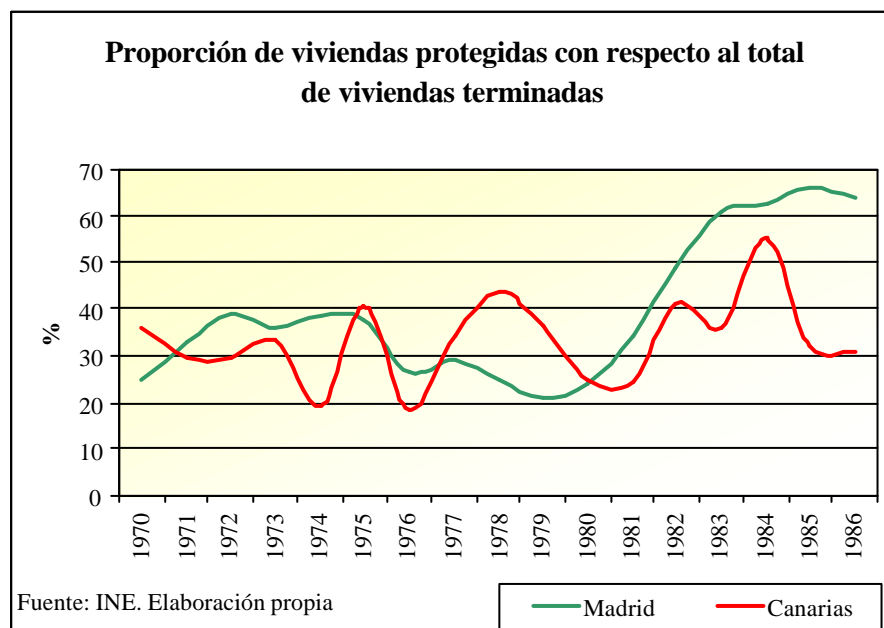
Las hipótesis apuntadas para explicar este fenómeno se basan en que la reducción cuantitativa de la oferta no se adaptó del todo a la de demanda solvente, lo que generó que en el mercado se produjera una sobre-oferta de inmuebles no vendidos. La única manera que tenían las empresas constructoras e inmobiliarias de deshacerse de estas viviendas era reduciendo su precio, lo que se consiguió no sólo disminuyendo las calidades de las que estaban en construcción sino también rebajando la tasa de beneficio empresarial.

La consecuencia directa de esta situación fue el cierre o la existencia de una grave crisis económica en muchas empresas, lo que produjo una importante reestructuración del sector con el propósito de reducir los costes y una caída lenta de los precios del suelo en unidades constantes y, por tanto, una disminución de la plusvalía de los propietarios.

En síntesis, la disminución de los costes de producción, la reducción de las tasas de beneficio de las empresas constructoras e inmobiliarias y el abaratamiento del suelo repercutieron en un descenso de los precios inmobiliarios, situación que más o menos se mantuvo hasta mediados de la década de los ochenta.

Además de estos factores generales, tampoco podemos olvidar la mayor importancia que tuvo la vivienda protegida a partir de 1981 sobre el total de viviendas terminadas (véase figura II.6). En Canarias, el porcentaje se había situado en torno al 24% en 1980 y 1981, para aumentar hasta el 41,1% en 1982 y el 55,5% en 1984.

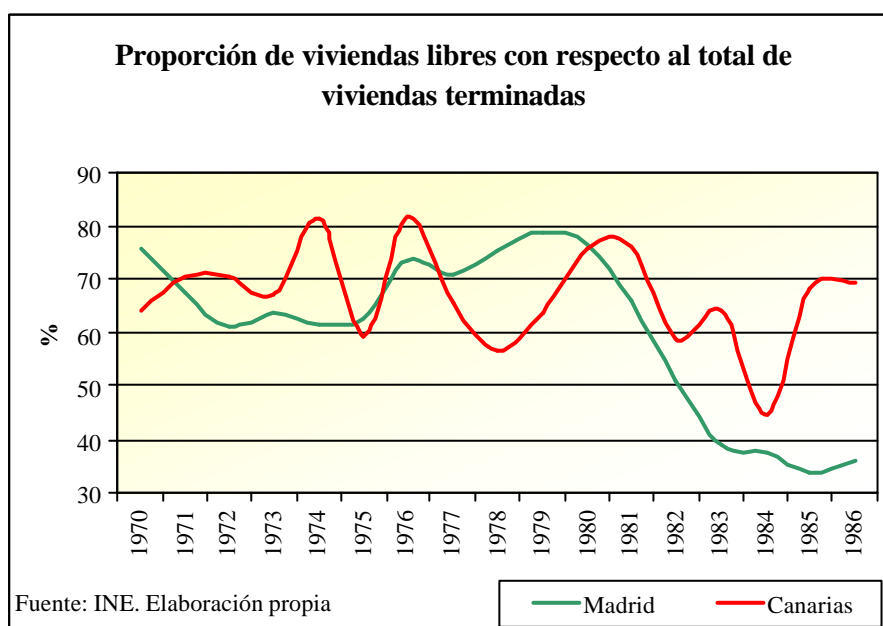
**Figura III.6**



Esta situación de los precios pudo suponer una mejor disposición de la demanda y un incremento de su solvencia. Sin embargo, no está claro que esta situación se produjera en Canarias, y más aún en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Las causas apuntadas se adaptan muy bien a la dinámica urbanística que afectaba a la ciudad de Madrid en aquellos años. Cabe preguntarse si en el caso de Canarias, y más concretamente en el de Las Palmas de Gran Canaria, la situación fue similar. Es decir, está claro que en el primer lustro de los ochenta la variación interanual de las tasas de crecimiento de la edificación residencial fue negativa o permaneció estancada, pero lo que no está nada claro es que esto condujera a una disminución de precios tan acusada.

**Figura III.7**



La situación de Canarias estuvo matizada por el impacto que la oferta turística tuvo en la construcción. A partir de 1981 se produjo una recuperación en la llegada de turistas y un incremento de la rentabilidad. Esto condujo a un aumento en el ritmo construcción de su oferta<sup>435</sup>, hasta el punto de que los datos de viviendas

<sup>435</sup> Entre 1980 y 1985 el número plazas extrahoteleras de nueva construcción a las que se le concedió licencia en San Bartolomé de Tirajana fue de 4.085, cuando en el periodo 1973-79 había sido de 3.187. De igual manera el crecimiento turístico en otros destinos de la provincia de Las Palmas vieron crecer su oferta, consolidándose Lanzarote y Fuerteventura

terminadas en el primer lustro de los ochenta no se alejan en demasía de los que se produjeron a principios de la década de los setenta. Basta comparar la significación que tuvo la vivienda libre en el total de viviendas terminadas de Canarias entre 1981 y 1986, muy superior a la que se registró en Madrid, para darse cuenta de la importancia que la demanda turística tuvo en los precios del sector de la construcción (véase figura III.7). El tirón de la construcción turística mantuvo los costes del sector y el precio del suelo.

En cualquier caso, una probable bajada de precios no tiene que traducirse en una mejora sustancial del acceso a la vivienda, porque la renta y el ahorro no evolucionaron por encima del coste de la vida y de los precios de las viviendas. “*En el periodo 1983-85, coincidiendo con el gran incremento de los precios de las viviendas en Madrid, se experimentó una disminución del salario medio de los españoles en un 1%*”<sup>436</sup>. Aún más, las condiciones de adquisición continuaron siendo muy costosas ya que el precio del dinero se mantuvo alto y la evolución de los alquileres siguió regido por pautas inflacionistas, al menos hasta 1983.

## **2.5. La espectacular subida de precios durante el *boom* inmobiliario de la segunda mitad de los ochenta**

A mediados de la década de los ochenta se produjo un incremento significativo de la construcción en Canarias. Este incremento de la actividad se reflejó en un crecimiento espectacular de las viviendas terminadas entre 1986 y 1991 (véase figura III.8).

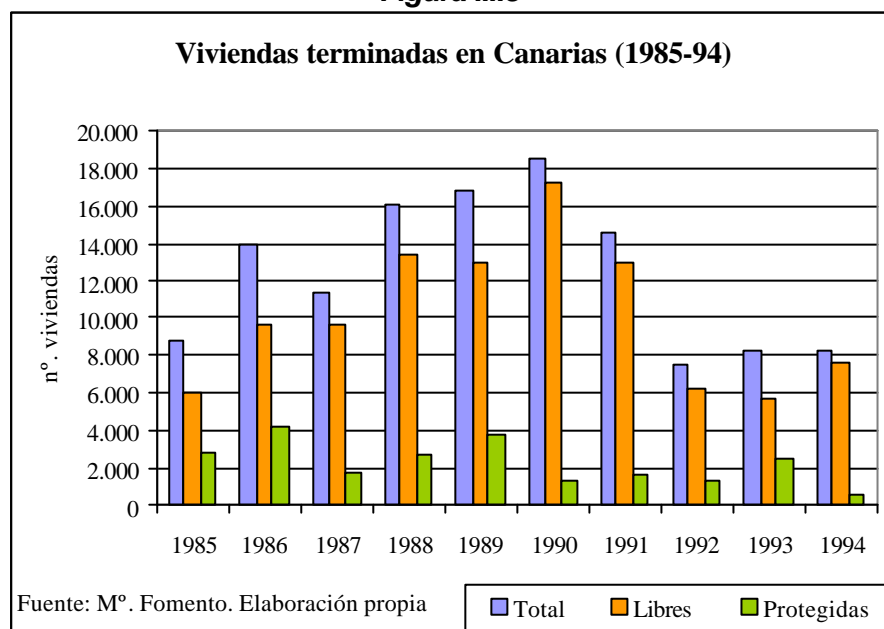
Este aumento de la construcción se sustentó esencialmente en el desarrollo de la promoción libre, que estuvo ligada a un ciclo inmobiliario y turístico expansivo. A partir de 1984 la construcción de viviendas de carácter turístico creció considerablemente, hasta el punto de que en 1987 la mitad de la superficie construida en la provincia estaba destinada a este uso. Al mismo tiempo se produjo una reducción muy significativa de la vivienda protegida respecto a las que se habían terminado con el Plan Cuatrienal de Vivienda (1984-87) como resultado de la nueva política de vivienda.

---

como destinos de primer orden (PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2001): “El proceso de urbanización del espacio turístico” en HERNÁNDEZ LUIS, J. A. Y PARREÑO CASTELLANO, J. M.: *Evolución en implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*”, Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana).

La principal consecuencia de lo que se ha venido en llamar como el “boom” inmobiliario fue el incremento desorbitado de los costes de producción y por tanto del precio de las viviendas. En el caso de Canarias los precios medios del metro cuadrado de la vivienda mantuvieron una tónica alcista entre 1986 y 1991, periodo en el que se llegaron a registrar crecimientos anuales del 23,4%. En el de Las Palmas de Gran Canaria, el incremento de precios fue aún más significativo en este periodo, con valores de crecimiento anual siempre superiores al 12% (véase cuadro III.14)

**Figura III.8**



Al mismo tiempo que se produjo el crecimiento de los precios de venta, los de la vivienda en alquiler mostraron una tendencia más moderada entre 1984 y 1988. En este periodo el incremento medio anual estuvo en el 6,3%, inferior al de los precios de venta en el mismo periodo. En 1985 se aprobó la total liberalización de los nuevos alquileres con el *Real Decreto-Ley del 30 de abril* de ese año. En los contratos de inquilinato que se establecieran a partir de esta fecha las partes podían fijar libremente el precio del alquiler y la duración del contrato, por lo que dejaban de estar afectados por régimen de prórroga forzosa. Como consecuencia de la entrada en vigor de esta nueva ley, a partir de 1989 se produjo un aumento de las tasas

<sup>436</sup> Op. Cit. LEAL, J., 1987, Pp. 23

anuales de crecimiento de los alquileres, por lo que hasta 1994 el crecimiento medio anual estuvo en torno al 8,4%.

Como además, el incremento de los precios de la vivienda en venta y en alquiler estuvo por encima del aumento de las rentas familiares, gran parte del crecimiento inmobiliario de este periodo estuvo destinado a colectivos con una clara solvencia. *“Conviene aclarar que, en contra de lo que muchos piensan todavía, el boom no significa un aumento general en la construcción residencial... Lo que sí se ha producido en estos dos últimos años es un incremento de la oferta de vivienda nueva y rehabilitada para sectores económicamente fuertes y una reducción de la correspondiente a los sectores medios y medios-bajos...”*<sup>437</sup>. En otros términos, el incremento del diferencial precio-renta familiar redujo el mercado de la vivienda a la demanda-inversión y a los colectivos más pudientes, quedando las rentas medias con una posición muy complicada y las rentas bajas con una clara situación de exclusión<sup>438</sup>.

Se produjo en este periodo un fenómeno similar al de los años setenta: la expulsión de las clases medias y bajas del mercado de la vivienda, pero la gran diferencia es que en este momento se debió a un ciclo económico expansivo del sector construcción mientras que en los años setenta fue la consecuencia de la crisis económica.

Esta coyuntura de mercado se manifestó, según C. Narbona, en el crecimiento acelerado de las segundas residencias, en el aumento del tamaño y calidad de las viviendas, en el *boom* de las tipologías unifamiliares en ámbitos suburbanos, en el incremento de la rehabilitación y en el aumento de la demanda-inversión<sup>439</sup>.

---

<sup>437</sup> PRATS PALAZUELO, F. (1987): "La quiebra de las políticas de suelo y vivienda", *Alfoz*, nº 64.

<sup>438</sup> En líneas generales podríamos reconocer a los siguientes colectivos en relación con las condiciones de solvencia necesarias para el acceso a la vivienda: colectivos insolventes (más o menos los que tienen una renta actual inferior a 1,5 SMI), de solvencia muy limitada (entre 1,5 y 2,5 SMI), de poder adquisitivo medio o con solvencia pero con dificultades para acceder al mercado libre de la vivienda cuando la coyuntura del mercado encarece sus productos (2,5 a 5,5 SMI) y colectivos solventes (por encima de 5,5 SMI). Se trata de una clasificación orientativa y de carácter muy generalista basada en niveles de salario mínimo profesional. Estos niveles se pueden asociar con los distintos productos residenciales que se ofrecen: protección oficial de promoción pública en régimen de alquiler o viviendas sociales, en régimen de venta, protección oficial de promoción privada y vivienda libre. Los límites basados en el salario mínimo profesional están fundamentados en la actual política de vivienda, pero son más o menos generalizables a otras épocas anteriores.

<sup>439</sup> NARBONA, C. (1989): "Evolución reciente del mercado inmobiliario en España".



**Cuadro III.14**  
**Precio medio del metro cuadrado de la vivienda (en euros)**

	Canarias	Variación	Las Palmas G. C.	Variación	España	Variación
1987	343,74		303,60		317,33	
1988	376,72	9,6	341,26	12,4	396,67	25,0
1989	464,82	23,4	409,17	19,9	489,22	23,3
1990	483,69	4,1	466,12	13,9	565,55	15,6
1991	531,82	9,9	525,43	12,7	646,09	14,2
1992	531,96	0,0	545,86	3,9	637,67	-1,3
1993	523,23	-1,6	576,74	5,7	635,27	-0,4
1994	537,23	2,7	593,08	2,8	639,48	0,7
1995	570,19	6,1	644,50	8,7	662,32	3,6
1996	596,12	4,5	646,91	0,4	674,34	1,8
1997	639,39	7,3	705,38	9,0	684,55	1,5
1998	715,20	11,9	801,15	13,6	716,41	4,7
1999	824,59	15,3	940,58	17,4	792,13	10,6
2000	962,82	16,8	1089,03	15,8	906,93	14,5

Fuente: MOPU. Elaboración propia.

## **2.6 La crisis económica de principios de los noventa y el endurecimiento de las condiciones de acceso**

Desde 1990 la edificación residencial se redujo considerablemente en Canarias. Las viviendas iniciadas disminuyeron en un 41,7% respecto a las que se habían empezado en 1989, mientras que la superficie construida descendió en un 37,6 %. Con un año de retraso, la cifra de viviendas terminadas acusó la recesión, ya que se concluyó en 1991 sólo el 78,5% de las que se habían acabado en 1990, mientras que en 1992 únicamente se terminaba el 41% (véase figura III.8). Esta situación se mantuvo hasta 1993, año en que el número de viviendas iniciadas en Canarias (2.869 unidades) fue tan bajo que habría que remontarse hasta los años cincuenta para encontrar una situación similar.

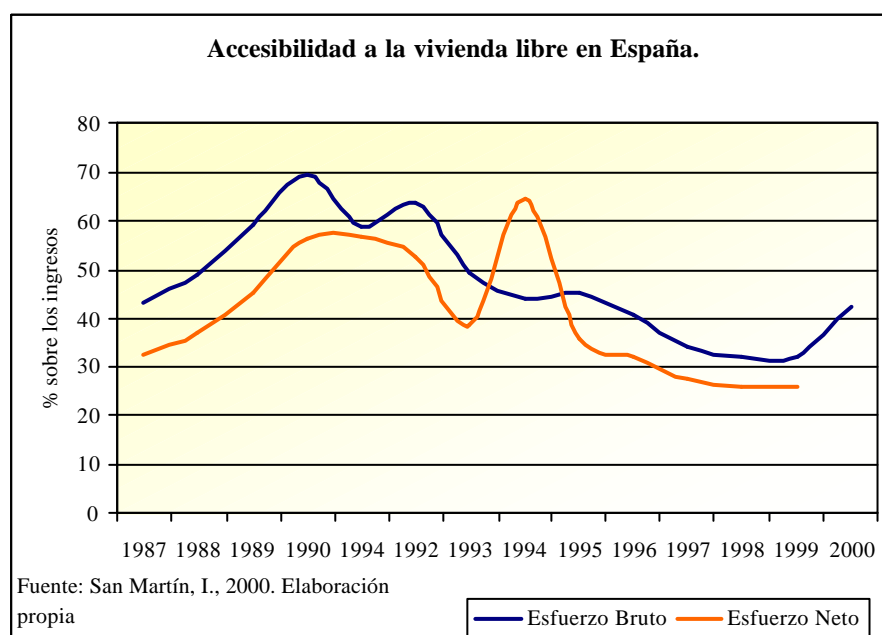
La reducción drástica del número de viviendas nuevas se debió al inicio de una etapa económica recesiva que se vinculó en gran medida a la Guerra del Golfo y al aumento del precio del crudo y a la puesta en práctica de políticas basadas en el aumento del precio del dinero y el control del gasto público como estrategia para desacelerar la inflación.

La disminución de las tasas de crecimiento del producto interior bruto y de la

inversión provocó que la renta per cápita tuviera un comportamiento similar y que los niveles de paro crecieran especialmente entre 1992 y 1994. En este último año el número de parados superó la cifra de 130.000, de los que más de 60.000 se localizaban en Gran Canaria. El poder adquisitivo de la demanda no creció a pesar de que desde 1991 el índice de precios al consumo se redujo de manera significativa, situándose en un valor promedio anual del 4,6%. Si a ello le unimos que el precio del dinero se mantuvo en el 12,78% como promedio en 1992 y en un 11,26 en 1993, fue lógico que la demanda de vivienda se enfriase tanto como la oferta.

Como consecuencia, la tasa de crecimiento del precio del metro cuadrado de vivienda descendió bruscamente en Canarias en 1992. En ese año se registró un incremento medio nulo, cuando en 1991 había sido todavía del 9,9%. En 1993 y 1994 el comportamiento fue similar, con un ligero crecimiento del 1,6% y 2,7%, crecimientos que estuvieron por debajo del índice anual de la inflación general en el Archipiélago que fue del 5,2 y 5,3 respectivamente. Este estancamiento de los precios afectó sobre todo al mercado de la vivienda usada, mientras que el de la vivienda nueva mantuvo un cierto dinamismo. En la capital la situación fue similar (véase cuadro III.14)

**Figura III.9**



El enfriamiento de los precios no supuso una mejora sustancial en el acceso

a la vivienda para la mayor parte de la población debido a que, en primer lugar, la demanda incrementó su insolvencia en términos generales el bajo ritmo de crecimiento de los salarios, el aumento de la eventualidad y de las tasas de paro (la relación precio medio/ingresos familiares pasó de 4,4 en 1988 a 5,5 en 1991<sup>440</sup>). En segundo lugar, a que las condiciones de acceso a la propiedad estaban determinadas por unos tipos de interés especialmente gravosos y por la imposibilidad para amplios colectivos de acceder a un préstamo por no reunir los requisitos que las entidades crediticias solicitaban. En tercer lugar, a que el número de viviendas protegidas se redujo. Por último, a que los precios de las viviendas en alquiler se incrementaron en el periodo comprendido entre 1990 y 1994 un promedio del 8,5%, muy por encima de la subida de los salarios y de los índices de inflación.

La suma de todas estas circunstancias determinó que la demanda insatisfecha fuera año tras año en aumento. La evolución que registró el esfuerzo familiar bruto, es decir, el porcentaje que supone el pago de un préstamo sobre los ingresos medios familiares, y el neto, esto es, considerando las deducciones fiscales, así lo atestiguan (véase figura III.9). Esta situación de mercado generó un grave problema social de carácter habitacional, que según algunos expertos ha podido influir en el incremento de los procesos de exclusión y marginación. Según J. Leal *“el hecho de que muchos jóvenes no puedan emanciparse, a causa de no disponer de empleo fijo remunerado ni de una vivienda, induce seguramente al aumento de los procesos de marginación de todo tipo: delincuencia, drogadicción, etc.”*<sup>441</sup>.

## 2.7. El actual auge inmobiliario. Hacia un mercado dualizado

Desde el segundo semestre de 1994 la edificación residencial empezó a mantener un comportamiento más dinámico en lo que al número de viviendas iniciadas se refiere. Este comportamiento se aceleró de manera casi exponencial desde 1996. Desde entonces y hasta el año 2001 las cifras de viviendas iniciadas han sido muy elevadas.

El incremento de la actividad se relaciona con una mejora de la situación económica y de la inversión caracterizada por el control de la inflación en términos

---

<sup>440</sup> GÓMEZ CHURRUCA, R. y LEVENFELD, G. (1993): “La accesibilidad a la vivienda en España” *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 24-25.

<sup>441</sup> *Op. Cit.* LEAL, J., 1987. Pp. 27.

generales y por unos tipos de interés bajos desde 1997, hasta el punto de que el tipo medio de 1999 fue del 2,71%.

La situación económica supuso un descenso importante de las tasas de desempleo regional y un aumento significativo de la renta y del poder adquisitivo. En especial mejoró, en términos relativos, la situación de la generación nacida entre 1962 y 1976, ya que en el segundo lustro de los noventa, muchas personas de este grupo han conseguido estabilizarse en el trabajo y han podido ahorrar los pagos iniciales necesarios para la adquisición de su primera vivienda en propiedad.

Esta mayor capacidad de la demanda, las condiciones financieras y los buenos resultados obtenidos con el II Plan Canario de la Vivienda (1992-95), han conllevado una reactivación inicial del sector y una mejora en las condiciones de acceso a la vivienda, al menos hasta 1998. A partir de ese momento buena parte de las nuevas viviendas ha sido adquirida por la demanda inversora, con el ánimo de revenderlas o de ponerlas en alquiler<sup>442</sup>. La compra de una vivienda como elemento de inversión en momentos en que la rentabilidad del sector es alta es un elemento estructural del sector de la edificación, pero posiblemente, en pocos momentos la inversión de capital ha llegado de manera tan masiva como desde 1998. Esto se debe a la necesidad de sacar a la luz capitales procedentes de la economía sumergida antes de la desaparición de la peseta y a la elevada rentabilidad que está ofreciendo la inversión inmobiliaria frente a otros destinos inversores<sup>443</sup>. De hecho, la Bolsa ha mantenido un comportamiento negativo en sus índices hasta el punto que en el año 2000 el Índice General de las Bolsas españolas descendió un 12,5%. La rentabilidad de los fondos de inversión ha registrado una tasa negativa del 4,5%.

De manera paralela al crecimiento de la producción, se ha generado un aumento de los precios de los inmuebles, tanto debido al aumento de los costes productivos del subsector de la construcción como al incremento de los márgenes de rentabilidad de los promotores, constructores y propietarios. Según las

---

<sup>442</sup> En este sentido, buena parte de los beneficios que reporta el Reserva de Inversiones de Canarias (RIC) se ha dirigido al sector inmobiliario y constructor, constituyendo en la actualidad el segundo destino de las inversiones tras el turístico.

<sup>443</sup> "Las transacciones inmobiliarias de Ernesto, un madrileño de 45 años, le salieron redondas. En 1987 compró su primera vivienda en las afueras de Madrid por 24.040,48 euros. Seis años después, la vendió por 102.172. Como la familia crecía, Ernesto se compró una casa más grande por 252.425 euros. Por motivos de trabajo, este año la ha vendido. ¿Precio que fijó la inmobiliaria? 432.728,7 euros. Ganó 180.303 euros en apenas ocho años. <¿Qué fondo de inversión me ofrece esta rentabilidad?> se pregunta Ernesto, sarcástico." (*El Capital*, nº 13, 2001, pp. 44).

estimaciones que el Ministerio de Fomento ha realizado sobre la evolución del metro cuadrado, el crecimiento interanual de los precios fue relativamente moderado entre 1994 y 1996. En este periodo aumentaron un 4,4% como promedio interanual en Canarias y un 4% en Las Palmas de Gran Canaria, cifras que no se alejan de modo significativo del 4,8% de promedio anual del Índice de Precios al Consumo General registrado en las Islas. A partir de 1998 el crecimiento interanual del coste del metro cuadrado se ha acentuado considerablemente. Según las tasaciones realizadas por TINSA en la provincia de Las Palmas la vivienda nueva creció en ese año más del doble de lo que lo venía haciendo, un 13,1%, porcentaje que se ha ido incrementando hasta el punto de que en el año 2000 ha superado el 17%<sup>444</sup> (véase cuadro III.15)

**Cuadro III.15**  
**Precio de la vivienda libre en la provincia de Las Palmas según tasaciones realizadas**

	Nueva					
	Valor (euros/m <sup>2</sup> construido)			Incremento anual		
	Capitales	Resto	Total	Capitales	Resto	Total
1994	694,17	538,51	604,62			
1995	788,53	539,71	645,49	13,6	0,2	6,8
1996	822,79	585,39	686,36	4,3	8,5	6,3
1997	854,04	635,87	729,03	3,8	8,6	6,2
1998	944,79	735,64	824,59	10,6	15,7	13,1
1999	1054,78	873,27	950,80	11,6	18,7	15,3
2000	1239,89	1003,69	1111,87	17,5	14,9	16,9
	Usada					
	Valor (euros/m <sup>2</sup> construido)			Incremento anual		
	Capitales	Resto	Total	Capitales	Resto	Total
1994	583,58	501,85	536,70			
1995	621,45	557,74	584,78	6,5	11,1	9,0
1996	647,89	596,81	618,44	4,3	7,0	5,8
1997	673,13	692,37	683,95	3,9	16,0	10,6
1998	763,89	763,29	763,89	13,5	10,2	11,7
1999	949,00	826,99	879,28	24,2	8,3	15,1
2000	971,24	964,62	967,63	2,3	16,6	10,0

Fuente: TINSA (2000): Boletín de Coyuntura Inmobiliaria. Elaboración propia.  
(Los datos están referidos al precio medio del último trimestre de cada año salvo en el 2000 que corresponde con el tercero).

<sup>444</sup> El incremento anual de precios ha tocado techo en el año 2000. En el 2001 la vivienda todavía ha crecido un 15% como promedio en el conjunto del Estado, 10,5 puntos por encima del índice general de inflación. En el 2002 las estimaciones de la Sociedad de Tasación apuntan que los precios de la vivienda nueva crecerán en torno al 5 ó 6 por ciento,

Las diferencias dentro del tejido urbano de Las Palmas de Gran Canaria son enormes. En el año 2001, según un estudio realizado entre agentes inmobiliarios<sup>445</sup>, el precio del metro cuadrado de la vivienda nueva en zonas como Las Canteras, Ciudad Jardín, la Avenida Marítima o Triana supera las 2.704 euros. En otras áreas igualmente céntricas como Mesa y López, El Puerto o Vegueta están comprendidos entre 1.803 y 2.704 euros, en incluso en barrios alejados como La Paterna o San Cristóbal se superan las 1202 euros.

La vivienda usada también se ha encarecido al albor del incremento de la demanda aunque de manera algo menor. Aunque ya en 1997 creció un 10,6%, fue en el año siguiente cuando el crecimiento se hizo general en toda la provincia, alcanzando en 1999 un crecimiento espectacular del 24,2% en Las Palmas de Gran Canaria.

Por tanto, el precio de la vivienda en venta, sea nueva o usada, ha mantenido tasas de crecimiento muy superiores a los valores de inflación de estos años y al incremento de los salarios, que en líneas generales, han tendido a una cierta moderación.

A modo de ejemplo de este proceso es especialmente reveladora la actuación de empresas promotoras como el grupo I. B. S. A. que a través de diferentes Sociedades Limitadas que responden al nombre Residencial Siete Palmas está edificando gran parte de las viviendas proyectadas en el Plan Parcial de Siete Palmas, una de las grandes zonas de expansión de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria en los últimos años.

Esta empresa inició su actuación con la construcción de 565 viviendas de protección oficial de régimen general que fueron calificadas provisionalmente a partir del 7 de abril de 1994. En ese momento, la empresa utilizó el amparo de la protección oficial como un mecanismo que aseguraba la venta en un momento en el que el sector todavía no mostraba síntomas claros de recuperación. Al mismo

---

debido en gran medida a los efectos finales del ciclo productivo que se ha vivido.

<sup>445</sup> La Revista "El Capital" ha realizado un estudio sobre los precios de la vivienda nueva, usada y en alquiler en 60 ciudades españolas. En Las Palmas de Gran Canaria colaboraron REMAX Triana, Roca Playa del Inglés, Agencia Inmobiliaria Sancho y Vallehermoso. También se contó con la aportación de dos portales inmobiliarios que operan a escala estatal (COMPRARCASA y SERVIHABITAT). La información se recogió a través de una serie de cuestionarios en los que se especificaban los precios de las transacciones realizadas con vivienda nueva, usada de menos de 5 años y en alquiler, incluyéndose en este último caso los gastos de comunidad. (*El Capital*, nº 13, octubre 2001).

tiempo tramitó otros expedientes referidos a otras dos urbanizaciones que fueron calificadas provisionalmente. En 1996, cuando el mercado de la vivienda mostraba un mayor dinamismo, se descalificó una de las urbanizaciones y se inició su edificación como viviendas de renta libre. En concreto, la primera fase de esta urbanización que se denomina como Premier, salió al mercado con un precio medio por metro cuadrado en torno a las 841,42 euros en los últimos meses de 1997. En la primavera de 1998 se puso en venta la segunda fase y desde ese momento la promotora usó el procedimiento de incrementar el precio con la altura como estrategia de venta, de tal manera que el metro cuadrado oscilaba entre las 841,42 para la primera planta hasta las 958,61 para la quinta planta. En la primavera de 1999 se puso a la venta la cuarta y última fase de esta urbanización. Los precios, en este caso, oscilaban entre 1.141,92 y 1.292,18 euros según la planta donde se ubicase la vivienda.

Por tanto, para una vivienda de 100 m<sup>2</sup> útiles, situada en una quinta planta, la evolución de su precio ha sido del 67,5% en tan sólo diecinueve meses.

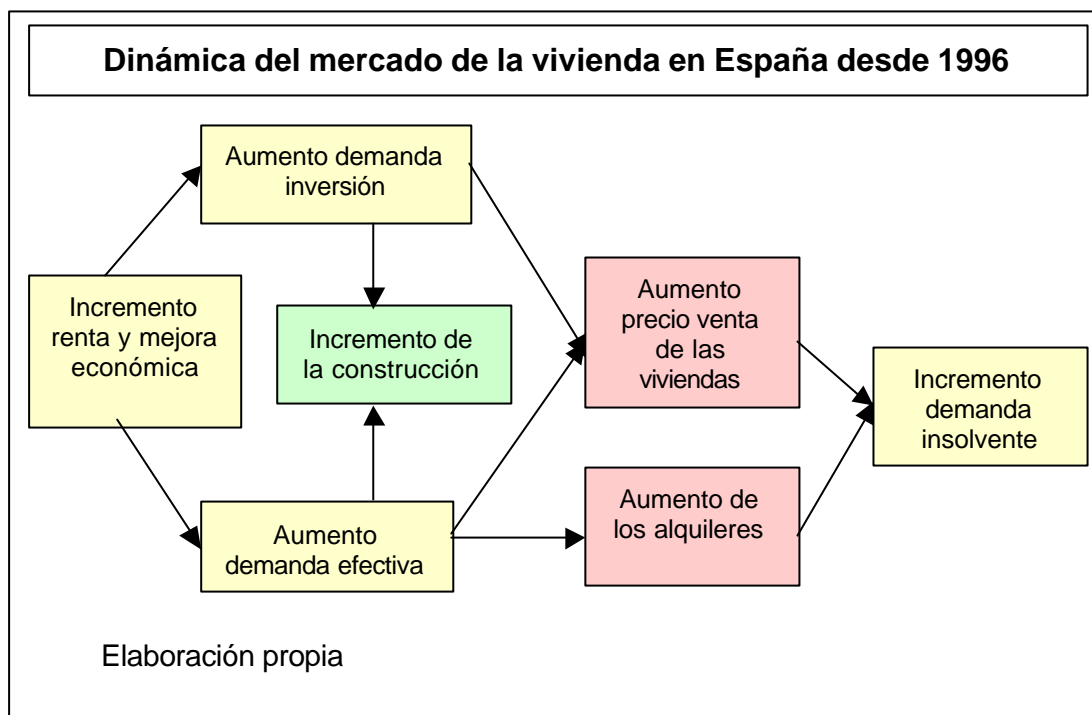
Por tanto, la vertiginosa dinámica de los precios, sobre todo a partir de 1998 ha provocado que buena parte de la demanda que al principio del ciclo podía acceder a una vivienda se encontrase excluida del mercado, convirtiéndose en demanda insolvente<sup>446</sup> (véase figura III.10). Basta decir que en 2001 las familias canarias debían destinar, como promedio, entre un 56 y un 65% de su renta bruta para la adquisición de una vivienda, cuando se recomienda que en este concepto no se gaste más del 35% de los ingresos familiares. La conclusión es lógica: exclusión del mercado de un amplio colectivo de personas que no presentan un nivel de renta adecuado y que no tienen vivienda en propiedad e incremento de *esfuerzo familiar* en el pago, lo que se manifiesta en la prolongación del tiempo de duración de los préstamos, que ha pasado de 10 a 20 años entre 1995 y 1999<sup>447</sup>.

---

<sup>446</sup> Como consecuencia de la subida de precios en este y otros periodos de los últimos veinte años, España es el país Occidental donde más han crecido tanto en términos nominales como reales, es decir, teniendo presente la evolución de la inflación. El aumento real promedio en España entre 1980 y el 2001 ha sido del 124%, mientras que en otros países como Gran Bretaña sólo llegaba al 89%, Holanda al 66%, Estados Unidos, el 20%, Francia, al 15%, Italia al 13% e, incluso, en Alemania se había producido un descenso del 21% ("Special report. House prices. Going through the roof" en *The Economist*, 30 de marzo- 5 de abril. Pp. 65-67).

<sup>447</sup> Hay que observar que a diferencia del *boom* inmobiliario de la segunda mitad de los ochenta, el esfuerzo familiar o porcentaje de las rentas mensuales que se deben destinar al pago de una vivienda, ha crecido por el incremento de los precios, y no como en aquel caso,

Figura III.10



Aunque en términos generales, la situación económica haya trasladado fuera del mercado a determinados niveles de renta<sup>448</sup>, las afecciones reales han sido más selectivas. Se ha excluido esencialmente a aquellos que no han entrado en el mercado de la vivienda o que estando en el mercado de la vivienda de alquiler desean acceder a una vivienda en propiedad. Es decir, el problema no es generalizable a la totalidad del colectivo de rentas medias y bajas, porque aquellos que poseen una vivienda, si la están pagando no han sido castigados con un repunte inflacionario de los préstamos hipotecarios, y si la tienen pagada, pueden venderla para acceder a otra. De hecho *“...el <boom> también trae un aumento de la movilidad residencial y de las posibilidades de mejora residencial para los grupos sociales más favorecidos por el crecimiento económico, que disponían de una vivienda en propiedad que pudieron vender ventajosamente, reinvertiendo estos beneficios en otra mejor”*<sup>449</sup>.

por el mantenimiento de tipos de interés elevados.

<sup>448</sup> Las últimas estimaciones consideran que en el Estado hay 600.000 personas que desean comprar su primera vivienda en propiedad pero que en las actuales condiciones no pueden. En Canarias esta cifra puede estar en torno a las 25.000 personas.

<sup>449</sup> CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Editorial Fundamentos, Madrid.



Por este motivo, la repercusión de este fenómeno sobre los jóvenes es muy significativa. Estos se ven afectados no sólo por un precio elevado, sino también por el sistema de acceso a la propiedad, que hace indispensable contar con una cantidad de dinero ahorrada con la que poder cubrir los pagos iniciales y los gastos que se derivan de la compra (tasación, notaría, registro, seguros, tramitación del préstamo e impuestos)<sup>450</sup>.

Algo similar se puede apuntar sobre los colectivos pertenecientes a la tercera edad. Aunque cuantitativamente no tienen el peso del caso anterior, estas personas están fuera del mercado de la vivienda porque tienen serias dificultades para acceder al mercado hipotecario.

Por último, se han visto también afectadas de manera especial las familias que sobreviven realizando labores económicas sumergidas o en una situación laboral precaria. Ambos colectivos presentan serios obstáculos para acceder a un préstamo hipotecario, ya que la concesión de éstos va ligada a la posibilidad de declarar unos ingresos estables durante el periodo de amortización. De hecho, las actuales políticas de vivienda empiezan a contemplar medidas de subsidiación del pago de los préstamos hipotecarios durante los periodos en que el adquirente se encuentre en situación de desempleo dentro de lo que es un intento de adaptar estas iniciativas a la situación económica de los afectados.

Al mismo tiempo que las rentas menos favorecidas<sup>451</sup> y los colectivos que no tienen vivienda han sido desplazados fuera del mercado, este ha sufrido un proceso de especialización que puede calificarse de dañino. Efectivamente, la actividad promotora se ha especializado progresivamente en la demanda más solvente, formada por los colectivos que tienen mayores rentas o los que se han enriquecido patrimonialmente con el repunte de los precios de sus viviendas<sup>452</sup>. Hasta tal punto el mercado está pervertido que gran parte de los que compran ya tienen una vivienda.

La consecuencia de esta situación en el tejido productivo ha sido que gran

---

<sup>450</sup> En la mayoría de los casos, esa cantidad se obtiene gracias a las ayudas familiares, a las herencias o a ingresos que no provienen de las rentas del trabajo

<sup>451</sup> Se ha señalado que como consecuencia de la expulsión de determinados niveles de renta del mercado de la vivienda, se produce un repunte en estos años de las infraviviendas y de la autoconstrucción.

<sup>452</sup> Esta situación también se presentó en el segundo lustro de los ochenta (NAREDO, J. M., -1989-: "Sector inmobiliario y crecimiento económico 1985-1988" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 10. Pp. 109-112).

parte de las empresas se han especializado en la edificación de obra nueva y en la rehabilitación de alto y medio-alto standing, por lo que el número de sociedades que construyen viviendas de protección se ha reducido considerablemente, cosa que por otro lado también se pudo apreciar en el segundo lustro de los ochenta.

El incremento de los precios de las viviendas en venta ha arrastrado a los de los alquileres. En la medida en que una parte de la demanda quedaba insatisfecha al estar excluida del mercado, la oferta de viviendas en alquiler se desajustaba cada vez más respecto a su demanda, que era incrementada continuamente por la población que no tenía la suficiente solvencia como para acceder a la propiedad. Como consecuencia, los precios han subido por encima del índice de inflación general y ello ha motivado un trasvase de la población arrendada de unas zonas a otras, en busca de alquileres que se adapten a sus condiciones económicas. Por ejemplo, en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, según estimaciones aportadas por diferentes empresas inmobiliarias, las viviendas en alquiler de la Ciudad Alta y los barrios masivos del extrarradio (Schamann, La Feria, Cuevas Torres...) estaban destinadas a colectivos de clase baja. Con el encarecimiento de los pisos en estas zonas, que ha pasado en dos años desde un precio promedio de 300,50 a otro de 420,70 euros mensuales<sup>453</sup>, los nuevos contratos están siendo destinados a colectivos de clase media, por lo que los primeros tienen que refugiarse en otras zonas de menor calidad habitacional o peor comunicadas como Arapiles, El Polvorín, Jinámar, Tamaraceite o Casa Ayala, por citar algunos ejemplos.

Este proceso se puede extender al resto de las rentas. Sintomático es que hasta hace unos años en Escaleritas se alquilara a colectivos de clase media y media-baja mientras que en estos momentos los nuevos contratos se destinan a familias de clase media y media-alta, ya que alcanzan las 601 euros mensuales como promedio, precio que también se da en Siete Palmas (en torno a las 540,91) y La Minilla (en torno a las 601). En el centro de la ciudad se paga en torno a 18,03 euros por metro cuadrado, por lo que la vivienda tipo en CIDELMAR y Triana alcanza los 901,5 euros. Estos precios están fuera del alcance de la clase media, cuando hace unos años todavía estos colectivos podían acceder a algunos inmuebles en estas zonas. El sector de Las Canteras está reservado para los

---

<sup>453</sup> "El precio de la vivienda en alquiler se dispara en los barrios de la Ciudad Alta" en

colectivos más pudientes, con precios de hasta 1.202 euros para una vivienda tipo de 100 metros cuadrados en buen estado y en primera línea de playa o en sus proximidades.

**Cuadro III.16**  
**Precio medio de la vivienda nueva, usada y en alquiler en Las Palmas de Gran Canaria en 2001 (en miles de euros las dos primeras columnas)**

Zona	M <sup>2</sup>	Vivienda nueva	Vivienda usada	Vivienda alquiler
Las Canteras	50	114.1 - 262.6	96.1 - 210.3	300.5 - 721.1
	90	204.3 - 432.7	180.3 - 420.7	480.8 - 841.4
	120	216.3 - 781.3	210.3 - 450.7	540.9 - 1202
Ciudad Jardín	50	112.3 - 180.3	120.2 - 210.3	270.4 - 540.9
	90	210.3 - 252.4	180.3 - 252.4	540.9 - 901.5
	120	222.3 - 330.5	270.4 - 601	721.2 - 1202
Avda. Marítima v Triana	50	108.1 - 168.2	90.1 - 102.1	420.7 - 480.8
	90	180.3 - 252.4	180.3 - 140.4	570.9 - 751.2
	120	240.4 - 360.6	234.3 - 270.4	721.2 - 1502.5
Altavista v Avda. Escaleritas	50	120.2 - 150.2	108.1 - 150.2	420.7 - 540.9
	90	198.3 - 228.3	150.2 - 180.3	540.9 - 721.2
	120	240.4 - 270.4	198.3 - 228.3	721.2 - 901.5
La Minilla	50	90.1 - 150.2	108.1 - 150.2	270.4 - 540.9
	90	198.3 - 228.3	150.2 - 180.3	540.9 - 721.2
	120	240.4 - 270.4	198.3 - 228.3	721.2 - 901.5
Mesa v López	50	90.1 - 168.2	72.1 - 96.1	390.6 - 480.8
	90	120.2 - 180.3	108.1 - 180.3	601 - 841.4
	120	180.3 - 240.4	138.2 - 234.3	721.2 - 1141
Isleta /Puerto	50	108.1 - 144.2	54 - 84.1	360.6 - 480.8
	90	60.1 - 150.2	84.1 - 162.2	420.7 - 661.1
	120	150.2 - 210.3	102.1 - 210.3	540.9 - 721.2
Vequeta	50	108.1 - 150.2	60.1 - 90.1	300.5 - 540.9
	90	102.1 - 120.2	102.1 - 138.2	480.8 - 601
	120	174.2 - 180.3	108.1 - 168.2	540.9 - 661.1
Siete Palmas	50	N.D.	N.D.	N.D.
	90	150.2 - 162.2	N.D.	N.D.
	120	168.2 - 180.3	N.D.	N.D.
Schamann	50	N.D.	N.D.	300.5 - 420.7
	90	138.2 - 144.2	102.1 - 120.2	480.8 - 601
	120	162.2 - 168.2	N.D.	601 - 661.1
La Paterna	50	N.D.	48 - 60,1	240,4 - 300,5
	90	N.D.	66,1 - 78,1	300,5 - 360,6
	120	N.D.	N.D.	N.D.
San Cristóbal	50	39 - 45	N.D.	150,2 - 210,3
	90	N.D.	N.D.	N.D.
	120	N.D.	N.D.	N.D.

Fuente: Revisa El Capital, nº. 13, octubre 2001. Elaboración propia.

El estudio realizado por la revista "El Capital" ratifica los precios

mencionados y segrega el espacio urbano en tres zonas diferentes: Las Canteras, Ciudad Jardín, la Avenida Marítima, Triana, Altavista, La Minilla y la Avenida Mesa y López componen los barrios donde los precios de los alquileres están destinados a colectivos de poder adquisitivo medio-alto y alto. La Isleta, El Puerto, Vegueta, Siete Palmas y Schamann acogen a familias de poder adquisitivo medio, mientras que barrios como La Paterna o San Cristóbal lo hacen con otras con una solvencia menor (véase cuadro III.16).

### **2.8 Las estimaciones de la demanda según su nivel de solvencia**

El giro que tomó el problema de la vivienda a partir de la década de los setenta invalidó las estimaciones objetivas de déficits y necesidades que se venían realizando. A partir de ese momento, el problema no se centraba únicamente en la falta de vivienda, como demuestra la importancia que empezaron a adquirir los inmuebles desocupados, sino en el encarecimiento de los productos habitacionales. Por tanto, el conocimiento de la dimensión del problema sólo podía precisarse a través de la caracterización directa de la demanda, puesto que era necesario reconocer su estratificación económica y las necesidades existentes según segmento de mercado. De esta manera era posible valorar el peso de la demanda insolvente en relación con la demanda potencial y real.

Desgraciadamente no se realizaron estudios de necesidades por segmento de mercado hasta principios de los años ochenta<sup>454</sup>. Anteriormente sólo podían deducirse a través del número viviendas previstas en los diferentes Planes según el tipo de promoción. Aunque este tipo de previsiones dependía en gran medida de cuestiones presupuestarias, podemos dar por buena la premisa de que la distribución de las viviendas programadas por tipos se realizó en función de una estimación previa de las características de la demanda.

En este sentido, el Plan Nacional de Vivienda 1961-76 proponía una distribución de las viviendas previstas que permite deducir que en el cuatrienio 1962-65 el 90% de la demanda requería algún tipo de protección para acceder al mercado

---

<sup>454</sup> CURBELO, J. L. y MARTÍN, V.(1990): "Formación de hogares y demanda de vivienda. Proyecciones 1980-2010". *Revista española de financiación a la vivienda*, nº 11, Pp. 55-66. LLÉS, C. et Al. (1990): "Malestar residencial y demanda de vivienda". *ALFOZ*, nº 72, Pp. 34-82. RODRIGUEZ, J. (1991): "Una aproximación a las necesidades de vivienda en España" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 14-15. Pp. 69-89. CORTES, I. (1991): *Las necesidades de vivienda de los jóvenes, viejos, grupos familiares atípicos y*

de la vivienda nueva. Esta valoración se hizo a partir del análisis de la distribución de la renta por perceptores de ingresos, partiendo de la apreciación subjetiva de que el esfuerzo familiar debía estar en torno al 12%, y de las previsiones futuras de la renta en España<sup>455</sup>.

En Las Palmas la situación era parecida. En el I Plan de Desarrollo Económico Social se habían previsto 15.756 viviendas protegidas sobre un total de 17.089, por lo que el 92,2% de las familias que iban a acceder a una vivienda en el periodo 1964-67 requería de protección. El 61,5% de las viviendas debían ser realizadas por promotores privados.

En el II Plan de Desarrollo Económico y Social (1968-71), el porcentaje de las familias que necesitaría vivienda protegida era similar. La Comisión Canarias valoraba que el 40,4% de la demanda tenía un nivel de solvencia muy escaso, ya que sólo podría acceder a las promociones públicas o a las acogidas al Grupo II, que en principio estaban destinadas a las familias menos pudientes. Un 36% tenía un poder adquisitivo medio-bajo, por lo que requería viviendas subvencionadas y un 16% de la demanda pertenecía a colectivos de solvencia media, por lo que con las ayudas del Grupo I era suficiente para que accedieran al mercado de la vivienda en propiedad.

En el III Plan Económico Social, que se ejecutó entre 1972-1975, la demanda que requería protección se redujo al 70%. Los grupos menos solventes suponían tan sólo al 22,2%, la demanda media-baja al 33,3% y la de poder adquisitivo medio, al 14.8%.

Por tanto, durante la etapa franquista, la mayor parte de la población era insolvente en para acceder a la propiedad a través del mercado libre de la vivienda en Las Palmas de Gran Canaria. Muchas de estas familias no hubieran satisfecho sus derechos habitacionales sin la política de vivienda protegida.

A principios de los ochenta se hicieron los primeros estudios en las Islas sobre el nivel de solvencia de la demanda de vivienda. Entre éstos el más

---

*grupos marginados*. MOPU.

<sup>455</sup> En el propio Plan de Vivienda se reconocía la insuficiencia estadística al respecto. Por ejemplo, en relación con la renta no se conocía el número de perceptores por hogar, el porcentaje de ingresos del capital respecto a los laborales, carácter eventual u ordinario de los ingresos, diferencias regionales en estas variables... Respecto al esfuerzo familiar no se sabía cuál era la intención de las familias en lo que al modo de acceso a la vivienda, preferencias subjetivas sobre calidad y superficie, renta familiar, etc. (*Op. Cit.* MINISTERIO DE LA VIVIENDA, 1962. Pp. 55 y ss.)

significativo fue el estudio *Déficit y demanda de viviendas en los municipios de las Islas Canarias* que se realizó para los años 1981 y 1982 y su posterior *Actualización* para el año 1986, estudios en los que se estimó el déficit de vivienda para el sector de demanda menos solvente<sup>456</sup>. A partir del déficit de viviendas de promoción pública, se extrapolaron las necesidades de otros segmentos de la demanda privada: autoconstrucción, rehabilitación y renta libre. Los resultados obtenidos revelan de nuevo la insolvencia de la mayor parte de la demanda canaria, ya que el 70 u 80% del total requería ayudas públicas. En este estudio, la más insolvente, la de VPO de promoción pública, supone la mitad de la demanda que requería protección, entre el 45 y el 53%, y entre el 34 y 42% del total de la demanda canaria.

En 1987, el estudio titulado "*Necesidades de viviendas de promoción pública que requieren ser cubiertas a corto plazo*", realizado para programar las actuaciones de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de Canarias para el trienio 1987-89 estableció una demanda total de 11.405 viviendas, lo que suponía una reducción de este segmento respecto a las estimaciones anteriores<sup>457</sup>. No obstante, la mayor parte de la demanda era calificada como insolvente.

En esta misma línea, en 1991, SOFEMASA<sup>458</sup> realizó una estimación de la demanda por segmentos como trabajo preparatorio del II Plan Canario de Vivienda (1992-1995) denominado "*Estudio sobre Oferta y Demanda del parque residencial de vivienda*". En él se indicaba que la demanda potencial para el periodo comprendido entre 1991 y 1995 era de 20.774 viviendas".

De esta cifra, el 11-13% quería optar por el alquiler y presentaba una posibilidad de pago comprendida mayoritariamente entre 60 y 150 euros, cifra insuficiente dado que el precio medio de los alquileres contratados entre 1986 y 1990 había sido de 195,3 euros.

La parte de la demanda que quería optar por la compra no presentaba una situación mejor. Por ejemplo, teniendo presente que el precio medio de una vivienda

---

<sup>456</sup> NAVARRO CASANOVA, M.(1988): Actualización del estudio sobre déficit y demanda de viviendas en los municipios de las Islas Canarias. Dirección General de Vivienda, Santa Cruz de Tenerife.

<sup>457</sup> Posteriormente en el I Plan Canario de Viviendas se redujo esta cifra a 10.300 para el periodo 1988-1991.

<sup>458</sup> Este estudio basó sus estimaciones en la realización de una Encuesta en el ámbito nacional que tuvo un tamaño muestral en Canarias de 1.200 entrevistas, de un total de 24.000. El margen de error era de +/- 2,9%, como corresponde a un nivel de confianza del 95,5%.

de 70m<sup>2</sup> oscilaba entre 38,4 y 43,8 miles de euros en Las Palmas de Gran Canaria, el 43% de la demanda no contaba ni con el 16% del precio en concepto de capital inicial y casi todas las familias tenían menos del 30%. Y algo similar hay que apuntar en relación con la mensualidad media, unas 210,3 euros, que los encuestados podían pagar en el momento de la compra. De nuevo se trataba de una cantidad muy baja respecto al precio de la vivienda, a la situación de los tipos bancarios y a las condiciones de la mayoría de los préstamos hipotecarios en aquellos años.

En síntesis, el estudio de SOFEMASA revela que en los primeros años de la actual década, una gran parte de la demanda seguía siendo insolvente en el mercado de la vivienda libre.

En conclusión, si consideramos los estudios de necesidades que se han presentado y que han sido realizados en momentos diferentes, se observa que la mayor parte de la demanda ha tenido serios problemas de solvencia para acceder a una vivienda. El problema, por tanto, ha radicado en el encarecimiento de la vivienda respecto a la evolución que han experimentado los recursos familiares.

### 2.9. El modo de acceso a la vivienda y la generación de la demanda insolvente

La forma de acceso a la vivienda incide de una manera directa en el desajuste entre el precio de la oferta y la renta de la demanda, ya que, por un lado, todos los modos de acceso no suponen el mismo coste para el demandante y, por otro, el predominio de determinados productos habitacionales genera repercusiones significativas en el mercado.

**Cuadro III.17**  
**Formas de tenencia de la vivienda en Canarias y Gran Canaria en 1991**

		Canarias		Gran Canaria	
Principal	En propiedad	251.882	62,3%	113.239	65,2%
	En alquiler	66.915	16,7%	26.288	15,1%
	Facilitada gratuitamente	30.556	7,6%	16.849	9,7%
	Otras formas	52.133	13%	17.397	10%
Secundaria	En propiedad	60.039	82,4%	20.276	86,7%
	En alquiler	6.168	8,5%	1.687	7,2%
	Facilitada gratuitamente	1.185	1,6%	561	2,4%
	Otras formas	5.432	7,5%	868	3,7%

Fuente: ISTAC: Censo de Viviendas, 1991. Elaboración propia.

La forma tradicional por la que la población del Archipiélago ha accedido a la vivienda es la propiedad, y aún más en el caso de Gran Canaria, donde el 65% de las viviendas principales pertenecían a sus ocupantes en 1991. El alquiler es claramente minoritario, apenas el 15% de las viviendas canarias estaba en régimen de alquiler en ese año. En el caso de las viviendas secundarias el predominio de la propiedad era aún más llamativo (véase cuadro III.17)

En 1996 la situación era similar. No obstante, el alquiler había experimentado un ligero crecimiento; un aumento especialmente significativo en el caso de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria<sup>459</sup>, donde una quinta parte de las viviendas ocupadas estaba alquilada en ese año (véase cuadro III.18).

**Cuadro III.18**  
**Viviendas familiares ocupadas y régimen de tenencia en 1996**

	Canarias		Gran Canaria		Las Palmas G.C.	
Propiedad por compra	172.144	36,4	85.751	41,1	48.652	47,2
Propiedad por herencia o donación	46.181	9,8	17.136	8,2	7.475	7,3
Propiedad por autoconstrucción	113.463	24,0	42.154	20,2	8.748	8,5
Facilitada gratuitamente	33.016	7,0	18.370	8,8	9.805	9,5
En alquiler	85.697	18,1	34.129	16,4	21.110	20,5
Otras formas	22.425	4,7	11.101	5,3	7.210	7,0
	472.926	100,0	208.641	100,0	103.000	100,0

Fuente: ISTAC, Encuesta de población, 1996. Elaboración propia.

Estos datos son el reflejo fiel de la concepción que se ha tenido acerca de la propiedad de la vivienda en la sociedad canaria. La propiedad inmobiliaria siempre se ha ligado a la estabilidad personal y social, lo que provoca que el alquiler se conciba como un estado habitacional transitorio, antesala del acceso a la propiedad.

En Canarias se considera que comprar vivienda es invertir, como si se tratase de un bien productivo de carácter fijo, hasta el punto de que la adquisición de la vivienda habitual se concibe como un acto de inversión<sup>460</sup>. Por el contrario, el alquiler supone “derrochar”. No es de extrañar por tanto que el “marketing inmobiliario” utilice esta base ideológica para promocionar las transmisiones patrimoniales. Por ejemplo, la empresa inmobiliaria JP. S. I. C. A. presentaba en

<sup>459</sup> No debe olvidarse la importancia que ha tenido en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, al menos hasta fechas recientes, las viviendas de promoción pública en régimen de alquiler.

<sup>460</sup> Sin embargo, la economía de las Islas se fundamenta en el alquiler de



1999 en sus campañas publicitarias dirigidas a la venta de pisos el eslogan *“No tire más su dinero en alquiler. Con las mismas condiciones lo tiene en propiedad”*.

El escaso desarrollo del alquiler ha estado condicionado también por la falta de apoyo de las autoridades a esta forma de acceso. La ausencia de incentivos para el fomento del alquiler ha ido desde los sistemas de control de precios hasta el inadecuado tratamiento fiscal de los mismos.

El sistema de acceso a la propiedad más generalizado en Canarias es la compra. Las viviendas compradas suponían el 75% de las que se encuentran en propiedad entre las ocupadas en Las Palmas de Gran Canaria en 1996 y más de la mitad en todo el Archipiélago.

La compra es el procedimiento de acceso a la vivienda más costoso. La adquisición de una vivienda supone, además del pago de un precio generalmente caro, el de una serie de impuestos y conceptos que encarecen las transacciones. Por ejemplo, en la actualidad, en el caso que sea una primera adquisición, el comprador debe contar con el dinero suficiente como para pagar el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), que presenta un tipo normal del 4,5% sobre el valor de la vivienda y otro reducido del 2,5% en el caso de viviendas protegidas, y los Arbitrios. Si la operación es de compra-venta intervivos se tienen que satisfacer los Derechos Reales, que aunque están equiparados al IGIC, hasta hace poco suponían el 6% del valor de venta. Pero además, en este segundo caso, el vendedor suele trasladar los impuestos sobre plusvalías urbanas al comprador. Por último, el pago de la escrituración de la propiedad y la inclusión del acto notarial en el Registro de la Propiedad Urbana influyen sensiblemente en el precio de la adquisición.

Mucho más cara es la compra si cuenta con financiación ajena, En este caso, el comprador debe contar con una cantidad previa de dinero ya que las entidades financieras suelen conceder por término medio hasta un 70% u 80% del valor de la vivienda, si bien es cierto que en la actualidad se están generalizando fórmulas más flexibles que financian hasta la totalidad del precio de la vivienda. En este sentido, las “ofertas empaquetadas” dirigidas a determinados segmentos de mercado han proliferado enormemente en los últimos años. La utilización de servicios crediticios supone además un importante incremento del costo debido al pago de la tasación de la vivienda, los servicios de tramitación del préstamo

hipotecario, y especialmente, el sobre precio que se pagará en forma de intereses.

El acceso a la propiedad a través de la autoconstrucción que afecta a tan sólo el 8,5% de las viviendas existentes en Las Palmas de Gran Canaria en 1996, no es un sistema de acceso a la propiedad más económico que la compra cuando se realiza con todas las garantías legales. La gran diferencia es que permite flexibilizar el pago en la medida en que se paga por conceptos y en la que se puede sustituir parte del costo pecuniario por trabajo del propietario. En cualquier caso, la autoconstrucción supone el pago de cantidades adicionales por licencias de obra y comprobación final de la misma; por los servicios prestados por los Colegios de Arquitectos y Aparejadores y por la escrituración y el registro de la propiedad. Además se suele recurrir a un préstamo hipotecario para la adquisición del suelo y para pagar los servicios técnicos y de construcción.

El predominio de la propiedad como forma de acceso genera también disfunciones en el mercado de la vivienda. Disminuye las posibilidades de cambio de vivienda ante las dificultades que supone el bajo número de alquileres. En este sentido también se están desarrollando fórmulas que facilitan estos cambios. Algunas inmobiliarias adquieren la vivienda de sus clientes para amortizar parte del precio de la que les están vendiendo, con la ventaja de que el cliente no tiene que abandonar su vivienda durante el periodo de construcción de la nueva ni preocuparse por la venta de la misma. Incluso existen inmobiliarias que ofrecen la posibilidad de permuta entre la vivienda de su cliente y la que le venden, a cambio del pago de una comisión por el servicio prestado.

En cualquier caso, el hecho de que la forma de acceso a la vivienda más generalizada sea la compra, incide directamente en el mercado de la vivienda y en las posibilidades de acceso de una buena parte de la población.

### **3. Un problema de falta de flexibilidad: el déficit según la estructura familiar y la tipología de la vivienda**

El acceso a la vivienda está condicionado por el nivel de adaptación de los productos residenciales a las necesidades objetivas y subjetivas de la demanda. Aspectos como el tamaño de la vivienda, la tipología edificatoria y la localización influyen en la decisión de las familias. Sin embargo, por diversos motivos, en muchas ocasiones en el mercado inmobiliario no se ofrecen los productos

habitacionales que la demanda requiere. En esas circunstancias surgen deseconomías que repercuten directamente en la facilidad de acceso a la vivienda para una buena parte de las familias, en la medida en que la inadaptación de la oferta conlleva un incremento de precios en aquellos productos más demandados y, en la medida en que se mantiene un nivel significativo de insatisfacción residencial.

### **3.1. La falta de adaptación del tamaño de la vivienda a la estructura familiar**

El parque de viviendas en Canarias se caracteriza por el predominio de las que tienen una superficie útil comprendida entre 61 y 90 m<sup>2</sup>, a tenor de los datos que aportaban el Censo de Vivienda de 1991 y la Encuesta de Población de 1996. Por tanto, el mercado de la vivienda usada en las Islas se caracteriza por estar constituido por este tipo de productos.

Sin embargo, durante la década de los noventa se ha producido un aumento significativo de la superficie media de las viviendas en el Archipiélago. Basta comparar la distribución de las viviendas ocupadas según rango de superficie para constatar como las que tienen más de 91 metros cuadrados se han incrementado en el primer lustro de los noventa, mientras que desaparece un número importante de viviendas ocupadas con menos de 60 metros cuadrados. El intervalo de superficie que más ha crecido ha sido el comprendido entre 91 y 120 m<sup>2</sup>. Por tanto, el mercado de la vivienda nueva se ha especializado en este lustro en productos residenciales que superan el promedio habitacional en Canarias.

Al mismo tiempo que ha aumentado el tamaño medio de la vivienda en Canarias, la estructura de la unidad familiar ha tendido paulatinamente a reducirse. En los últimos años se ha producido una disminución progresiva de las familias de más de cinco miembros a la par que crecían vertiginosamente las unidades más reducidas, especialmente los hogares compuestos por una sola persona.

Si bien es cierto que la demanda requiere viviendas cada vez más espaciales como resultado de la progresiva implantación de *estándares* de calidad más exigentes y por la mejora progresiva de la renta, no deja de ser contradictorio que desde la década de los ochenta el mercado de la vivienda nueva y rehabilitada en régimen libre se haya especializado en los productos de gran tamaño. Por tanto, no es extraño pensar que determinados tamaños residenciales se estén

encareciendo por falta de una oferta adecuada a las necesidades de la demanda.

Este problema parece presentarse en el segmento de las viviendas de menor tamaño, comprendido en términos generales por estudios, apartamentos y pisos con un escaso número de habitaciones<sup>461</sup>. Estas presentan un precio por metro cuadrado construido superior al que tienen las de tamaño medio. Indudablemente la escasa oferta que existe en las Islas es uno de los factores que determina esta situación. Mientras en Las Palmas de Gran Canaria las familias de uno o dos miembros eran el 30% del total de unidades familiares, las viviendas con menos de 60 metros cuadrados sólo suponían la mitad de este porcentaje en el parque residencial de viviendas ocupadas de 1996.

La falta de productos específicos para este segmento de demanda es mayor incluso en el mercado de la vivienda usada. Como ya señalamos en el capítulo anterior, el estándar habitacional en Canarias es el formado por un piso con un salón-comedor, una cocina y tres dormitorios, debido en gran medida a que fue el modelo tipológico adoptado en la mayor parte de las viviendas protegidas hasta la década de los ochenta. Esta estructura habitacional se adaptaba al modelo familiar que predominó en las zonas urbanas de Canarias entre el decenio de los cincuenta y los setenta, pero no es adecuada para las estructuras familiares más reducidas.

Las causas que explican el desfase entre las necesidades de la demanda y la estructura de la oferta son diversas. En lo que respecta a la vivienda nueva hay que mencionar, además de los matices productivos que introduce la lenta elaboración del producto, la existencia de una baja profesionalidad en el sector que conlleva que no se realicen los estudios adecuados de demanda y de mercado y la rigidez que parecen tener las políticas de vivienda pública. En este sentido, es paradigmático el caso de las unidades familiares reducidas que se quejan de la escasa posibilidad que tienen de acceder a una vivienda de promoción pública debido al sistema de puntuación.

---

<sup>461</sup> Se entiende por Estudio y Apartamento a aquellas viviendas, generalmente con una superficie reducida, que en el primer caso sólo presenta una habitación y baño y en el segundo, dos (salón-cocina y dormitorio) y baño. Los pisos a los que se refiere en el texto son los compuestos por salón-comedor, cocina, dos dormitorios y baño. En los tres casos se trata de tipologías estándar que pueden tener ligeras modificaciones estructurales, pero que en cualquier caso están destinadas a hogares y familias que tienen un número reducido de

### 3.2. Las tipologías predominantes y la demanda subjetiva

Existe en la actualidad una clara divergencia entre las tipologías de vivienda que la sociedad demanda y las que mayoritariamente existen en el mercado. Esta divergencia es especialmente significativa en los municipios urbanos, donde la tipología predominante es el piso “normal” mientras que los gustos de la demanda parecen inclinarse por las viviendas unifamiliares.

Los datos que aportaba el Avance del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria en 1997 ponían de manifiesto esta contradicción. Sólo un 23,2% de la demanda deseaba un piso normal, y, sin embargo, tres cuartas partes de la población que adquiriría una vivienda optaba por comprar este modelo. La mayoría de la población deseaba una vivienda unifamiliar, bien sea aislada o adosada (véase cuadro III.19).

Si bien es cierto que la demanda subjetiva no puede materializarse en su totalidad porque la vivienda, como elemento psicológico, es un producto ideal y por tanto irrealizable, también es cierto que el mercado se aproxima muy lentamente al concepto onírico y a las necesidades subjetivas que implica el modelo de vida posmoderno.<sup>462</sup>

**Cuadro III.19**  
**Tipología adquirida y preferida de la demanda resuelta en Las Palmas de Gran Canaria**

	Opción adquirida	Opción preferida
Chalet	2.6	25.2
Dúplex	6.7	12.7
Unifamiliar adosada	8.2	16.7
Piso normal	73.2	23.2
Casa rural	6.1	14.7
Apartamento	3.3	7.5

Fuente: Avance del Plan General de Las Palmas, 1997. Elaboración propia.

Esta inadaptación entre demanda y oferta residencial se debe, en primer lugar, a una excesiva estandarización de la oferta. Por ejemplo, dentro de la opción tipológica “piso”, los productos ofrecidos suelen ser similares (piso mediano con 3 habitaciones), sin considerar opciones cada vez más demandadas como áticos,

---

miembros.

<sup>462</sup> Remito al lector al capítulo I, donde se analiza la demanda según tipología de vivienda y donde quedan claro los conceptos de modernidad, posmodernidad y neomodernidad.

*lofts*, estudios, apartamentos, buhardillas, pisos antiguos rehabilitados o pisos de gran tamaño. Es significativo que más de la mitad de la demanda de apartamentos no pueda satisfacer sus necesidades y opte por otro tipo de viviendas, ya que el mercado inmobiliario no valora suficientemente el segmento de mercado compuesto por las familias reducidas u hogares unipersonales. De igual modo, apenas se han realizado ofertas en Canarias dirigidas a los segmentos “neo-culturales”<sup>463</sup> de la demanda, tales como viviendas céntricas, generalmente restauradas, de alto standing y gran acabado formal.

En segundo lugar, también hay que considerar el excesivo precio que alcanzan en el mercado algunas tipologías, lo que provoca que no estén al alcance sino de una pequeña parte de la demanda. Es el caso de chalets, viviendas unifamiliares adosadas o casas rurales rehabilitadas. Precisamente al ser el dúplex una opción más económica, hacia esta tipología se está canalizando la demanda procedente de esas otras, ya que comparte con ellas el carácter unifamiliar de la vivienda.

Junto a la inadaptación tipológica, existe un claro desajuste entre la oferta y la demanda en lo que se refiere al tipo de urbanización en el que se encuentra la vivienda. Por ejemplo, el piso en bloque de gran tamaño o en polígono en ámbitos periféricos de la ciudad es una opción que registra una baja demanda y que, sin embargo, abunda en el mercado. El bajo interés que suscita esta tipología se debe a que se asocia con grandes comunidades, con altos niveles de masificación, con ambientes sociales marginales y con escaso estatus social. En una palabra, este tipo de urbanizaciones es vinculado socialmente a bajos niveles adquisitivos.

Esta última asociación social se debe a que las políticas de protección oficial edificaron la mayoría de sus viviendas utilizando la tipología del bloque colectivo en polígono, en las que la precariedad económica de los presupuestos de la administración y de sus residentes indujo a un estilo racionalista ausente de todo elemento decorativo y superfluo. Además, las calidades constructivas dejan mucho que desear en algunos casos. Esta imagen ha incidido para que sean rechazadas especialmente a partir de la década de los ochenta, ya que hasta la década de los setenta la dimensión del problema residencial no permitía más opciones.

Este conjunto de imágenes reales y no tan ciertas sobre este tipo de

---

<sup>463</sup> BAUDRILLARD, J. (1985): *El sistema de los objetos*. Siglo XXI Editores, España-

viviendas ha terminado generalizándose. Hasta tal punto que comprar un piso “y a esos precios” es tirar el dinero cuando por la “misma cantidad” se puede acceder a un dúplex con jardín, aunque este último sea de 5 m<sup>2</sup>. En consecuencia, una buena parte de los compradores optan por los tipos en bloques colectivos en polígono sólo por ser lo más económico en el mercado.

Posiblemente, la vivienda colectiva de baja densidad, con tipologías como el bloque jardín, y a ser posible en ámbitos céntricos a la vez que tranquilos, es la tipología no ya deseada, sino soñada cuando se demanda un piso o la solución por la que optan muchas familias cuando reciben un “baño de realidad” y se ven impedidas para acceder a una vivienda unifamiliar. Por ejemplo, el éxito inmobiliario de Siete Palmas reside, en gran medida, en ofrecer esta tipología a la par que se anuncia por parte de las promociones la idea de accesibilidad. Buena urbanización, centralidad y tejido social cuidadoso son los tres pilares que fundamentan esta operación inmobiliaria<sup>464</sup>.

La inadecuación tipológica de la vivienda a la demanda no es un asunto trivial, favorece la generación de problemas urbanísticos y sociales, a la par que crea una sensación de insatisfacción residencial que podríamos considerar como “crónica”.

En relación con el primer aspecto, es evidente que la población de ámbitos

---

México.

<sup>464</sup> De esta manera se especificaban estos conceptos en el folleto promocional que la empresa IBSA publicaba en la prensa: “*PARQUE RESIDENCIAL 7 PALMAS está diseñado para ser un área residencial de Las Palmas que marque una pauta de bienestar y confort. La expansión de las zonas nobles de la Ciudad. Ofrece una calidad de vida adecuada a las necesidades de la familia actual.*

*Espacios abiertos donde pueden desenvolverse niños y adultos sin peligro. La mayor concentración de zonas verdes, 185.000 m<sup>2</sup>, diseñadas con todos los detalles, zonas de recreo y juego, deportivas, paseos, fuentes, rincones tranquilos para la lectura, guardería, restaurante, quioscos de música, etc. Incrementados estos espacios con los jardines privados entre unidades de viviendas. Todo ello vallado con accesos vigilados. Construcción de baja altura, bajos semidiáfanos y jardines privados.*

*Ambiciosas superficies de equipamientos sociales, escolares y deportivos.*

*A nivel comercial un modernísimo hipermercado, HIPERCOR. El hiper completo. TIENDAS CORTTY. Las tiendas de moda. Junto a un gran centro comercial y de ocio que le complementan.*

*En consecuencia queremos dirigirnos a un sector de la población de clase media y un nivel social cuidadoso, que requieran viviendas amplias y de calidad a un precio más que razonable. Un sector de la población que no desea ni el valor especulativo del centro ni el ambiente y baja calidad de la periferia.*

*(...) Magnífica ubicación residencial en la parte alta de la ciudad abierta al mar. En el mismo centro neurálgico de la futura red arterial con salida directa al Norte, Sur, Centro de la Isla y campus universitario de Tafira.”*

rurales prefiere vivir en malas condiciones en sus casas o caer en la clandestinidad a través de la autoconstrucción ilegal antes que trasladarse a una vivienda en un polígono.

En cuanto al segundo aspecto, la vivienda tiene una doble dimensión psicológica para el hombre: es el máximo exponente de su bienestar a la vez que desempeña un importante papel simbólico del estatus social de una persona. *“La vivienda, al igual que otros bienes, ha pasado de ser una necesidad a convertirse en un espectáculo”*<sup>465</sup>, es signo del estatus y del reconocimiento social debido a la implantación progresiva de la sociedad de consumo.

Algunos estudios que se han realizado sobre satisfacción residencial en los que esta se estudia correlacionándola con el tipo de vivienda han puesto en evidencia que son las viviendas unifamiliares las que mejor se adecuan a las necesidades de sus ocupantes y las que generan una mayor satisfacción residencial. Por tanto, soslayando los aspectos funcionales, el carácter simbólico desempeña un importante papel en la felicidad habitacional (véase cuadro III.20).

**Cuadro III.20**  
**Satisfacción y adecuación de la vivienda**

Tipología	Adecuación a las necesidades familiares	Gusta a sus ocupantes
Chalet	4.19	4.37
Unifamiliar adosado	3.99	4.39
V. Rural	3.7	3.83
Torre	3.68	3.95
Bloques	3.62	3.79

Fuente: RODRÍGUEZ FRAILE, M<sup>a</sup>. T., 1987<sup>466</sup>. Elaboración propia. Los datos hacen referencia a la puntuación media sobre un máximo de 5, obtenidas a partir de una encuesta a 700 hogares en todo el territorio nacional.

Si embargo, en el caso de los niños, y posiblemente de los ancianos, el aspecto funcional tiene un mayor peso, desdibujándose toda connotación simbólica. Un estudio realizado con niños con edades comprendidas entre 9 y 12 años ponía en evidencia de manera clara la inadecuación de su situación residencial a sus necesidades. A partir del análisis de los dibujos que un grupo de niños ha realizado sobre la zona en la que vivían y cómo les gustaría que fuera, se observaba que, en

<sup>465</sup> RODRÍGUEZ FRAILE, M. T.(1987): "La vivienda soñada". ALFOZ, nº 45. Pp. 54-66.

<sup>466</sup> Está basado en el estudio realizado por el equipo de CIMOP por encargo de la Sociedad General de la Vivienda.



líneas generales, los niños que vivían en zonas urbanas mantenían el piso urbano como tipología edificatoria en ambos casos, sólo que en el dibujo de la zona soñada desaparecían los elementos que significaban saturación y degradación ambiental, tales como coches, carreteras, fábricas y en su lugar aparecían parques, zonas verdes, alusiones al aire puro *“Vemos en estas respuestas un claro indicador de la falta de espacio social para su pleno desarrollo. Algo que los mismos expresan a su modo. Se podría argumentar que eso es lo que todo niño quiere, un parque junto a su casa”*<sup>467</sup>.

En el caso de los ancianos, el piso céntrico y bajo es el modelo tipológico más adecuado, debido a sus mayores problemas de movilidad. El dúplex tiene escaleras poco funcionales y la vivienda aislada en zonas suburbanas supone la necesidad de usar el coche y un mayor aislamiento social.

### 3.3. La disfuncionalidad en la localización de la oferta

Una última disfuncionalidad que incide directamente en el problema de la vivienda es la que se genera por la dispar localización de la oferta y la demanda. Es especialmente evidente este fenómeno en el caso de las viviendas de protección oficial, que se han concentrado en zonas que no resultan atractivas a sus potenciales demandantes.

La localización demandada suele vincularse a la ubicación del trabajo, a la existencia de familiares en la zona y al nivel de conocimiento previo de una zona determinada, entre otros factores. Sin embargo, las políticas de protección oficial han abusado excesivamente de la concentración de sus promociones en zonas de expansión urbana, periféricas, alejadas y desconectadas con el tejido residencial preexistente. La política de grandes polígonos periféricos es una clara muestra, sobre todo cuando la zona está poco consolidada. Por ejemplo, la localización de las viviendas unifamiliares de Escaleritas a finales de los años 40 motivó que gran parte de los adjudicatarios tuviera un sentimiento de rechazo a trasladarse a la zona alta de la ciudad. *“Cuando se entregaron mucha gente no las quería porque estaban lejos, fuera de Las Palmas, había una guagua por las mañanas y otra por las tardes y una carretera con el Puerto, no había nada alrededor”*<sup>468</sup>

---

<sup>467</sup> SANZ, C. (1994): "Los niños también opinan". ALFOZ, nº 109. Pp. 94-98.

<sup>468</sup> Opinión expresada por una adjudicataria en una entrevista personal realizada por el autor de este trabajo, en marzo del año 2000.

Algo similar se puede decir hasta hace poco de la localización de los polígonos de la Feria del Atlántico, Las Torres o La Paterna, e incluso este carácter sigue dándose en otras zonas como Jinámar.

Donde más se manifiesta la inadaptación de la localización de la vivienda a las necesidades de la demanda es en el caso de grupos sociales concretos como el constituido por los minusválidos. Estas personas se ven imposibilitadas para adquirir una vivienda en el mercado libre en el lugar que desean porque el nivel de renta medio de estos colectivos es bastante bajo al ser muchos de ellos pensionistas. Además las viviendas existentes en el mercado no contemplan generalmente las adaptaciones necesarias que les permitan un acceso sin obstáculo y el desarrollo de una vida normal, y eso a pesar de que se ha avanzado enormemente en la legislación. Por tanto, es un grupo que suele necesitar de la protección oficial para acceder a una vivienda.

La legislación sobre protección oficial reserva un cupo de viviendas para minusválidos. Sin embargo, en muchos casos no son vendidas por lo que los promotores suelen rescatarlas del cupo reservado. Pues bien, este fenómeno se debe, entre otros factores, a la inadecuación de la localización de la vivienda.

Las ubicaciones periféricas son evitadas por las personas con movilidad reducida debido a que el servicio de transporte no suele contar con las adaptaciones necesarias. En el caso de las personas invidentes, su percepción del espacio les obliga a vivir muy cerca de su trabajo si desean tener una vida independiente.

En conclusión, se observa una importante inadaptación entre lo que mayoritariamente existe en el mercado de la vivienda y las necesidades objetivas y subjetivas de la demanda. Las insuficientes viviendas para unidades familiares reducidas, las divergencias entre las tipologías deseadas (chalets) y las ofrecidas (pisos), la excesiva oferta de pisos en polígonos periféricos, la localización también periférica de las viviendas de protección oficial en lugares de escaso interés urbano y las inadecuadas ubicaciones para colectivos específicos como los minusválidos son algunas de las claras manifestaciones de este problema.

El mercado de la vivienda debiera de ser lo suficientemente flexible como para adaptarse al cambio de las necesidades de la demanda, a la existencia de grupos o segmentos diferenciados y, más aún, a la evolución de las necesidades

del ciclo vital de una familia. *“Cuando una persona se emancipa de la familia de origen, creando simultáneamente un nuevo hogar, no necesita una vivienda grande, ni posiblemente puede permitirse los pagos para amortizar su compra. Conforme el número de hijos aumenta, la dimensión del piso debe hacerlo también, cosa que no sucede... y este hecho se traduce en un alto grado de hacinamiento en los hogares de más de cuatro hijos. En la etapa en que estos hijos se emancipan a su vez, todavía puede ser necesaria una vivienda grande; pero cuando se produce la situación de nido vacío lo normal sería que la familia pasara a un piso más reducido. Tampoco esto sucede. Si el mercado español fuera un mercado flexible de viviendas en venta o en alquiler, las diferentes etapas del ciclo vital no sólo marcarían las pautas en cuanto a tamaño de la vivienda –y probablemente la situación de la misma dentro de la ciudad- sino también en cuanto a propiedad o alquiler”*<sup>469</sup>.

En definitiva, esta falta de flexibilidad de la oferta en relación con la evolución de la demanda complica el acceso a la vivienda originando la inexistencia de viviendas o el desajuste entre el precio de la misma y la renta familiar.

#### **4. Consecuencias socio-demográficas y territoriales del problema de la vivienda**

Las dificultades que muchas familias han tenido para acceder a una vivienda en los últimos decenios han generado importantes consecuencias habitacionales, socio-demográficas y territoriales. Entre las primeras cabe reconocer la persistencia crónica de situaciones residenciales infrahumanas tales como el chabolismo o la utilización de cualquier tipo de infravivienda o el hacinamiento de las familias en inmuebles inadecuados. Entre las segundas hay que reseñar que se han cercenado las posibilidades vitales de muchos individuos. En este sentido, la evolución de las tasas de nupcialidad o de natalidad es una clara expresión de este factor. Por último, las principales consecuencias territoriales han sido la autoconstrucción y la ilegalidad urbanística. La ocupación indiscriminada del suelo rústico, la edificación espontánea en los núcleos de población y la generación de un paisaje de viviendas de escaso acabado formal, a medio construir, constituyen la manifestación territorial del problema de la vivienda que ha afectado a amplios colectivos.

---

<sup>469</sup> *Op. Cit.* ALVIRA MARTÍN, F.; GARCÍA LÓPEZ, J. Y HORTER WALTER, K., 1981.

#### 4.1. El problema de la vivienda y sus consecuencias socio-demográficas

Desde los años cuarenta la formación de nuevas unidades familiares ha estado condicionada por el problema de la vivienda. Centrándonos en las últimas décadas, la evolución del número de matrimonios se ha caracterizado por un cierto estancamiento, salvo en los años 1987 y 1988, a pesar de que la población comprendida entre los 20 y 30 años ha crecido respecto al peso que tenía en periodos anteriores. Incluso en algunos años como 1989 o en el periodo 1991-1993 se ha producido un receso significativo en el número de nuevas nupcias. Desde luego, en Canarias no se ha llegado a la situación de otras zonas como Madrid, donde descendieron hasta en un 22% las celebraciones realizadas entre 1980 y 1983.

El estancamiento en las cifras se debe a dos factores socio-demográficos: el retraso de la edad media en que se contrae matrimonio y el incremento de otras fórmulas de convivencia. Por tanto se trata de una variable que está condicionada por factores de diversa índole. No obstante, las cifras estadísticas parecen mostrar que en aquellos periodos en que las dificultades de acceso a la vivienda aumentan, debido a un incremento de precios, a una disminución de las rentas o a un incremento del paro y de la inestabilidad laboral, el número de matrimonios desciende. Por ejemplo, en 1989, a pesar de la relativamente buena coyuntura económica, el número de matrimonios se redujo considerablemente. El incremento de los precios que se venía produciendo desde 1987 pudo influir de una manera significativa. En ese mismo año se estimaba que en Madrid un 15,6% de los jóvenes tenía que residir de manera forzosa con la familia paterna<sup>470</sup>. De igual modo, en el periodo comprendido entre 1991 y 1993, el incremento del *esfuerzo familiar* influyó en que se retrasaran las celebraciones matrimoniales o, por citar un tercer ejemplo, desde 1998 el desorbitado crecimiento que se está produciendo en los precios de la vivienda ha terminado por reducir las tasas de nupcialidad.

De igual modo que el incremento de las dificultades de acceso a una vivienda influye en las tasas de nupcialidad, por las mismas razones los niveles de emancipación juvenil están también afectados. Sobre este aspecto no hay datos

estadísticos definitivos, pero se han realizado estimaciones muy significativas. Por ejemplo, en el caso de Madrid, a finales de los ochenta, el 50% de los jóvenes de entre 25 y 30 años que vivían con su familia declaraban que desearían vivir de forma independiente<sup>471</sup>. *“Esta situación hace que las viejas historias de la posguerra, de noviazgos prolongados por falta de recursos y de vivienda, vuelvan a ser desempolvadas”*<sup>472</sup>

**Cuadro III.21**  
**Número de nacimientos**

	Canarias	Las Palmas de Gran Canaria
1981	23.971	6.590
1982	22.847	5.932
1983	21.692	5.548
1984	20.879	5.367
1985	19.967	5.095
1986	19.743	5.127
1987	19.681	5.134
1988	19.983	5.017
1989	19.312	4.611
1990	18.691	4.330
1991	18.230	4.125
1992	18.325	3.991
1993	17.612	3.683
1994	17.072	3.720
1995	16.927	3.503
1996	17.055	3.456
1997	17.303	
1998	17.311	
1999	18.779	
2000	18.250	

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Como consecuencia directa del retraso paulatino en la edad media en que se contrae matrimonio o en que se abandona la vivienda paterna, se han reducido las tasas de natalidad (véase cuadro III.21). No obstante, en esta variable la vivienda es un factor complementario. El encarecimiento del metro cuadrado construido por encima del índice de precios al consumo y la evolución de la renta, obligaron a muchas familias a adquirir viviendas cada vez más reducidas, por lo que la falta de

<sup>470</sup> Op. Cit LEAL, J., 1987.

<sup>471</sup> LEAL, J. (1989): “Las necesidades de vivienda en Madrid” Alfoz, nº. 64. Pp. 36-37.

<sup>472</sup> Op. Cit. LEAL, J., 1987. Pp. 41

espacio terminó por condicionar el tamaño familiar, fundamentalmente hasta los años noventa.

#### 4.2. El problema de la vivienda y la calidad habitacional

Un mercado de la vivienda, como el que tenemos, caracterizado por ser caro en términos generales y mostrar una escasa flexibilidad, determina la falta de calidad residencial, una de cuyas manifestaciones más visibles es la que viene dada por la relación entre el número de personas que conviven en una vivienda y el tamaño de esta.

Un simple análisis estadístico<sup>473</sup> a partir de la información que aporta la Encuesta de Población del año 1996 a través del cual se relaciona el tamaño de la vivienda y el número de personas que viven en ella, permite estimar que en 89.202 viviendas de Canarias la proporción de superficie útil por habitante no alcanzaba los 15 m<sup>2</sup>. Por tanto, en el 19% del parque de viviendas se detectaban ciertos síntomas de hacinamiento (véanse cuadros III.22 y III.23).

**Cuadro III.22**  
**Viviendas familiares ocupadas según superficie y número de habitantes en 1996**

Personas	Hasta 30	31-60	61-90	91-120	121-150	Mas de 150
1	3.367	19.747	30.404	13.678	3.242	3.197
2	1.825	17.598	40.391	21.007	5.103	5.002
3	1.119	13.365	42.183	23.985	6.200	5.939
4	768	11.024	46.018	31.126	8.931	8.937
5	373	5.060	24.382	17.993	5.348	5.730
6	156	2.414	11.030	8640	2.690	3.078
7	67	1.013	4436	3421	1.043	1.268
8	37	436	1973	1681	449	646
9	22	197	985	737	234	317
10	24	250	959	935	279	437
Total	7.758	71.104	202.761	123.203	33.519	34.551

Fuente: ISTAC. Encuesta de Población, 1996. Elaboración propia.

<sup>473</sup> Ha consistido en dividir la marca de clase de cada intervalo de superficie entre el número de ocupantes. Para el primer intervalo, se ha considerado el límite superior, es decir, 30 porque al formar la variable superficie parte de una distribución normal, la consideración de la marca podría incrementar falazmente la ratio de este intervalo. En el caso del intervalo abierto, se ha optado arbitrariamente por establecer una marca de clase partiendo de la existencia de la misma amplitud de intervalo que en el resto. Al ser una distribución que tiende a la normalidad, el sesgo de esta decisión debiera de ser muy reducido.

**Cuadro III.23**  
**Estimación de superficie en m<sup>2</sup> por persona según tamaño de la unidad familiar**

Personas	Hasta 30	31-60	61-90	91-120	121-150	Mas de 150
1	30,0	45,0	75,0	105,0	135,0	165,0
2	15,0	22,5	37,5	52,5	67,5	82,5
3	10,0	15,0	25,0	35,0	45,0	55,0
4	7,5	11,3	18,8	26,3	33,8	41,3
5	6,0	9,0	15,0	21,0	27,0	33,0
6	5,0	7,5	12,5	17,5	22,5	27,5
7	4,3	6,4	10,7	15,0	19,3	23,6
8	3,8	5,6	9,4	13,1	16,9	20,6
9	3,3	5,0	8,3	11,7	15,0	18,3
10 o más	3,0	4,5	7,5	10,5	13,5	16,5

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

El análisis estadístico realizado con los datos que proporciona el Censo de Población y Viviendas de 1991 muestra que la situación de hacinamiento parece aún mayor. En este año se contabilizan 97.800 viviendas en las que sus miembros no contaban con más de 15 m<sup>2</sup> de superficie útil, es decir, un 24,5% de las viviendas principales ocupadas. Por tanto, el grado de hacinamiento medio en Canarias ha tendido a reducirse a lo largo de esta década debido a la disminución progresiva del tamaño de la unidad familiar y no por la calidad de los inmuebles que la alojan (véase cuadro III.24)

**Cuadro III.24**  
**Viviendas familiares ocupadas según superficie y número de habitantes en 1991**

Personas	Hasta 30	31-60	61-90	91-120	121-150	Mas de 150
1	2112	12053	17219	7792	1810	1710
2	1558	15484	31834	16469	3972	3607
3	1102	12586	34372	18962	4672	4025
4	714	11280	39731	25362	6736	5974
5	374	6206	24340	16804	4777	4760
6	196	3417	12798	9309	2869	2965
7	69	1477	5604	4239	1282	1507
8	52	766	2617	2016	648	793
9	28	351	1225	1012	331	440
10 ó más	25	464	1393	1173	387	545
Total	6230	64084	171133	103138	27484	26326

Fuente: Censo de Población y Vivienda, 1991. Elaboración propia.

Las situaciones más frecuente de hacinamiento se deben, en primer lugar, a la imposibilidad que tienen algunas familias para acceder a una vivienda de mayor tamaño dado el alto precio que ha alcanzado el metro cuadrado y lo costoso que resulta el cambio de vivienda. Y, en segundo lugar, a la convivencia forzada de varias unidades familiares durante un tiempo más o menos prolongando, que suele durar hasta que una de las familias consigue acceder a una vivienda propia y segregarse.

Sin embargo, las situaciones de hacinamiento más graves se corresponden con familias que viven dentro de los niveles de pobreza y con grupos sociales específicos como los de inmigrantes y personas marginadas y excluidas socialmente.

En este sentido, desde mediados de los ochenta, un tercio de las solicitudes de acceso a una vivienda de promoción pública declaraba vivir en situación de hacinamiento. De tal manera, que por ejemplo, en 1986, se estimaba que eran necesarias 32.485 viviendas para atender el déficit residencial calculado en aquel año, de las que al menos 11.585 viviendas (un 35,7%), paliarían los niveles de hacinamiento declarados<sup>474</sup>.

#### **4.3. El problema de la vivienda y desarrollo de la autoconstrucción y la ilegalidad en Canarias**

El desarrollo de los procesos de urbanización se ha caracterizado por la sistematización progresiva del sistema de producción de la vivienda. Al contrario de lo que ocurría en la etapa precapitalista, la vivienda se ha convertido en una mercancía del sistema productivo muy regulada en lo que a sus condiciones de producción se refiere y generada para ser usada a cambio de dinero. En este proceso de producción se diferencia de una manera cada vez más nítida, la figura del promotor y del constructor de la del consumidor. No obstante, puede ocurrir que promotor, constructor y consumidor coincidan en una misma persona, o lo que es lo mismo, que los sistemas de producción sean la autopromoción y la autoconstrucción. Si bien ambos casos se alejan del sistema general, el primero no puede considerarse como un modo de acceso a la vivienda al margen del sistema capitalista. En cambio, la autoconstrucción supone un enfrentamiento directo con la

---

<sup>474</sup> *Op. Cit.* NAVARRO CASANOVA, M., 1988.



lógica del mercado y con la organización de la actividad constructora<sup>475</sup>.

El sistema de producción capitalista de la vivienda se ha mostrado ineficiente en todo momento para satisfacer los distintos segmentos de demanda, ya que se mueve por la razón del más elevado beneficio. Como consecuencia, la autopromoción y la autoconstrucción se han convertido en el principal mecanismo alternativo para un número muy significativo de personas.

La definición de lo que podemos considerar como autoconstrucción no es tan clara como pudiera parecer de entrada por lo que el concepto debe ser definido de una manera flexible. La normativa canaria señala que las viviendas autoconstruidas son las que están "*destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor, en las que las personas de este coincidan con la del constructor*"<sup>476</sup>. Sin embargo, en todos los casos de autoconstrucción no siempre coinciden plenamente la figura del constructor y del promotor. Es habitual que el segundo recurra a la ayuda de familiares, amigos e incluso obreros más o menos especializados para la realización total o parcial de la vivienda.

Además de la autoconstrucción, la edificación de una buena parte de las viviendas realizadas en los últimos decenios se ha realizado de un modo ilegal. Se entiende que un edificio residencial es ilegal cuando se ha construido "*en un suelo que no está preparado para recibir la edificación -bien porque no tiene documento urbanístico aprobado, bien porque no cuenta con la ejecución de la urbanización, bien porque no se ha redactado el correspondiente proyecto técnico, o porque no ha cumplido el trámite de la licencia de la edificación-*"<sup>477</sup>. Aunque la marginalidad urbanística coincide en muchas ocasiones con la autoconstrucción, hay que aclarar que se trata de dos conceptos diferentes, que no siempre van asociados, el primero relacionado con la legalidad del proceso de producción de la ciudad, el segundo con las formas de producción y acceso a la vivienda. En cualquier caso, la construcción ilegal repercute en la creación de viviendas y urbanizaciones que en muchas ocasiones no presentan la habitabilidad y la garantía con la que se ha regulado el mercado, supone una ruptura con los procedimientos preestablecidos

---

<sup>475</sup> No es casualidad que la Asociación de Empresarios de la Construcción de Las Palmas haya denunciado el apoyo reciente que la Administración dedica a la autoconstrucción en Canarias.

<sup>476</sup> D. 216/1989, de 31 de julio, art. 1

<sup>477</sup> AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: Avance del Plan General de Ordenación Urbana. Las Palmas de Gran Canaria.

normativamente y sobre todo, genera una ocupación indiscriminada del suelo rústico.

La autoconstrucción puede detectarse de manera muy temprana en las Islas Canarias como una forma tradicional de edificación de la vivienda en las zonas rurales.

Los procesos autoconstructivos se detectan en las principales zonas urbanas de la isla como forma de acceso a la vivienda para amplias capas de la población desde el siglo XVII. De esta manera surgieron una serie de barrios autoconstruidos en los riscos de San Nicolás, San Roque, San José y San Juan, y posteriormente en los de San Lázaro y San Antonio.

No obstante, la autoconstrucción tomó carta de naturaleza como forma alternativa al mercado de la vivienda de la capital a partir de la década de los cincuenta y, desde los sesenta, del resto del territorio insular.

El incremento demográfico que se produjo en la capital insular, la falta de suelo urbanizado y la insuficiencia productiva del sector de la construcción permitieron el crecimiento espectacular de las formas ilegales de producción del espacio residencial y de los sistemas autoconstructivos. Desde estos momentos, ilegalidad y autoconstrucción parecen vincularse de manera muy íntima y así apareció una oferta masiva de suelo rústico en venta que había sido parcelado al margen de la legalidad y que empezó a albergar, también de un modo ilegal, viviendas autoconstruidas que adoptaron, masivamente, la tipología de *casa-salón*, *salón-vivienda* o *casa-garaje*.

Estas parcelaciones se realizaron en ocasiones en zonas contiguas a núcleos tradicionales<sup>478</sup>, aunque muchas de ellas aparecieron también desvinculadas del tejido urbano preexistente, apoyadas únicamente en la presencia limítrofe de alguna vía de comunicación. No obstante la mayoría de los asentamientos sufrió un proceso de densificación residencial apoyado en la construcción ilegal de pequeñas propiedades intersticiales o limítrofes. Estas parcelaciones, marginales al planeamiento, utilizaron los viales preexistentes para articular la segregación y desaprovechar el menor espacio posible en otras obras de acceso a los “solares”. En estos casos, como las operaciones estaban muy

---

<sup>478</sup> Aquí podemos reseñar en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, además de los riscos históricos, los antiguos núcleos rurales previamente consolidados de Tenoya, Tamaraceite, San Lorenzo y una parte de los antiguos asentamientos.

descapitalizadas, la urbanización solía correr a cuenta del comprador. Como consecuencia, surgieron barrios lineales o en flecha en torno a vías de comunicación secundarias. Este fue el caso de Almatriche, donde se unieron las parcelaciones de pequeñas y medianas propiedades entre las que destacaban las que poseía Luis Cabrera Santana, de 1,51 y 0,91 Has.

También se llegaron a parcelar grandes fincas que dieron pie a la aparición de auténticos barrios al margen del planeamiento. En algunos casos, los menos, el nivel de planificación fue "aceptable", como ocurrió con la partición en 523 "solares" de 117 m<sup>2</sup> que se realizó en Lomo de los Frailes (Tamaraceite) por sus propietarios, la familia Henríquez, y que afectó a parte de una finca de 9,25 Has., en el que la segregación se basó en un plan parcial previamente denegado por el Ayuntamiento en 1968. Otro caso semejante es el de la parcelación de propiedades de algunos miembros de la familia Manrique de Lara en el Salto del Negro, que se inició en 1976, oculta tras un cambio de uso de suelo, cuando se había denegado en 1965 un Plan Parcial previo.

Otros de estos nuevos barrios surgieron con un nivel de planificación y de urbanización lamentable. Este fue el caso de la parcelación realizada por la familia Betancor en Los Giles<sup>479</sup> a través de la sociedad "Sociedad Promotora, Plan Parcial y Edificaciones residenciales", en la que se segregaron unas 15,25 Has en unas 677 parcelas de 120 m<sup>2</sup>, reservándose sólo una quinta parte del suelo para viales. De igual manera, en La Galera (Tamaraceite), la familia Henríquez realizó una importante parcelación sin reservar espacios libres y sin ningún tipo de urbanización previa.

Algunas veces, las parcelaciones se hicieron en zonas que presentaban fuertes pendientes por lo que la calidad habitacional resultante fue muy baja. Estas parcelaciones solían ser de menor tamaño y se situaban en torno a una carretera que las estructuraba. Es el caso de Hoya Andrea (Tamaraceite) donde su propietario Antonio González Cabrera segregó en parcelas de 100 m<sup>2</sup> parte de una finca de 5,2 Has a inicios de los setenta. Otro ejemplo igualmente representativo es el de la parcelación que hizo en Pedro Hidalgo su propietario, Manuel Blanco Hernández, sobre una parte de una finca de algo más de 9,6 Has.

---

<sup>479</sup> Esta zona está afectada, además, por un grave problema jurídico al realizarse en ella una doble parcelación por parte de dos promotores que figuraban como propietarios de la misma finca.

Más recientemente se han desarrollado áreas autoconstruidas en zonas rústicas que se apoyan en estructuras de la propiedad claramente minifundistas. Suelen ser zonas que presentan una mala accesibilidad, donde apenas hubo desarrollo residencial previo, que tienen una topografía inadecuada para la edificación y donde abundan las infraviviendas, por lo que están ocupadas por colectivos desfavorecidos. Se trata de las zonas que el Avance del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria denominaba como "Nuevos Riscos", haciendo alusión a las pendientes que presentan y a la marginalidad, tales como Cuevas Blancas, Los Secaderos, Lomo de la Cruz, Dragonal Alto y Bajo, por citar algunos casos representativos.

Por último, desde la década de los setenta, con la generalización del modelo residencial de casa-jardín entre estratos de la población de menor poder adquisitivo, han aparecido espacios suburbanos "marginales" de primera y segunda residencia en los que en ocasiones también aparece la autoconstrucción.

Estas áreas, en las que se está canalizando de una manera irregular este tipo de demanda, suelen ser espacios rústicos donde pervive una organización basada en la estructura minifundista de la propiedad y en los que las viviendas son generalmente casas de campo (viviendas aisladas unifamiliares con pequeña huerta o jardín), que son construidas irregularmente a partir de la existencia previa de establos, alpendres, etc. aunque no falta el caso de viviendas rurales rehabilitadas. Áreas como San José del Álamo, Monte Quemado, La Milagrosa, Salto del Negro, Lomo del Sabinal, Llanos de María Rivero o La Montañeta en el municipio capitalino o Altabacales en Arucas son expresiones nítidas de este fenómeno<sup>480</sup>.

En otras ocasiones se han conformado auténticos barrios de casa-jardín apoyados en la segregación de medianas o grandes propiedades o en la yuxtaposición de edificaciones situadas en pequeñas propiedades. Son numerosos los ejemplos que existen en la realidad insular pero basta mencionar casos como Las Meleguinas en Sta. Brígida, Los Portales, Los Castillos o la "Urbanización Domingo Rivero" en Arucas para dar testimonio de este proceso<sup>481</sup>.

En definitiva, nada menos que un 20,5% de las viviendas de Gran Canaria

---

<sup>480</sup> En todos estos casos el porcentaje de viviendas secundarias es estimable según las fuentes censales.

<sup>481</sup> El caso de estas entidades de Arucas puede conocerse mejor en PARREÑO CASTELLANO, J. M (1999): "La producción residencial suburbana en Las Palmas de Gran

estaban en propiedad por autoconstrucción en 1996. Este dato que se ha registrado en momentos en que esta forma de acceso a la vivienda había perdido parte de su pujanza anterior, evidencia la importancia que ha tenido la autoconstrucción en la Isla. Una buena parte de las viviendas se concentra en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, concretamente un 42,2% del conjunto insular. Dentro de la isla hay grandes diferencias según el municipio. En la capital insular sólo el 8,5 estaban en régimen de propiedad por autoconstrucción debido a la importancia que ha tenido las promociones privada y pública. En el resto de los municipios la significación de esta modalidad dentro del parque residencial varía considerablemente teniendo un gran peso en Agüimes, Ingenio, Santa Lucía de Tirajana, San Nicolás de Tolentino, Fingas o Teror (véase cuadro III.25).

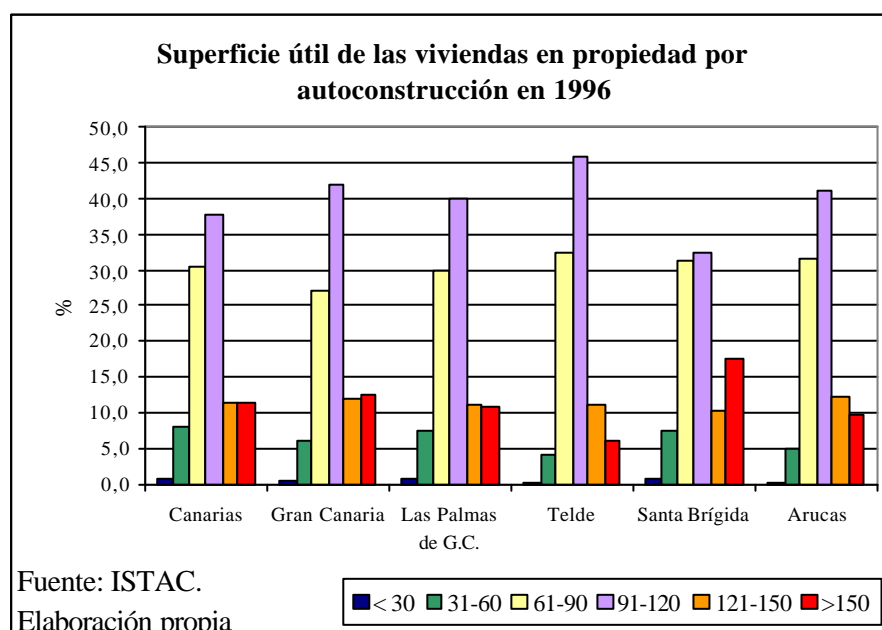
**Cuadro III.25**  
**Viviendas autoconstruidas en 1996**

	Total vivienda autoconstruidas	Total ocupadas	% Autoconstruidas / Ocupadas	Distribución municipal de las viviendas autoconstruidas
Agate	443	1883	23,53	1,05
Agüimes	2192	4908	44,66	5,20
Artenara	144	430	33,49	0,34
Arucas	2385	8301	28,73	5,66
Fingas	913	1825	50,03	2,17
Gáldar	2393	5997	39,90	5,68
Ingenio	3552	5916	60,04	8,43
Las Palmas	8748	103000	8,49	20,75
Mogán	557	3190	17,46	1,32
Moya	744	2477	30,04	1,76
S. Bartolomé T.	1180	11645	10,13	2,80
San Nicolás T.	1400	2149	65,15	3,32
Santa Bráida	1410	4863	28,99	3,34
Santa Lucía T.	5339	11751	45,43	12,67
Sta. María de Guía	1246	3711	33,58	2,96
Tejeda	218	911	23,93	0,52
Telde	5265	23520	22,39	12,49
Teror	1381	3372	40,95	3,28
Valleseco	457	1335	34,23	1,08
Valsequillo	1360	2239	60,74	3,23
V. de S. Mateo	827	2218	37,29	1,96
Canarias	113463	472896	23,99	
Gran Canaria	42154	205641	20,50	

Fuente: ISTAC: Encuesta de población, 1996. Elaboración propia.

Los datos de la superficie útil de las viviendas en propiedad por autoconstrucción que proporciona la Encuesta de Población de 1996 permiten constatar la diversidad de situaciones que enmascaraba este modo de acceso a la vivienda y las importantes diferencias territoriales. El porcentaje de viviendas que presentaban superficies útiles inferiores a los 60 m<sup>2</sup> es muy escaso, no llegándose a alcanzar en ninguno de los municipios metropolitanos la proporción existente en el conjunto del Archipiélago. La mayor parte de las viviendas autoconstruidas presentaba superficies comprendidas entre 61 y 120 m<sup>2</sup>. En el caso de los municipios metropolitanos, y especialmente en Santa Brígida, tenían un peso destacado las que superaban los 90 m<sup>2</sup>, lo que se explica si se relaciona este fenómeno con el desarrollo de la vivienda secundaria y con colectivos demográficos con un nivel de solvencia elevado (véase figura III.11).

**Figura III. 11**



De igual manera, la parte del parque residencial que se había edificado sin licencia era muy significativa. Todavía en 1990, se estimaba que el 38,68% de los edificios residenciales que se estaban construyendo en Canarias eran ilegales. De estos, en el 86,5% de los casos no se había solicitado siquiera licencia de obras, mientras que en un 4,4% se les habían denegado y en un 9,3%, la licencia no

correspondía con el tipo de obra que se estaba realizando<sup>482</sup>.

Para ese año, la mayor parte de las obras sin licencias correspondía con promociones de una sola vivienda, y en gran medida con promociones autoconstruidas, por lo que se distribuían de una manera bastante regular por todo el territorio insular, con una mayor incidencia en los municipios menos poblados, es decir, en los que tenían ese año menos de 3.000 habitantes, en donde la ilegalidad llegaba al 50%. En el resto, el porcentaje era muy similar al promedio señalado.

El hecho de que, salvo en los municipios de más de 20.000 habitantes los promotores de las obras sin licencia fuesen siempre particulares que edificaban para uso propio demuestra la relación que existía entre autoconstrucción, ilegalidad y problema habitacional. Incluso en los municipios más poblados, el 67% de las obras eran autopromovidas por particulares para uso propio, mientras que el 33% restante se repartía en un 20% para promotores privados, que no edificaban para uso propio, y en un 6,5% para sociedades privadas y sociedades públicas, respectivamente.

Nada menos que el 47,18% de las promociones de particulares para uso propio que estaban en marcha en ese año carecía de licencia, aunque la incidencia en otro tipo de promociones era bastante significativa. Por ejemplo, el 33,69% de las obras de las sociedades públicas eran ilegales y el 6,51% de las de sociedades privadas. Con estos procedimientos el 11,25% de las viviendas nuevas que se estaban construyendo eran ilegales. Por tanto, la ilegalidad suponía incrementar el parque de viviendas nuevas un 12,69% por encima de lo que señalaban las estadísticas oficiales

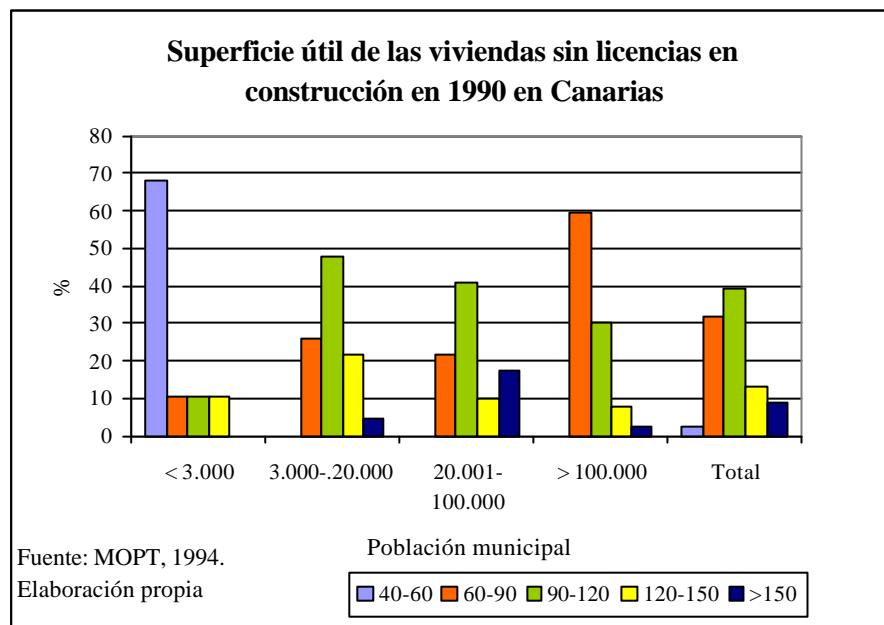
El análisis de las tipologías de las edificaciones ilegales permite obtener conclusiones interesantes. La mayoría de las viviendas ilegales correspondía con construcciones intercaladas, un 47,8%, y unifamiliares aisladas, un 40,4%. Nada menos que el 44,5% de las viviendas intercaladas, el 41,21% de las unifamiliares aisladas y el 33,5% de las situadas en hilera se edificaban en 1990 ilegalmente. *“La edificación unifamiliar aislada es claramente mayoritaria en los municipios de menor tamaño, pues representa un 63,8% de las obras sin licencia que se construyen en los municipios que tienen entre 3.001 y 20.000 habitantes y un 60,9% en los menores de 3.000 habitantes. El fuerte peso de este tipo de edificaciones en estos*

---

<sup>482</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1994): *La edificación*

municipios de reducido tamaño poblacional puede estar relacionado, en parte, con el desarrollo de urbanizaciones ligadas a la segunda residencia<sup>483</sup>. Por tanto, la ilegalidad se relaciona no sólo con las dificultades de acceso a la vivienda de un sector de la población, sino con la generalización de la segunda residencia como objeto de consumo entre las clases medias y bajas.

**Figura III.12**



La heterogeneidad de productos edificados es un claro indicador de la diversidad de situaciones que conducían a la ilegalidad residencial. Las viviendas ilegales presentaban una superficie media de 107 m<sup>2</sup> útiles, predominando las que tenían un tamaño comprendido entre 90 y 120 m<sup>2</sup>, con un 39,4% sobre el total de las viviendas, y las que oscilaban entre 60 y 90 m<sup>2</sup>, con un 32 %. En el resto de los intervalos se registraban porcentajes inferiores, pero significativos, ya que el 13,1% tenía entre 120 y 150 m<sup>2</sup> y un 9,1% más de 150 m<sup>2</sup>. La proporción de infraviviendas inferiores a los 40 m<sup>2</sup> era muy reducido, un 2,4% (véase figura III.12).

En cuanto a los estándares de calidad, la gran mayoría tenía uno o dos baños, contaban con agua potable, energía eléctrica y saneamiento en red. Sólo en los municipios más pequeños el pozo negro aparecía en una quinta parte de las

*residencial sin licencia de obras en Murcia y Canarias. Madrid*  
<sup>483</sup> Op. Cit., MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE, 1994. Pp. 85 y ss.



viviendas ilegales. Por tanto, en líneas generales, los estándares arquitectónicos eran aceptables.

Esto apunta a que la ilegalidad constructiva a principios de la década de los noventa no se relaciona con los estratos sociales más desposeídos, así como a la mejora general del bienestar social. Esta modalidad era un modo de acceso a la vivienda principal y secundaria para un amplio colectivo de estatus medio-bajo, que a través del abaratamiento de costes que supone la ilegalidad y la autoconstrucción tenía la posibilidad de hacerse con una vivienda de mejores características que las que hubiera podido encontrar en el mercado.

Los últimos datos sobre la incidencia de la ilegalidad constata que el fenómeno sigue revistiendo una gran importancia. Tal como en 1991, la incidencia es especialmente grave en los municipios rurales del norte y centro de la Isla (véase cuadro III.26).

**Cuadro III.26**  
**Censo de Viviendas Ilegales (2000)**

	Viviendas. Ilegales	Viviendas. ocupadas en 1996	% Ilegales / Ocupadas	Distribución municipal viviendas ilegales
Agate	65	1883	3,5	0,4
Aguimes	78	4908	1,6	0,4
Artenara	343	430	79,8	2,0
Aucas	419	8301	5,0	2,4
Firgas	225	1825	12,3	1,3
Gáldar	743	5997	12,4	4,3
Ingenio	122	5916	2,1	0,7
Las Palmas G. C.	9326	103000	9,1	53,7
Mogán	195	3190	6,1	1,1
Moya	148	2477	6,0	0,9
San Bartolomé T.	788	11645	6,8	4,5
San Nicolás T.	171	2149	8,0	1,0
Santa Bráida	672	4863	13,8	3,9
Santa Lucía T.	129	11751	1,1	0,7
Sta. Ma. de Guía	837	3711	22,6	4,8
Tejeda	212	911	23,3	1,2
Telde	1153	23520	4,9	6,6
Teror	1271	3372	37,7	7,3
Valleseco	115	1335	8,6	0,7
Valsequillo	113	2239	5,0	0,7
Vega de S. Mateo	258	2218	11,6	1,5
Gran Canaria	17383	205641	8,5	100

Fuente: GESPLAN. Elaboración propia.

## **CAPÍTULO IV**

### **LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS ENTRE 1939 Y 1978**

La política de vivienda realizada durante este periodo se basó, en general, en la utilización de un número muy reducido de instrumentos. En primer lugar, el apoyo a la edificación de viviendas nuevas y la promoción pública de viviendas, dentro de la política de vivienda protegida. En segundo lugar, la intervención en el mercado de los alquileres, que se hizo a través de las sucesivas leyes de arrendamientos urbanos aprobadas en 1946, 1956 y 1964. Y por último, las medidas reguladoras del suelo, entre las que hay que destacar la promulgación de la Leyes del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 y 1975 y de algunas disposiciones aprobadas para facilitar la promoción protegida durante el III Plan Nacional de la Vivienda, como fueron la Ley de 21 de julio de 1962 y su posterior desarrollo con la Ley 86/1965 de 17 de julio, que permitió la delimitación de polígonos, y el DL 7/1970 de 27 de junio que creó las unidades integradas

Las tendencias políticas e ideológicas generales que presidieron la puesta en práctica de estos instrumentos marcan la existencia de tres etapas diferenciadas. La primera abarcaría hasta la puesta en práctica del Plan de Estabilización en el que se realizó un control del mercado inspirado en los principios sociales falangistas que se caracterizó por el encorsetamiento de la promoción privada y el intervencionismo en el mercado de los alquileres y por ende, por una supervaloración de la actuación directa. Posteriormente, desde principios de los

sesenta, se inició una peculiar tendencia a la liberalización y normalización del mercado que fue más eficaz hasta, al menos, la crisis económica de 1973, y que se caracterizó por el fomento de la participación privada, la regulación del suelo y la descongelación del mercado de los alquileres, lo que originó una contracción de la promoción directa. Por último, entre 1976 y 1978 se diseñó una nueva política en la que se generalizaron las ayudas a la demanda.

Pues bien, en este capítulo nos ceñiremos especialmente en las características genéricas e instrumentos de la política de apoyo a la edificación de viviendas nuevas, así como la incidencia cuantitativa que tuvo en el contexto del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. Sobre la política de suelo y la de la vivienda en alquiler se han realizado apreciaciones en los capítulos II y III.

## **1. La política de vivienda en la etapa autárquica (1939-54): la exclusión de los promotores privados**

### **1.1. Una política intervencionista y centralista**

Entre 1939 y 1950 y en algunos aspectos, hasta la aprobación del Plan de Estabilización de 1959 y, en lo que a Canarias se refiere, hasta la aparición de la Ley Arancelaria de 1960<sup>484</sup>, el país vivió una situación autárquica, debido a la política proteccionista y de sustitución de las importaciones que se llevó a cabo, y un claro intervencionismo económico de naturaleza fascista.

En el campo de la política de vivienda, autarquía e intervencionismo fueron evidentes, sobre todo hasta 1948 con la implantación del Mando Económico en Canarias, debido al férreo control en la producción y precio de materiales de la construcción como el hierro y el cemento, al de las unidades productivas a través del Registro de Empresas, a la regulación de los circuitos de financiación, al apoyo a la promoción directa de vivienda nueva de renta reducida y al control institucional del mercado de los alquileres.

En lo que a vivienda protegida se refiere, el primer marco de apoyo vino dado por la temprana *Ley del 19 de abril de 1939 de viviendas protegidas* y por la *Ley del 25 de noviembre de 1944 de viviendas bonificables*. En estas leyes se apostó por incentivar la vivienda nueva de dos maneras diferentes: por un lado, a

---

<sup>484</sup> En 1959 se aprobaron dos decretos que permiten la unificación del tipo de cambio y el establecimiento de un nuevo arancel, y un segundo que acaba con el registro de exportadores. Para más información se puede consultar a RODRÍGUEZ, J. A. (1984): *La*

través de la promoción directa de las administraciones públicas. En la Ley de 1939 se mencionaba el papel que debía desempeñar los Ayuntamientos, las Diputaciones Provinciales –en nuestro caso los Cabildos-, los Sindicatos Verticales (Obra Sindical del Hogar y Arquitectura), las Organizaciones del Movimiento Nacional (Dirección General de Regiones Devastadas, el Instituto Nacional de Colonización, los Patronatos Oficiales y los Ministerios) y de manera extraordinaria para el caso de necesidades graves o apremiantes, el Instituto Nacional de la Vivienda. Por otro, a través de la generación de un marco de apoyo a la promoción, es decir, un régimen de protección especial, para aquellos que construyesen viviendas de renta reducida<sup>485</sup>. A este régimen se podían acoger los promotores públicos, los privados y los parapúblicos (esto es, las empresas que construyeran para sus propios trabajadores, las Sociedades benéficas y las Cajas de Ahorro, los particulares y las cooperativas que edificasen su propia vivienda y las entidades y los particulares que lo hiciesen a título lucrativo).

La particularidad del “régimen de protección” fue que difería en función del tipo de promotor. En un primer momento, con la ley de viviendas protegidas, todos los posibles promotores contaban con un régimen tributario muy blando con importantes exenciones fiscales, que se materializaban en una reducción del 90 por ciento de los Derechos Reales, de los Impuestos que gravaban la transmisión de bienes y del Timbre del Estado y además podían hacer uso del derecho a la expropiación forzosa. Pero en el caso de los promotores públicos se completaba con anticipos sin interés para la financiación de la construcción, reintegrables hasta en 20 años y por un máximo de un 40 por ciento del presupuesto protegible, primas a la construcción y préstamos cualificados al cuatro por ciento a pagar durante 20 años por un importe máximo del 50 por ciento del presupuesto que concedía el Instituto de Crédito de Reconstrucción Nacional<sup>486</sup>. En cambio, los promotores privados no recibían de la administración ayudas financieras similares, por lo que la promoción pública era favorecida mediante un sistema de capitalización más proteccionista.

---

*Economía canaria durante el periodo autárquico*, Universidad de La Laguna. Tesis doctoral, inédita

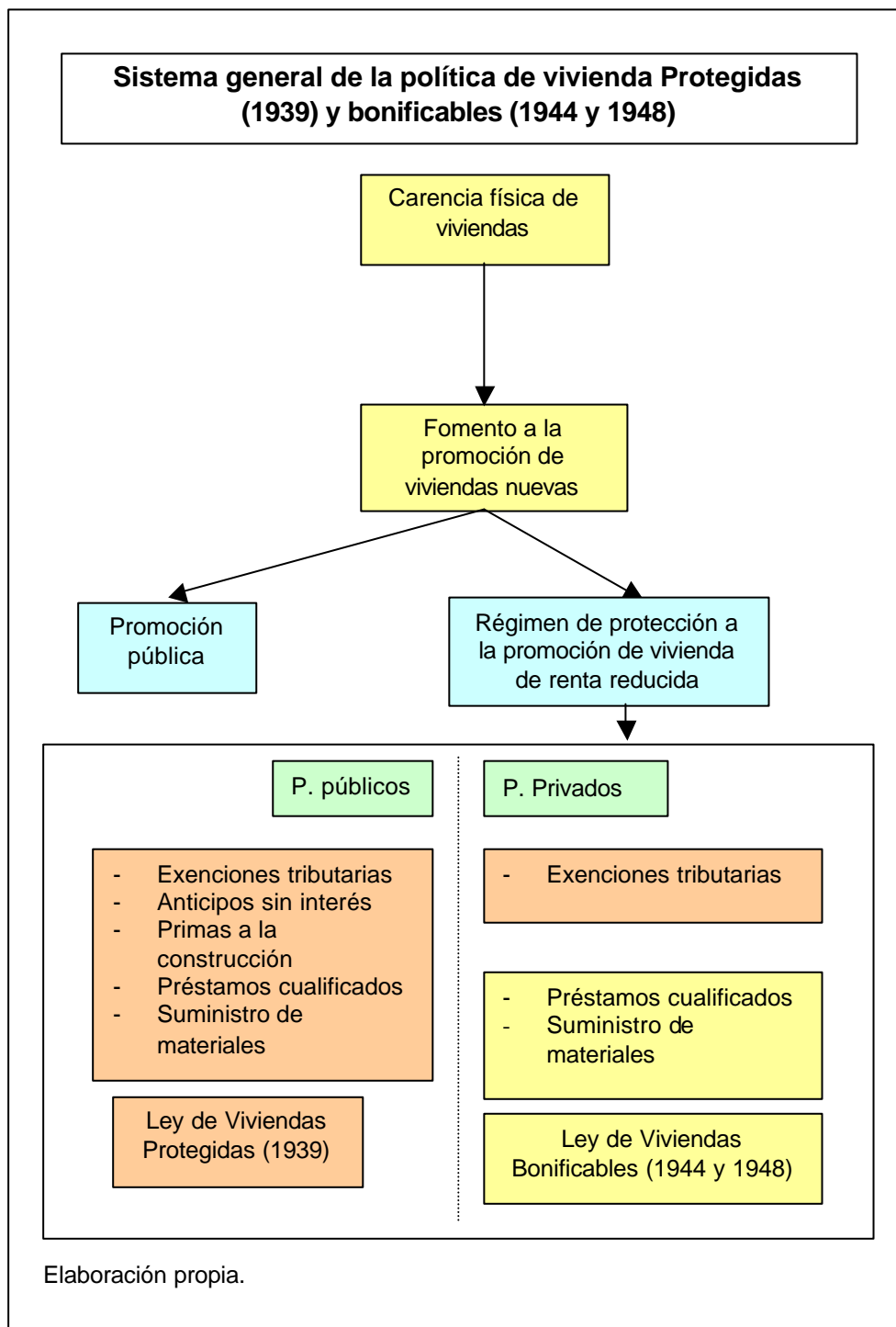
<sup>485</sup> En el Reglamento de Viviendas Protegidas de 8 de septiembre de 1939 se precisa que renta reducida significa aquella que no supere los seis días de jornal o la quinta parte del sueldo mensual de su presunto usuario.

<sup>486</sup> El promotor público sólo estaba obligado a aportar el 10% del presupuesto. Esta cantidad se entendía aportada a través del solar, que generalmente quedaba subtasado.

Después de la II Guerra Mundial, con el progresivo alejamiento del Régimen del movimiento falangista por motivos de imagen exterior, y sobre todo, con el fin de la época del Mando Económico y de los inviables sueños autárquicos, se produjo un tímido cambio en la política económica española que tuvo su paralelismo en la de vivienda. Si en el ámbito económico se suavizó el intervencionismo y aumentaron las importaciones, a nivel del mercado de la vivienda se apostó por una mayor participación de los promotores privados. Con el *Decreto-Ley sobre Texto Refundido de 19 de noviembre de 1948* se añadió para todos los promotores la posibilidad de acogerse a préstamos cualificados de hasta el 60% del presupuesto, a amortizar en 50 años con un interés anual del tres por ciento. Estos préstamos podían elevarse al 70 por ciento en el caso de que la vivienda no superara los 90 m<sup>2</sup> y que se considerase de interés nacional a juicio de la Junta Nacional del Paro, lo que, en la práctica, significaba que se destinase a excombatientes, mutilados de guerra, funcionarios del Movimiento, etc., en suma, gente afín al franquismo. En cualquier caso, la política de vivienda siguió incentivado la promoción directa por encima de la privada.

Además la política de vivienda se fundamentó en criterios de gestión claramente centralizados. La administración de los beneficios que reportaba el régimen de protección oficial fue realizada por organismos estatales. Con este fin, se creó el Instituto Nacional de la Vivienda en 1939, para que tramitara desde Madrid las calificaciones provisionales y definitivas, mientras que la gestión directa de los apoyos financieros correspondía al no menos centralizado Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional. La única concesión que se hacía a las entidades periféricas fue la posibilidad de que éstas se convirtieran en promotores. Pero incluso en este supuesto, existieron determinados organismos oficiales de carácter central que compitieron con aquellos ya que intervinieron de una manera parecida. Éstos fueron el Instituto Nacional de Colonización, la Dirección General de Regiones Devastadas o la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura. Las necesidades, los cupos, las ayudas, las calificaciones... casi todo se decidía por las autoridades centrales.

Figura IV.1



En este sentido hay que matizar que en la etapa del Mando Económico, comprendida entre 1941 y 1946<sup>487</sup>, las competencias en Canarias las tuvo el

<sup>487</sup> El Mando Económico se creó en Canarias por Decreto de Presidencia del Gobierno el 5 de agosto de 1941, y constituyó en realidad una situación de Estado de

gobierno militar, dentro de un marco de autonomía en el conjunto del Estado que les permitía controlar la economía del Archipiélago. Los comandantes generales fijaban cupos a las exportaciones e importaciones, controlaban las divisas, determinaban la producción agraria en Canarias... y se dedicaron a promover obras públicas, dentro de una política económica de realizaciones. Para ello, el comandante general Ricardo Serrador Santés articuló un sistema que centralizó casi todos los recursos fiscales producidos en Canarias, entre los que se incluye el control sobre los arbitrios cabildicios, y su sucesor Francisco García-Escámez e Iniesta promovió, en colaboración con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, la construcción de barriadas obreras, tales como la de Nuestra Señora del Carmen en La Isleta, la barriada Generalísimo Franco en Schamann con 178 viviendas (1945) y el grupo García Escámez en Escaleritas con 422 viviendas (1948-49).

### **1.2. Los resultados de la política de vivienda y la participación de la promoción privada**

Los resultados de la política de vivienda en estos años fueron claramente insuficientes, en especial hasta 1944 debido a que la mayor parte del gasto presupuestario se dedicó a Defensa y al mantenimiento del orden público, dada la situación de represión en el interior y guerra en el exterior propició esta distribución del dinero público.

Posteriormente, con la aprobación del I Plan Nacional de la Vivienda, aunque no hay coincidencia sobre sus resultados, las estimaciones parecen indicar que no se promovió ni tan siquiera el 30 por ciento de las 619.064 viviendas previstas en todo el Estado español. En concreto, Alberto Peñín<sup>488</sup> señala que se construyeron para el conjunto del país 183.963 viviendas de las que 112.015 fueron bonificables y 71.948 protegidas. Otras fuentes señalan estimaciones aún más

---

excepción propiciada por el papel que Canarias estaba desempeñando en el Conflicto Mundial y por las estrategias de guerra que podrían afectarle. En este sentido cabe recordar los planes que se llegaron a hacer en ambos bandos para utilizar a Canarias como base en sus operaciones en el Atlántico (RUHL, K. J (1986): *Franco, Falange y III Reich*. Akal, Madrid). Todo ello supuso que el gobierno de Canarias fuera asumido por el ejército y fuera presidido por un Comandante general, al que se tenían que plegar las instituciones locales, que de todos modos estaban controladas por el movimiento falangista.

<sup>488</sup> PEÑÍN, A.(1978): *Valencia 1874-1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*. ETSAV, Valencia.

reducidas, como las de las Jornadas del Arquitecto y del Sector de la Construcción que sólo cifran en 121.092 las viviendas edificadas<sup>489</sup>.

Las razones del fracaso de la política oficial de vivienda en este período estribaron de nuevo en las estrecheces presupuestarias del Estado y en la propia naturaleza del sistema de intervención, centralizado e intervenido.

En relación con el primer aspecto, hay que señalar previamente que el Sector Público se componía además del Estado y el Tesoro propiamente, de un número considerable de organismos autónomos, que en 1958 llegaron a ser más de 800. Pues bien, durante este período el Sector Público arrastró un perpetuo déficit. En los que respecta al Estado y al Tesoro, el déficit existió hasta 1952, lo que impidió movilizar suficientes recursos para la política de vivienda. En la figura IV.2 se observa la liquidación presupuestaria en lo relativo a los presupuestos del Estado, en lo que quedan excluidos los organismos autónomos<sup>490</sup>. De todas maneras no sólo se arrastró un importante déficit, sino que además la proporción de los presupuestos que le correspondía a las entidades locales era muy escasa, por lo que estaban muy limitadas en sus actuaciones cuando, paradójicamente, la ley les señalaba como los principales promotores del Plan.<sup>491</sup>

En el caso de los Organismos Autónomos, que hasta 1958 no se incluyeron en los presupuestos públicos en su gran mayoría<sup>492</sup>, se ha estimado que el déficit pudo ser también elevado.

Las limitaciones económicas se debieron al sistema recaudatorio así como a la falta de rigor presupuestario. El Régimen se había caracterizado desde su implantación por una política fiscal poco rigurosa, por lo que hasta la reforma tributaria de 1957 se recurrieron a otros mecanismos de financiación del déficit público. La emisión de Deuda pignorable y los créditos del Banco de España fueron los principales.

---

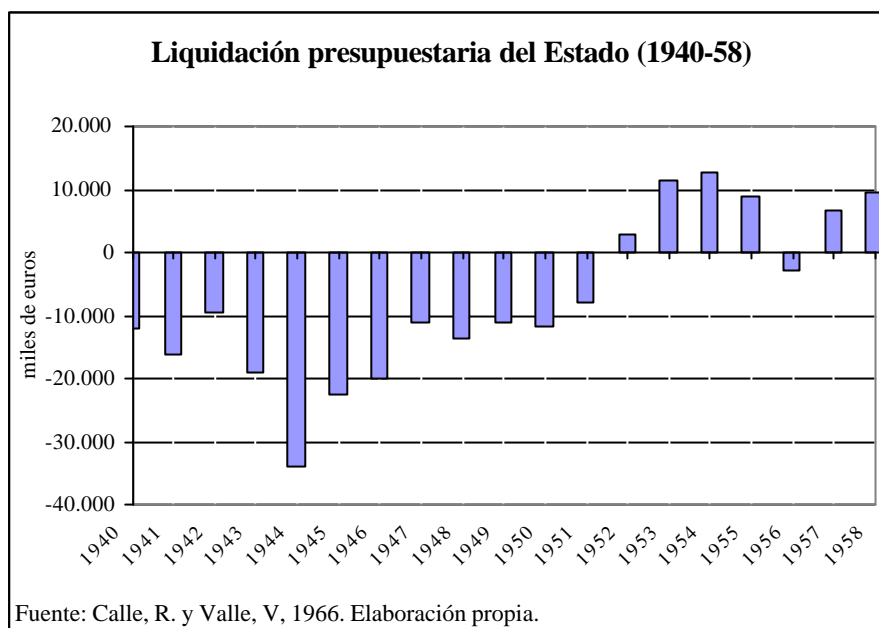
<sup>489</sup> GAJA, F. (1989): *La promoción pública de la vivienda en Valencia. 1936-1976*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat valenciana, Valencia.

<sup>490</sup> Está tomado de la obra de CALLE SAIZ, R. Y VALLE SÁNCHEZ, V. (1966): "Flexibilidad del sistema impositivo español en el período 1940-1967" *Anales de Economía*.

<sup>491</sup> Aunque hay que mencionar factores ya citados como la descapitalización del tejido empresarial privado, las restricciones de materiales de la construcción... que también pesaron en los resultados obtenidos.



**Figura IV.2**



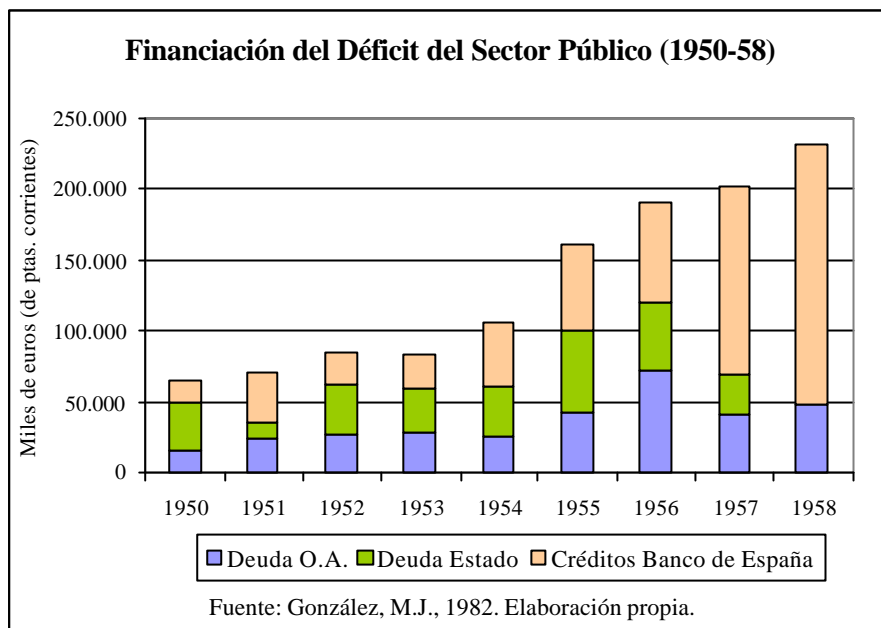
Precisamente las cantidades emitidas en Deuda por los organismos autónomos permite valorar el nivel que alcanzó el déficit presupuestario en estas instituciones<sup>493</sup> (véase figura IV.3).

Igualmente, el sistema de gestión centralizado restó margen de maniobra y eficacia a los promotores locales. Las posibilidades de desarrollar una política a escala municipal que contemplara una perspectiva territorial en el problema residencial fueron escasas en un panorama competencial tan limitado y supeditado a los requisitos presupuestarios estatales. De hecho, hasta la década de los cincuenta, no se establecieron planes de ámbito municipal para Canarias. Las Palmas de Gran Canaria fue el primer municipio que disfrutó de uno de estos planes, gracias al acuerdo del 18 de mayo de 1951 que preveía la construcción de 10.000 viviendas en su término. Posteriormente se establecieron para Sta. Cruz de Tenerife y Sta. Cruz de la Palma, concretamente el 23 de junio de 1953.

<sup>492</sup> El I.N.I. quedó fuera de la unidad de Caja en ese momento, lo cual es relevante ya que el volumen presupuestario de este Organismo era elevado.

<sup>493</sup> Para más información sobre los datos de emisión de deuda y créditos del Banco de España se puede consultar BANCO DE ESPAÑA (1959): *Informe sobre la situación monetaria y financiera e Informe sobre la evolución de la economía española en 1958*, así como las interpretaciones que realiza GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J. (1979): *La economía política del franquismo (1940-1970)*. Tecnos, Madrid.

**Figura IV.3**



Por último, el fracaso vino dado por el carácter intervencionista de la política de vivienda. Como ya apuntábamos anteriormente, el régimen de protección creó grandes diferencias entre los promotores públicos y privados, ya que los primeros contaron con un marco de apoyo más amplio, especialmente en lo que a vivienda protegida se refiere. Pero es que además, la iniciativa privada que, con ánimo de lucro deseaba edificar viviendas de renta reducida, estuvo obligada a que un porcentaje de las mismas se tuvieran que destinar a alquileres económicos, proporción no establecida ni siquiera de manera previa mediante cupos, sino que dependía de las decisiones coyunturales (y cuando no arbitrarias) del Instituto Nacional de la Vivienda.

Estas consideraciones son aún más evidentes en el caso de las Viviendas Bonificables ya que éstas fueron destinadas casi en su totalidad al arrendamiento y las rentas, que se encontraron prefijadas por ley, fueron reducidas, por lo que el margen de beneficio empresarial era dudoso y las operaciones resultaron arriesgadas. Es más, hasta 1953, con el *Decreto-Ley de 27 de noviembre*, no se permitió la venta de las viviendas bonificables, y aún en este momento se estableció un régimen de protección inferior respecto al que beneficiaba a las viviendas de alquiler. De hecho, los préstamos cualificados eran tan sólo del 50 por ciento del presupuesto para el caso de los inmuebles destinados a la venta frente a un 60 por ciento de los destinados a ser alquilados.

Por tanto, la falta de incentivos financieros en la promoción, un mercado de viviendas protegidas excesivamente intervenido por el Estado, la escasa capacidad de decisión y de planificación de la actividad económica por parte de las empresas y particulares dibujaron un panorama, que además de responder a los principios socioeconómicos falangistas, constriñeron y desanimaron la promoción privada de viviendas protegidas y bonificables, en especial cuando ésta tenía un fin lucrativo.

No se puede aducir, como se ha indicado, que el dirigismo económico del Régimen fuera una consecuencia del raquitismo del tejido empresarial heredado, porque esto no explica las restrictivas medidas que afectaban a la promoción privada. El dirigismo estatal respondía a una ideología económica intervencionista<sup>494</sup>, que no pretendía sustituir a la empresa privada sino anular su capacidad de decisión y servirse del producto (vivienda) como arma propagandística. *“La escasez de vivienda, que afectaba sobre todo a los más humildes, se debía que estos estaban sufriendo las consecuencias del <abandono de los regímenes liberales y marxistas y la actual dureza de la vida impuesta por la guerra mundial, que repercute gravemente aún en los pueblos que en ella no intervienen directamente>. Afortunadamente para ello <El Caudillo, plenamente identificado con las necesidades sociales, creó en plena guerra el Instituto Nacional de la Vivienda para remediar esa cruel situación de gran parte del pueblo>. De esta forma y superando todas las dificultades no cesaba <en España, aunque no con el ritmo que el Estado quisiera, la construcción de hogares protegidos para obreros y empleados>”*<sup>495</sup>

De hecho, el único papel que se reservaba en este marco socioeconómico a los agentes privados era el de “constructor” de los proyectos de promoción pública, ya que las viviendas se edificaban a través del sistema de licitación, procedimiento por el que los constructores podían operar protegidos por el Estado, amparados por

---

<sup>494</sup> ARMAS DÍAZ, J. (1993): “Las bases ideológicas del Régimen franquista” en FERRER, M. (Ed.): *Franquismo y transición democrática (Lecciones de Historia reciente de España)*. Centro de Estudios de Humanidades, Las Palmas de Gran Canaria. ha puesto de manifiesto el eclecticismo ideológico imperante, resultado de una peculiar simbiosis del pensamiento de la Comunión Tradicionalista (Dios, Patria, Fueros y Rey), la CEDA (catolicismo, aperturismo social) y la Falange (exaltación patriótica, fascismo), articulación ideológica que en última instancia es la base del pensamiento de Franco.

<sup>495</sup> FANDIÑO PÉREZ, R. G. (1999): “La vivienda como objeto de propaganda en el Logroño del primer franquismo” *Berceo*. Pp. 181-182. En la cita se extrae párrafos literales publicado en el periódico *Nueva Rioja* el 16 de noviembre de 1941 en el artículo denominado “La vivienda de renta reducida y la Obra Sindical del Hogar”.

las cuotas de hierro y cemento (Decreto 18 de junio de 1941)<sup>496</sup>. Podían “hacer”, pero con escasa autonomía empresarial. En este sentido, no se puede olvidar que desde muy temprano, se produce una sustitución de la empresa privada en el sector industrial. La ley de 25 de septiembre de 1941 que creó el INI es el ejemplo más clarificador.

¿Quiénes fueron, por tanto, los promotores privados que actuaron?. Dado que la promoción privada lucrativa tuvo poca importancia, los promotores privados que pretendía destinar la vivienda a uso propio alcanzaron una mayor dimensión. Éstos contaron con un marco de apoyo más estimulante especialmente a partir de la Ley de Viviendas Bonificables y en algunos casos sus actuaciones fueron tuteladas<sup>497</sup> por la administración pública.

Hay que citar además el caso de las empresas industriales y agrícolas que promovieron viviendas para sus trabajadores. La Ley de 17 de julio de 1946 obligaba que las empresas con más de 50 trabajadores construyeran viviendas para sus empleados. Estas viviendas debían ubicarse a menos de tres kilómetros de la localización de la empresa. Para ello contaban con un elevado nivel de ayudas y con la posibilidad de beneficiarse de procedimientos tutelados. No obstante, la incidencia de este tipo de promoción fue escasísima ya que el I.N.V podía eximir a las compañías que alegasen una situación económica precaria.

Por último, habría que mencionar la promoción “parapública”, es decir, la realizada por patronatos privados de carácter benéfico, instituciones benéficas o por la misma Iglesia Católica. En este sentido, hay recalcar la estrecha vinculación que la Iglesia tuvo con el Régimen al menos hasta el segundo lustro de los sesenta. La doctrina católica tuvo un papel esencial en la definición del Régimen y en la unión de los españoles: *“El Estado perfecto para nosotros es el Estado católico. No nos basta que un pueblo sea cristiano para que se cumplan los preceptos de una moral de este orden; son necesarias las leyes que mantengan el principio y corrijan el abuso. El abismo y diferencia mayor entre nuestro sistema y el nazi-fascista es la*

---

<sup>496</sup> Las limitaciones materiales han condicionado la tipología de las casas y su mala calidad constructiva, especialmente en relación con los aislamientos y la aparición de grietas y fisuras (*Op. Cit.*, GAJA, F.,1989)

<sup>497</sup> La promoción tutelada consiste en que el papel de promotor es en la práctica cedido a la administración, que a través de cualquiera de sus instituciones, construye las viviendas utilizando sus procedimientos habituales, para entregar, una vez finalizada la obra, las viviendas al promotor privado. Este sistema fue utilizado para facilitar el proceso cuando el promotor no contaba con la experiencia suficiente como para gestionar adecuadamente. Se empleó en el caso de Cooperativas y Empresas.

*característica de católico del Régimen que no preside los destinos de España. Ni racismo, ni persecuciones religiosas, ni violencias sobre las conciencias, ni imperialismos sobre sus vecinos, ni la menor sombra de crueldad, tienen cabida bajo el sentimiento espiritual y católico que preside nuestra vida*<sup>498</sup> que se institucionalizó con los Principios Fundamentales del Movimiento (1958), en los que España se define como una “*Monarquía tradicional, católica, social y representativa*” en su principio séptimo. Esto se tradujo en un secular apoyo de la jerarquía eclesiástica española y vaticana que conllevó un refuerzo de la imagen del Régimen dentro y fuera del país y excepcionales ventajas para la Iglesia, como se manifiesta en el Concordato de 1953 firmado por el Estado Español y la Santa Sede<sup>499</sup>.

En cualquier caso, la mayor parte de las viviendas construidas durante este periodo fueron realizaciones públicas promovidas por el Mando Económico, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y el Patronato Benéfico Francisco Franco<sup>500</sup>. Los dos primeros realizaron unas 707 viviendas en la década de los cuarenta (en Escaleritas se promovió el grupo “García Escámez” con 422 viviendas entre 1948 y 1949, en Schamann se construyó el grupo “General Franco” en 1944 que incluía 174 viviendas, en La Isleta se construyeron los pequeños complejos de “Nuestra Señora del Carmen” con 76 viviendas en 1944 y “Capitán García López”, en 1943, con 35 viviendas, en San Cristóbal, 8 viviendas ese mismo año destinadas a albergar a pescadores y en Alcaravaneras, otras 32 viviendas).

En cuanto al Patronato Francisco Franco, éste realizó 1.472 viviendas en el Grupo “Martín Freire”, entre 1953 y 1958<sup>501</sup>.

---

<sup>498</sup> Discurso del 14 de mayo de 1946 (*Iglesia, Estado y Movimiento Nacional*, Ediciones del Movimiento, Madrid, 1963 Pp.76)

<sup>499</sup> Sobre este aspecto se puede consultar la obra de GÓMEZ PÉREZ, R. (1986): *El Franquismo y la Iglesia*. RIALP. Madrid.

<sup>500</sup> El Gobierno Civil de la provincia, habida cuenta del grave problema habitacional existente a principios de ese decenio y que se cuantificaba en un déficit de unas 8.000 viviendas protegidas en la capital, en cualquiera de las modalidades posibles, creó el Consejo Provincial de Vivienda en 1950, dentro del cual el Patronato Benéfico de Construcción “Francisco Franco” asumía las funciones de promotor de viviendas públicas. En 1955 se convirtió en un organismo autónomo, una vez que se habían creado las Delegaciones Provinciales del Instituto Nacional de la Vivienda.

<sup>501</sup> La datación de muchas de estas promociones varía según la fuente consultada, hasta tal punto que se pueden añadir algunos otros. En cualquier caso, referencias a estas promociones se pueden encontrar en CABRERA LÓPEZ, H. M. (1986) *La incidencia de la promoción oficial de viviendas en el crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria*. Memoria de Licenciatura, inédita y AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN

## **2. La política de vivienda entre 1954 y 1976: de la liberalización a la privatización**

### **2.1. El estímulo a la promoción privada: la ley de viviendas de renta limitada**

En 1954, con la aprobación de la Ley del 15 de julio de protección de las viviendas de renta limitada, se inició una nueva fase en la política de vivienda del Régimen. En esta ley, que estará vigente hasta 1963, se crearon las condiciones necesarias para que los promotores privados pudiesen participar activamente en la edificación de viviendas de protección oficial.<sup>502</sup> Por tanto, comenzó un proceso de “liberalización” de la política de vivienda que puso las bases de la etapa desarrollista que se iniciará en la siguiente década.

Este cambio de tendencia está relacionado con la modificación de los principios ideológicos y de los altos cargos, lo que conllevó el inicio de un claro aperturismo del Régimen. A mediados de los cincuenta era ya evidente la imposibilidad de mantener una economía autárquica y un control férreo del mercado interior. Mientras la Europa beneficiada por el Plan Marshall (1948-52) había iniciado un rápido proceso de recuperación económica, en España no se había podido acabar ni siquiera con los problemas de racionamiento. Estaba claro para las autoridades que sin ayuda exterior y sin la llegada de importaciones, la situación del país no podía cambiar. Las huelgas en Cataluña en enero de 1951, las primeras tras la conclusión de la Guerra Civil, fueron el detonante para que el Régimen iniciara un nuevo rumbo en su política económica. Ese mismo año, se produjo un cambio de gobierno en el que aparecen ministros de talante más liberal (Manuel Arburúa en Comercio, Francisco Gómez de Llano en Hacienda, Rafael Cavestany

---

CANARIA (1997): *Avance del Plan General de Ordenación Urbana*. Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>502</sup> Hay que recordar que la política de vivienda se completa en este momento con otros dos Decretos-Leyes: el de 14 de mayo de 1954 que crea el régimen de vivienda de tipo social y el de 29 de mayo de ese año, que crea el régimen de viviendas de renta mínima y reducida, denominadas también como sindicales. Se trata de dos decretos que se dirigen a promotores públicos, especialmente la O.S.H.A. que fue el único promotor de las sindicales. Estos regímenes no tuvieron una incidencia muy especial. Las viviendas sindicales se asimilaron al siguiente año de la promulgación del decreto ley a las de renta limitada; las de renta reducida a las de segunda categoría y las de renta mínima a las de tercera categoría. En cualquier caso se trataba de dos regímenes que gozaban de una protección mayor que la aprobada para las viviendas de renta limitada. Por ejemplo, las viviendas de tipo social contaron con un anticipo sin interés del 80% del presupuesto, es

en Agricultura, Joaquín Ruiz Giménez en Educación Nacional), que pusieron en práctica una política que acabó con muchos de los principios autárquicos.

La llegada de capitales extranjeros y la flexibilización del comercio exterior fueron las medidas liberalizadoras que más impactaron en la economía española. Desde 1950 ya había llegado a España un crédito a largo plazo del Export-Import Bank, seguido de otros gracias a los acuerdos con Estados Unidos del 26 de septiembre de 1953<sup>503</sup>. Hasta 1963 España recibió ayuda americana que se destinó a la compra de productos alimenticios, materias primas y bienes de equipo que permitió acabar con el racionamiento y con parte de los problemas de abastecimiento de la industria nacional<sup>504</sup>. A este fin también colaboró la flexibilización del comercio exterior, que tuvo además un impacto directo en el control de la inflación en el primer lustro del decenio.

En este contexto liberalizador se entiende la flexibilización que se produjo en el control de la empresa privada y la aparición de una concepción que valoraba, ante todo, su papel como agente económico. La consolidación de este talante más liberal fue lo que permitió que los promotores privados empezaran a participar en la producción de viviendas protegidas.

La estrategia de fomento de la vivienda nueva sigue las mismas directrices generales que en el periodo anterior: promoción directa y régimen especial de protección para la promoción de la vivienda de renta reducida. Pero en este caso, el régimen se materializa en el de la “vivienda de renta limitada” que presenta importantes diferencias respecto a los anteriores.

Las viviendas de renta limitada se subdividieron en dos categorías. En el Primer Grupo se encontraban aquéllas que no disfrutaban de auxilios económicos directos del Estado y en el Segundo Grupo, las que podían gozar de estos auxilios. Este segundo, a su vez, se subdividió en tres categorías en función de la superficie

---

decir, hasta un 20% más que los promotores privados de renta limitada, y la posibilidad de un préstamo complementario al cuatro por ciento para el resto en 50 años.

<sup>503</sup> Hay que tener presente que la llegada de dinero americano hay que interpretarlo no sólo como resultado de una evolución del Régimen, sino también como producto del nuevo escenario de política internacional que se estaba produciendo. La Guerra de Corea y la aparición de la Guerra Fría incidía en que se minimizase el riesgo que el Régimen de Franco podía suponer para las democracias occidentales. Es más, España podía ser un país “aliado” por su situación estratégica en la red de bases militares que Estados Unidos estaba desplegando en todo el Mundo.

<sup>504</sup> Algunos autores afirman que “la ayuda americana significó muy poco en la aportación del equipo necesario para el desarrollo económico” (TAMAMES, R. (1973): *La República. La Era de Franco*. Alianza Editorial, Madrid. Pp. 463 y ss).

y del costo del metro cuadrado. Un posterior Reglamento del 24 de junio de 1955 fijó las categorías en primera, cuando la superficie construida oscilaba entre 80 y 200 m<sup>2</sup>, segunda, si lo hacía entre 65 y 125 m<sup>2</sup> y tercera, en los casos en los que el tamaño está comprendido entre 50 y 80 m<sup>2</sup>. Se admitían superficies mayores cuando los inmuebles se destinaban a familias numerosas.

La gran novedad del nuevo régimen de protección es que por primera vez no se vinculaba la posibilidad de acogerse a los beneficios previstos en los diferentes grupos con la naturaleza del promotor. Cualquier promotor podía edificar acogiéndose al régimen que deseara. Esto conllevó a que, al menos sobre el papel, la iniciativa privada tuviera prácticamente los mismos beneficios que la promoción pública, por lo que se les incentivaba a participar en la producción de viviendas de renta limitada. En concreto en la ley se especificaba el tipo de promotores privados que podían acogerse a sus mecanismos: particulares que destinasen la vivienda a uso propio; particulares, empresas constructoras y sociedades inmobiliarias que edificasen con intención de vender o arrendar, Mutualidades, Montepíos Libres, Cooperativas, Colegios Profesionales que promoviesen con destino a sus asociados o miembros; Entidades Benéficas de la Construcción, Cajas de Ahorro y Empresas que edificasen las viviendas de sus empleados, tanto fuesen de carácter industrial, como ya se venía considerando, como si lo fueran, a partir de ahora, de naturaleza agrícola y comercial.

Además de la vivienda, con esta ley se extendió la protección a las edificaciones y servicios complementarios, a las obras de urbanización y a los anejos agrícolas para una cantidad que podía alcanzar hasta en un 50% el presupuesto de la vivienda.

Los beneficios que se arbitraron para cada grupo son similares a los del período anterior: fiscales, financieros, materiales y urbanísticos.

Los fiscales se concretaron en exenciones y bonificaciones tributarias. Se incluía la exención total de los impuestos de Derechos Reales y Transmisión de Bienes y del Timbre del Estado, entre otros. Se bonificó con una reducción de un 90% a toda contribución, impuesto, arbitrio, derecho, tasa o cualquier gravamen, salvo las contribuciones especiales con destino a las obras de urbanización, para un periodo de 20 años. También se arbitraba una bonificación del 90% de la contribución sobre Utilidades de la Riqueza Mobiliaria sobre los beneficios que las Sociedades y Empresas mercantiles e industriales invirtieran en la construcción de



viviendas de renta limitada o en la suscripción de obligaciones del I.N.V. Se trata por tanto, de exenciones y bonificaciones que intentaron estimular la iniciativa privada de tipo empresarial y abaratar el proceso edificatorio de tal manera que el destinatario soportara costes inferiores.

En concepto de auxilio de material se previó el suministro de materiales y elementos normalizados: hierro y cemento especialmente. Las viviendas del Grupo II tenían prioridad a la hora de que se les concedieran los suministros. En la práctica, estas viviendas fueron las únicas que disfrutaron de estas ayudas.

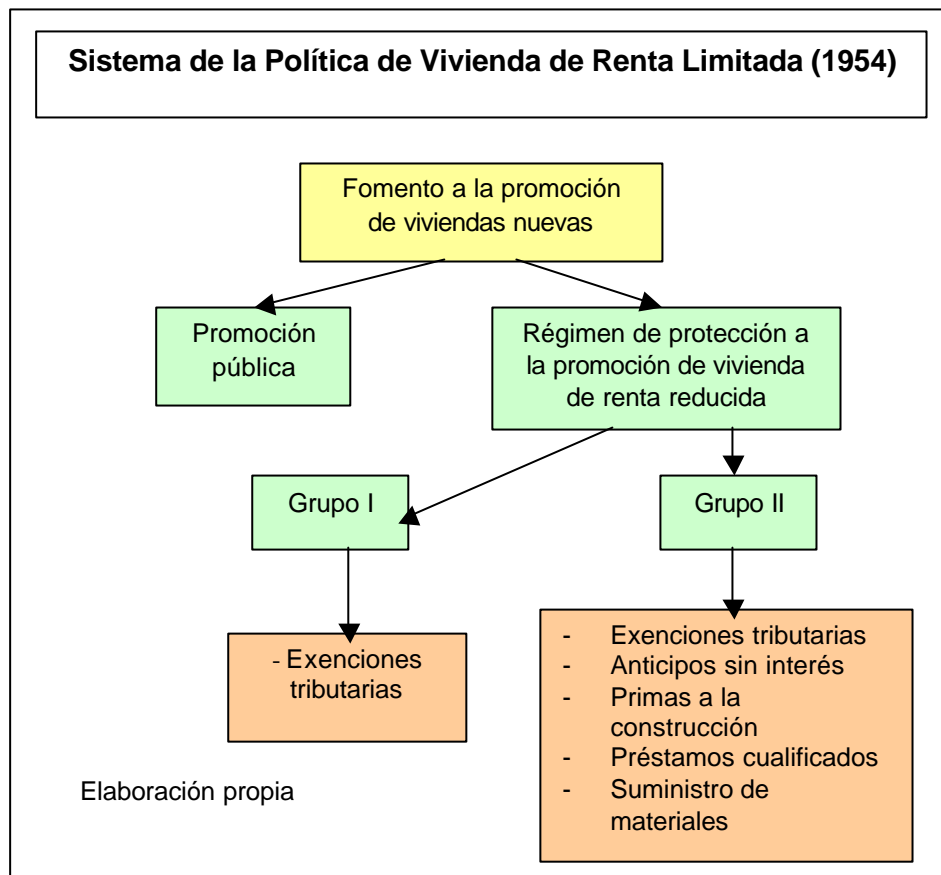
La financiación especial se basó en la creación de un sistema de Anticipos de dinero público, de Primas a la construcción de viviendas que contasen con la prestación personal de sus propios usuarios y de Préstamos Complementarios concedidos en condiciones más ventajosas que las que ofrecía el mercado.

Los anticipos eran cantidades prestadas reintegrables a largo plazo sin interés. Se reservaban sólo para particulares y entidades constructoras públicas o privadas y para las viviendas del grupo segundo. El importe de los mismos dependía de la categoría de ésta y, en la medida en que estuvieran destinadas a clases más bajas (las de tercera categoría), los auxilios aumentaban. Se devolvían en un periodo máximo de 50 años a partir de la calificación definitiva.

Los préstamos complementarios tenían una financiación cualificada basada en tipos de interés preferentes que no superaban el 4,5% (4% en viviendas de 3ª Categoría), con plazos de amortización de entre 10 y 50 años que eran concedidos por el Banco de Crédito a la Construcción, en aquel momento Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional, por el Banco Local de España, por el Banco Hipotecario de España, por las Cajas de Ahorro, sometidas al protectorado del Estado, y demás entidades de crédito, por un valor de hasta el 60% del presupuesto total. El préstamo complementario junto a las primas a la construcción no podía superar el 80% del presupuesto protegible para los promotores privados y el 90% para los públicos.

Además, con el objetivo de facilitar la disponibilidad de suelo se establecía normativamente el Derecho a la expropiación forzosa de terrenos edificables, pero se limitaba sólo a los polígonos que fueran reservados para viviendas de renta limitada.

Figura IV.4



Un análisis de los expedientes de las principales promociones desarrolladas en Las Palmas de Gran Canaria en aquellos momentos permiten caracterizar de manera más pormenorizada el régimen de gastos y ayudas previstos en la ley. Nos ceñiremos fundamentalmente a las Solicitudes de Calificación Provisional y a las Cédulas de Calificación de las promociones desarrolladas por las empresas Entrecanales y Távora, S.A., que incluía 710 viviendas en Buenavista (Id. 170), Inmobiliaria Isleta, S.A. con 428 viviendas en el barrio capitalino de La Isleta (Id. 169) y BAZAN S.A. con 80 viviendas en este barrio también (Id. 165)<sup>505</sup>. Se trata de 1.218 unidades alojativas que son una muestra representativa de la política de vivienda en este período.

El coste de las promociones aparece muy ajustado para permitir que el precio final del producto residencial sea también limitado. Por este motivo, gran

<sup>505</sup> Los datos obtenidos para el resto de las promociones incluidas en el II Plan Nacional de la Vivienda son más incompletos por lo que no se tendrán en cuenta para este análisis.

parte del costo en la ejecución de los proyectos se destinaba a la realización del mismo, es decir, un 85.3% del total del presupuesto protegible lo constituye el material y la mano de obra empleada para la urbanización y construcción de las viviendas. El suelo sólo supone un 4,3 % en el caso de la barriada de Orcasitas en Buenavista y un 5% en el de Nueva Isleta. Indudablemente, el costo del suelo es bajo debido a la posición urbana periférica de las promociones, pero también por el hecho de que se reserve a la construcción de vivienda protegida. Los honorarios de los técnicos facultativos (arquitecto y aparejador) suponen un incremento del coste que no supera el 3% y el Beneficio Industrial queda reglamentado en un 8,5%. Por tanto, la calificación de vivienda protegible incide en un control en el costo y en el precio de las viviendas en la medida en que limita “aparentemente” los beneficios de todo el proceso de promoción y construcción<sup>506</sup>.

El régimen de ayudas previsto responde a los beneficios directos establecidos para las viviendas del Grupo II. Según las Cédulas de Calificación Definitiva, se concedió un anticipo a 50 años del 60'97% para el caso de la Barriada de Orcasitas (Buenavista), del 57'87% para el de Nueva Isleta, del 54,97% para la promoción de BAZAN y un préstamo complementario del 19,02 % y 22,15 % para las dos primeras respectivamente. Por tanto, los promotores sólo tenían que aportar un 20 % de la financiación en condiciones normales de mercado, cantidad que habitualmente procedía de recursos propios o de otro préstamo no cualificado. Además en el caso de la barriada de Buenavista se contó con un cupo especial de cemento de 4,5 millones de Kilogramos y de hierro de 402 mil Kilogramos (véase cuadro IV.1).

A tenor de los datos expuestos se constata el benévolo régimen de ayudas que se implantó en este periodo para las viviendas del Grupo II.

---

<sup>506</sup> La promoción de Nueva Isleta sufrió importantes retrasos en su ejecución, por lo que su calificación provisional concedida en 1962 fue anulada y sustituida por otra del 17 de enero de 1966. Esto provocó que el presupuesto protegible se elevara a 83.978.028'53 debido a que el Instituto Nacional de la Vivienda tuvo que aprobar un importe adicional de 13.948.069'38.

**Cuadro IV.1**  
**Costo de Ejecución y Régimen de Ayudas de las promociones acogidas al**  
**Grupo Segundo (en euros)**

	Entrecanales Távora (Id.170 )	BAZAN S.A. (Id.165)	Rodríguez Toscón (Id.167)	Nueva Isleta (Id.169)
Número de viviendas	710	80	15	428
Presupuesto protegible	568.940,56	61.564,55		435.861,32
Valor ejecución	485.317,42	51.039,89		372.006,84
Valor terrenos	245.24,45	6.129,72		2.1908,47
Honorarios	17.113,51			9.899,92
Beneficio Industrial	41.251,98			31.620,58
Derechos	853,41			425,97
Anticipo	348.107,39	33.847,13	5.336,23	252.235,70
Préstamo complementario	108.247,08			96.453,73

Fuente: Solicitudes y Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva. Elaboración propia.

Junto al cambio operado en la Ley del 15 de julio de 1954 en el régimen de protección, la ley de viviendas de renta limitada introduce otro elemento que incentiva más si cabe la promoción privada de viviendas de protección oficial. A partir de su promulgación, las viviendas de renta limitada se pueden destinar al arrendamiento, al uso propio y a la venta. Esta última posibilidad permite que las promociones privadas llevadas a cabo por inmobiliarias y constructoras puedan ser rentables, con lo que la edificación de viviendas de renta limitada se convierte en una actividad económica de interés para empresas constructoras e inversores.

Con el fin de posibilitar el acceso de colectivos de bajo poder adquisitivo sin que no peligre la amortización de las cantidades invertidas, y al mismo tiempo, regular su posterior venta o alquiler, se establecieron las cantidades máximas en las que podrían ser vendidas o arrendadas las viviendas. Los alquileres se revisaron cada cinco años, en función de la evolución del coste de la vida.

Antes de terminar este epígrafe en el que se está repasando las principales características de la política de fomento de la vivienda que se desarrolló en el segundo lustro de la década de los cincuenta, hay que mencionar que la materialización efectiva de la participación privada en el mercado inmobiliario requería también de la adopción de medidas que permitieran su liberalización. Había que impulsar normativamente el sector inmobiliario ya que se encontraba

infradesarrollado al haber estado encapsulado por una situación socioeconómica complicada y por una regulación estatal controladora y muy intervencionista.

Por este motivo, mediante la Orden Ministerial del 5 de noviembre de 1955 se intentó fomentar el desarrollo sectorial mediante el estímulo a la creación de Sociedades Inmobiliarias.

Tras lo expuesto, es obvio recalcar que la política de vivienda había pasado progresivamente a lo largo de la década de los cincuenta de un concepto “falangista” sobre las relaciones de producción entre los agentes implicados en el mercado inmobiliario a otro “liberal” como resultado de la propia evolución del Régimen, que se encaminaba lentamente hacia los tecnocráticos Planes de Estabilización. Evidencia de ello es la creación en 1957 del Ministerio de la Vivienda, expresión de las tendencias liberalizadoras ya que en este nuevo organismo no se integró la O.S.H.A. (Organización Sindical del Hogar y Arquitectura), de marcado carácter falangista.

## 2.2. El Plan Nacional de la Vivienda 1956-60

Tras la regulación de la nueva política de vivienda, mediante el *Decreto de 1 de julio de 1955* se establece el II Plan Nacional de la Vivienda para el periodo comprendido entre 1956 y 1960. En este Plan, se prevé construir para el conjunto del Estado unas 550.000 viviendas, de las que la iniciativa privada, amparada en el nuevo marco legislativo, asumiría la construcción de una buena parte. La mayoría de estas viviendas se edificaría bajo el régimen de renta limitada y en el Grupo II (véase cuadro IV.2).

**Cuadro IV.2**  
**Distribución de las viviendas previstas en el Plan Nacional 1956-60 por tipos para el conjunto del Estado.**

Categorías	Nº. viviendas	%
Grupo I o libres	100.000	18,2
Grupo II	375.000	68,2
Tipo social	50.000	9,1
Instituto Nacional de Colonización	25.000	4,5
Total	550.000	100

Fuente: II Plan Nacional. Elaboración propia.

A pesar del marco normativo desarrollado, los resultados quedaron muy lejos de las previsiones. Alberto Peñín señala que solamente se construyeron

174.911 viviendas, es decir, no se edificó el 68% de las viviendas estimadas<sup>507</sup>. Si tenemos presente que las expectativas estaban por debajo de las necesidades, podemos concluir que el plan no sólo no alivió el problema de la vivienda, sino que lo agravó aún más<sup>508</sup>.

Las principales razones de tamaño incumplimiento fueron la crisis inflacionaria que se inició en 1956 y las posteriores medidas de estabilización; las limitaciones de los recursos pecuniarios del Estado, la falta de rigor presupuestario y la aparición del régimen de viviendas subvencionadas.

El mismo año que se puso en marcha el II Plan Nacional de la Vivienda la economía española, tras cuatro años de estabilidad y de moderados crecimientos en los precios, volvió a cotas de inflación propias de la etapa autárquica. La tasa de crecimiento anual de los precios industriales al por en el segundo lustro de los cincuenta así lo constata. En 1956, los precios se incrementaron en un 9.1% y al año siguiente la situación empeoró aún más con una subida del 15.5%.

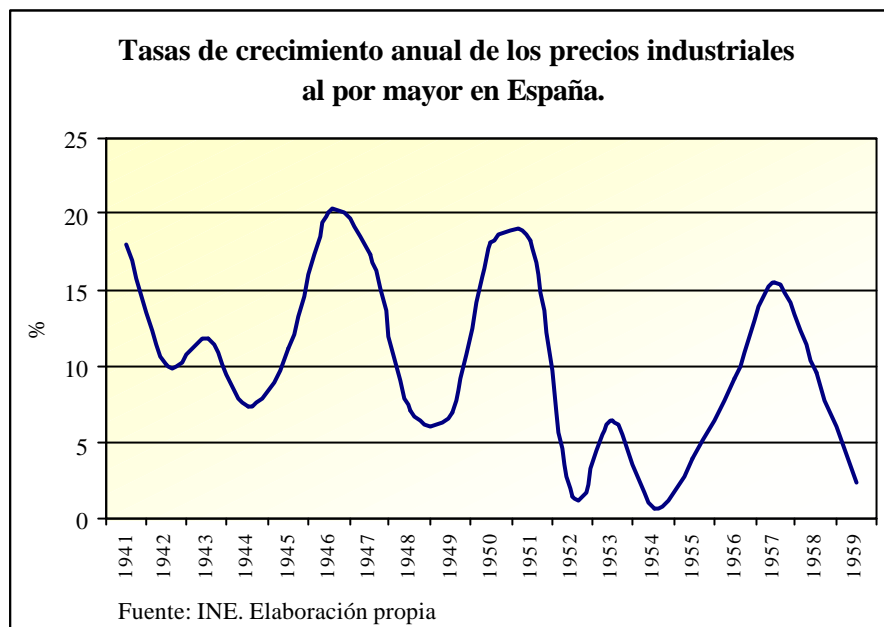
La inflación se produjo, en primer lugar, porque se había incrementado artificialmente la circulación de dinero, muy por encima del valor de mercado de la producción, lo que ocasionó un desajuste entre oferta y demanda. Ya habíamos mencionado en epígrafes anteriores que el Estado y los organismos autónomos habían financiado su déficit durante toda la década a través de emisiones de deuda automáticamente pignorable y de créditos del Banco de España. Esta fórmula suponía incrementar artificialmente el dinero que estaba en circulación y las disponibilidades liquidas de la banca. La razón que explican esta actitud monetaria es la falta de control presupuestario, y más concretamente del gasto. Esta falta de control se solucionaba en aquellos años de un modo irresponsable.

---

<sup>507</sup> Sobre los resultados del II Plan Nacional de la vivienda se puede consultar la obra de COTORRUELO, A. (1983): *La política económica de la vivienda en España*. C.S.I.C. Instituto Sancho de Moncada, Madrid, en la que se realizan algunas consideraciones y valoraciones de gran interés.

<sup>508</sup> En este sentido quiero recordar que a finales de la década de los cincuenta la carestía de viviendas en las principales ciudades españolas era muy intensa. En este momento la llegada de la población procedente del ámbito rural y el incremento en el ritmo de constitución de nuevas unidades familiares creadas por los nacidos tras la Guerra Civil, incrementa las necesidades residenciales de manera casi exponencial. Testimonio de ello son algunas manifestaciones en las artes y letras españolas. Los filmes "El Pisito" (1958) de Marco Ferreri o, unos años después, "El Verdugo" (1963) de Luis García Berlanga, pusieron de manifiesto los esfuerzos y las dificultades para hacerse con una vivienda en aquellos años. La obra de teatro "Historia de una escalera" (1949), de Antonio Buero Vallejo, manifestaba algunos años antes el dramático problema del hacinamiento que se vivía desde los años treinta en muchas ciudades españolas y, especialmente, desde el decenio de los cuarenta en el caso de Las Palmas de Gran Canaria

**Figura IV.5**



En segundo lugar, porque el Ministerio de Trabajo decidió aprobar una importante subida de los salarios. Esta medida tuvo dos consecuencias claras que repercutieron en el incremento generalizado de precios. Por un lado, los empresarios al tener que hacer frente de repente a un incremento de costes sustanciales sin que fuese acompañada de una mejora de productividad, y en un contexto en el que el despido no era una fórmula estratégica en la empresa, tuvieron que endeudarse. En ese momento, la banca respondió ya que tenía un exceso de liquidez originada por los créditos públicos, por lo que la subida de salarios fue un modo en que ese exceso llegó a los trabajadores. La única manera que tuvieron las empresas de asimilar el incremento de costes fue a través del incremento de precios.

Por otro lado, la población asalariada se vio de la noche a la mañana con un incremento de poder adquisitivo importante, y lo que es aún más significativo, imprevisto, de tal manera que ese remanente de dinero se destinó masivamente a la compra de bienes que con la situación económica anterior no estaban al alcance. Este cambio en la actitud del consumo conllevó un desfase entre la demanda y la oferta, y consecuentemente los precios subieron. Hay que advertir que el relato de esta crisis no se puede entender fuera de un contexto en el que las importaciones

eran escasas y no podían subsanar el desequilibrio entre la capacidad de compra y los niveles de producción interior.

Después de dos años inflacionarios, el consumo se resintió. La percepción de la pérdida real de poder adquisitivo y de “crisis económica” condicionó un comportamiento más ahorrador y consecuentemente los precios empezaron a moderar sus tasas de crecimiento.

En definitiva, la subida de salarios no incidió en una mejora del poder adquisitivo de la población, porque vino acompañado de un incremento de precios. De hecho el salario real decreció significativamente en 1958 y 1959, años en lo que se moderó las subidas salariales y los precios mantuvieron todavía importantes tasas de crecimiento (véase figura IV.6)<sup>509</sup>.

Por tanto, en lo que al Plan Nacional de Vivienda se refiere, éste se paralizó en gran medida debido a que la demanda se contrajo pronto por mor de su pérdida de poder adquisitivo y porque algunos promotores no pudieron hacer frente a la subida de costes. En nuestro ámbito, las grandes empresas, como Entrecanales y Távora S.A. tuvieron la suficiente capacidad como para asimilarla, pero otras, menos capitalizadas, como la Inmobiliaria Nueva Isleta S.A. empezaron a tener dificultades de financiación, máxime si tenemos presente que, dada la magnitud de la crisis, la Banca empezó a ser selectiva en la concesión de créditos, como veremos a continuación.

El fracaso del plan se debió también al esfuerzo estabilizador emprendido con el fin de atajar el incremento de precios. Ya antes de aprobarse el “Plan de Estabilización” (1959), el Estado había iniciado una política monetaria y presupuestaria pre-estabilizadora de los precios. Respecto a la primera, se dieron instrucciones para que la Banca limitara el volumen de los créditos a la par que se subió el tipo de descuento medio punto, pasando desde el 4.5 al 5%. Esta última medida desincentivaba la demanda. Posteriormente, como resultado del Plan de Estabilización se determinaron límites al crédito privado<sup>510</sup>. Respecto a la política presupuestaria, se limitaba la emisión de Deuda pignorable y se emprendía una reforma tributaria que permitiera el incremento de recursos, que también serían

---

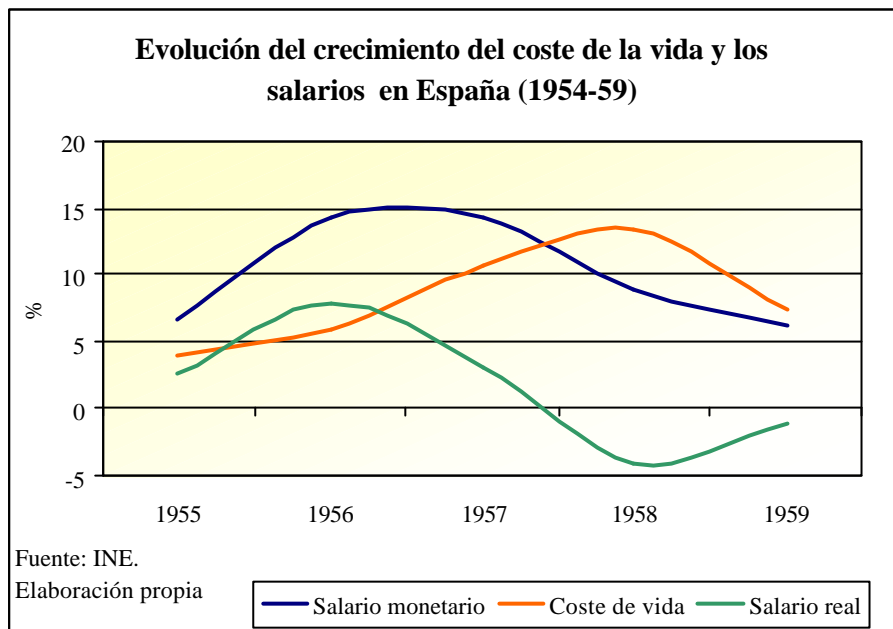
<sup>509</sup> El proceso queda perfectamente reflejado en el modelo econométrico que el Ministerio de Trabajo realizó a partir de información relativa a la Contabilidad Nacional (MINISTERIO DE TRABAJO: *Modelo Econométrico de Política Laboral -1954-71-*, Madrid).

<sup>510</sup> Se permitía un incremento del crédito del 7% en 1959 respecto al total concedido en 1958. En este año había aumentado en un 16% respecto a 1957.



obtenidos a través de la ayuda americana. En 1959 el Estado se compromete a no utilizar las tradicionales fórmulas de financiación del déficit.

**Figura IV.6**



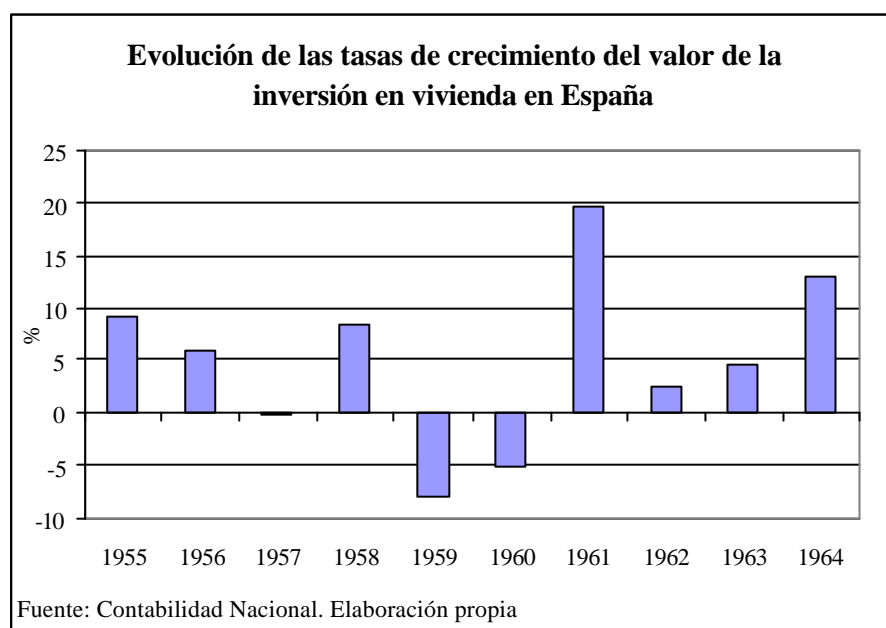
Por consiguiente la estabilización encareció la producción de viviendas, ya que los créditos también eran más caros, y cuando no, incidió en la paralización de muchos proyectos por la falta de financiación, al mismo tiempo que las ayudas públicas se limitaron dado que era necesario constreñir el gasto ya que, una vez abandonado los recursos empleados en el pasado para financiar el déficit<sup>511</sup>, había que ajustar el gasto a los ingresos previstos.

Al mismo tiempo la estabilización produjo una contracción coyuntural de la demanda. A la pérdida de poder adquisitivo del periodo 1957-58, le sobrevino la decisión del Gobierno de reducir los incrementos salariales (que a partir de ahora se ligan a la productividad) y sobre todo, suprimir las horas extraordinarias y primas en muchos sectores productivos. Además se incrementó el paro, por lo que todo ello condujo a que el poder adquisitivo de la población disminuyese y con ello la demanda efectiva de viviendas. *“No es de extrañar que el gasto de los*

<sup>511</sup> Según los datos aportados en el *Informe sobre la economía española en 1958* del Banco de España se aprecia la disminución de los mecanismos tradicionales de financiación del déficit, que pasó de suponer el 25,2% del presupuesto del sector público en

consumidores que había venido desacelerándose desde 1956 descendiera sensiblemente en 1960. El descenso más fuerte tuvo lugar en el gasto en bienes de consumo duradero. Con menor intensidad descendieron los gastos en vestido y alimentos. La inercia a la baja de estos gastos, que representan más de la mitad del consumo privado, impidió una desaceleración mayor en el índice general<sup>612</sup>. La inversión en vivienda tuvo una caída precipitada en 1959, según los datos de la Contabilidad Nacional, que fueron transmitidos a otros sectores como la producción de cemento (véase figura IV.7).

**Figura IV.7**



El tercer factor que incidió en el fracaso del II Plan Nacional de la Vivienda fueron las limitaciones y la carencia de rigor presupuestario. Los plazos que transcurrían entre el registro de una solicitud y la calificación provisional lo atestiguan, aunque éstos también se debieron a la lentitud y la discrecionalidad de una burocracia centralizada. Por ejemplo, para las promociones de Las Palmas de Gran Canaria, las inscripciones aparecen en el Libro de Registro de Entradas de la Delegación Provincial del I.N.V. en 1955, salvo la promoción desarrollada por Entrecanales y Távara que figura en 1957. La concesión de las Calificaciones Provisionales se retrasó de dos a seis años, mientras que las Cédulas de

---

1957 al 17,9%. En el *Memorando del Gobierno al Fondo Monetario Internacional y a la O.C.D.E.*, se señalaba que el déficit a financiar desaparecería en 1960.

Calificación Definitiva se otorgaron de cinco a once años después e incluso en el caso de la promoción de Nueva Isleta, ésta se modificó parcialmente en 1969. Es decir, salvo la promoción de Entrecanales y Távora, inmobiliaria que construyó 710 viviendas en tres años, lo que es una clara demostración de la capacidad que presentaban las grandes constructoras nacionales y del trato preferente del que gozaban<sup>513</sup>, el resto de las promociones, sobre todo en el caso de Nueva Isleta, se retrasaron más en el tiempo.

Por último, la aparición del régimen de subvencionadas dificultó la consecución de los objetivos propuestos por el Plan. Cuando en 1958 aparece para todo el Estado el nuevo y ventajoso régimen de subvencionadas dentro del Grupo I, un número muy considerable de viviendas retransmitieron sus solicitudes de calificación provisional con el fin de acogerse a esta nueva categoría. Como consecuencia, el Grupo I deja de ser utilizado en favor de las viviendas subvencionadas y se paralizan una buena parte de los expedientes que estaban en marcha. Todo ello impide alcanzar los objetivos establecidos en Plan.

**Cuadro IV.3**  
**Distribución de las viviendas de promoción privada realizadas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

	Nº viviendas	%
Arucas	0	0
Las Palmas de G.C.	1.308	94,7
Santa Brígida	1	0,1
Telde	72	5,2
Total	1.381	100

Fuente: Calificaciones Provisionales de Vivienda. Expedientes. Elaboración propia.

En este periodo las actuaciones en Canarias, encuadradas dentro del Plan Nacional de la Vivienda 1956-60, se reducen casi en su totalidad a las emprendidas en las capitales insulares, lo que evidencia las mismas circunstancias descritas para el país. En función de los expedientes localizados, las actuaciones de promoción privada contabilizan al menos 1.381 viviendas<sup>514</sup>. La mayoría de las promociones se encuadra dentro del Grupo II (véase en anexo cuadro IV.14)<sup>515</sup>.

---

<sup>512</sup> *Op. Cit.* GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J., 1979. Pp. 230.

<sup>513</sup> Algunos autores han señalado a Entrecanales y Távora como la "inmobiliaria del Régimen" en aquellos años (TAMAMES, R. -1977-: *La oligarquía financiera en España*, Editorial Planeta, Barcelona.).

<sup>514</sup> El número de viviendas del Grupo I fue mayor. De hecho, en 1955-56 se inscriben 82 expedientes, la mayoría de ellos unifamiliares. Destacan el de Ana Curbelo Medina y el de Antonia Hidalgo Quevedo, ambos con 8 viviendas de 2ª categoría,

### 2.3. La apuesta definitiva por las “ayudas a la piedra”: la vivienda subvencionada y la ley de viviendas de protección oficial

Tal como mencionábamos en el epígrafe anterior, el Decreto de 22 de noviembre de 1957 creó el sistema de vivienda subvencionada como una categoría dentro del Grupo I de la clasificación de viviendas de renta limitada. Como tal, su régimen de protección es el propio de este grupo (exenciones fiscales, básicamente) pero se completa con una subvención a fondo perdido de 180,3 euros por vivienda que recibiría el promotor. Esta nueva categoría, que se creó para propiciar el éxito del Plan de Urgencia Social aprobado en 1957 para Madrid, se extiende a todo el ámbito nacional mediante el Decreto 24 de enero de 1958.

La creación del régimen de subvencionadas introdujo un nuevo matiz en la política de incentivo a la participación de la promoción privada. Hasta ahora ésta se había estimulado mediante la creación de un régimen de apoyo a la construcción, ahora se generaliza el concepto de subvención, que también podría interpretarse como de “premio” que incitaba a la participación de los agentes privados en la política de la vivienda<sup>516</sup>, premio que disminuía los costes. *“Para volver a la iniciativa privada como fuente esencial de la construcción y establecer para ello el*

---

terminadas en 1959 en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. En 1958 destaca el de Alejandra Monzón Mayor, de 15 viviendas en su mayoría de 1ª Categoría, terminadas en 1960. No se ha podido constatar concretamente la cifra porque no se han podido localizar las Cédulas de Calificación Definitiva, y en el mejor de los casos se hace mención de las mismas en el Libro de Registros. Ante las imprecisiones en las inscripciones y las evidentes omisiones, me parece muy aventurado dar una cifra. Sin embargo, el resto de las promociones que pudo realizarse es de escasa importancia, la mayoría unifamiliar, edificada para uso propio

<sup>515</sup> Las actuaciones públicas fueron muy escasas en Las Palmas de Gran Canaria hasta finales de los cincuenta (únicamente se realizaron dos promociones por la Organización Sindical del Hogar y la Arquitectura (O.S.H.A.) en Lomo Apolinario -Grupo “Fermín S. Orrio” con 168 viviendas- y en La Isleta -Grupo “R. Suárez Franchy con 96 viviendas-). Desde entonces, la promoción directa incrementó su presencia debido a la aprobación del “Programa de Inversiones de 1959” que intentó paliar la desaceleración económica que las medidas estabilizadoras estaban generando. De esta manera, en ese año, el Patronato “Francisco Franco” inició la edificación de 512 viviendas en Escaleritas y 60 en Schamann (Grupo “Agustina de Aragón”) y el Ayuntamiento otras 238 en este último barrio (Grupo “Generalísimo Franco”), en la zona de Ciudad Alta. Igualmente, los nuevos crecimientos en el entorno de carretera de Mata y en Zárata, fueron promovidos inicialmente por agentes públicos (750 y 930 viviendas realizadas por el Patronato Francisco Franco en El Polvorín y en Rehoyas, respectivamente, y 306 por el Cabildo de la Isla edificó en Zárata). El resto de las acciones públicas fueron de menor importancia y se situaron en el espacio urbano consolidado, destacando las 134 viviendas construidas por la O.S.H.A. (Grupo “José Antonio”, 1960), y el grupo municipal “Hermanos Jiménez Guerra”, con 32 casas, ambas en Alcaravaneras.

<sup>516</sup> Un precedente de esta modalidad la encontramos en las primas a la construcción del Grupo Segundo.

*estímulo preciso, no sólo por el camino de la sencillez marcado en el artículo anterior, sino también y fundamentalmente por el de la renta compensadora, se crea con el nombre de <viviendas subvencionadas> una nueva categoría dentro de las viviendas de renta limitada...<sup>517</sup>.*

Se trata, sin ningún tipo de dudas, de la culminación en la etapa franquista de una política que se había basado esencialmente en la ayuda a los promotores, o lo que es lo mismo, en la “ayuda a la piedra” o a la construcción de viviendas, y no en cambio, en la ayuda al adquirente. Lo importante es que se construyeran las viviendas y a la par que se capitalizara la estructura empresarial del subsector de la construcción.

En 1963 se aprobó el Decreto 2.131/63 de 24 de julio que refundía la legislación existente y daba cobertura jurídica al Plan de Viviendas 1961-76<sup>518</sup>. Con este decreto aparece la nueva denominación de “Viviendas de Protección Oficial”, en adelante VPO, que esencialmente pretendía unir en un solo régimen las viviendas de renta limitada y las subvencionadas, derogando otros regímenes como las viviendas sindicales y las sociales.

Las nuevas viviendas de protección oficial se dividieron en los dos grupos que ya establecía el Decreto de vivienda de renta limitada, a los que se añadió la categoría de subvencionadas dentro del Grupo II. Cada grupo presentaba un régimen de protección financiero y fiscal diferenciado (véase figura IV.8)

El primer grupo no disfrutaba de ningún tipo de subvención, prima ni anticipo pero sí de exenciones fiscales y de préstamos cualificados de hasta el 60% del presupuesto protegible, con un tipo de interés máximo del 4,5%.

El segundo grupo estaba compuesto por tres categorías determinadas por las superficies construidas de las viviendas y por diferentes precios<sup>519</sup>, lo que permitía viviendas para colectivos con distintos poderes adquisitivos. El régimen de protección se concretaba, en este caso, además de las exenciones fiscales, en

---

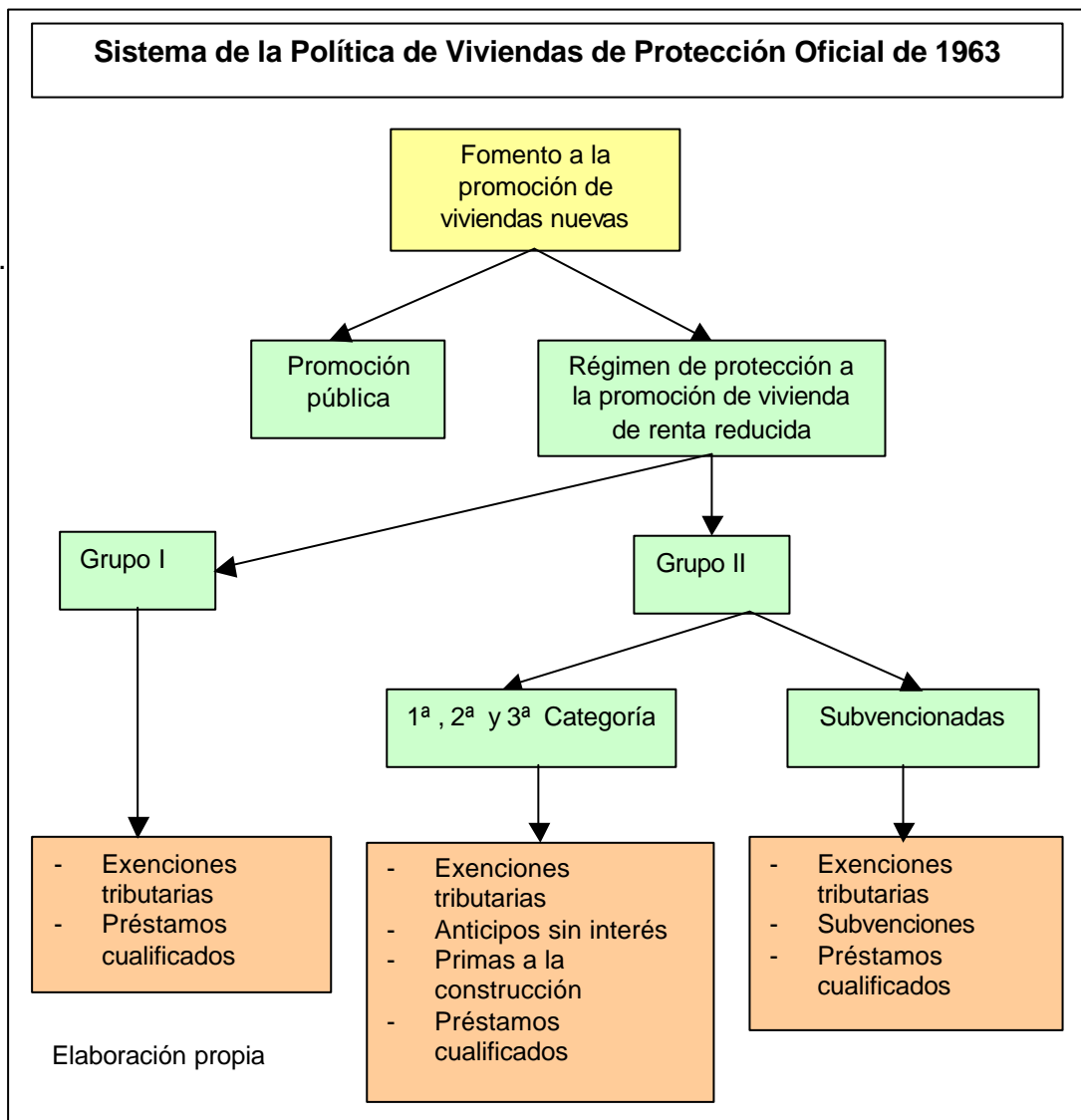
<sup>517</sup> Ley del 13 noviembre de 1957 del Plan de Urgencia Social de Madrid, artículo 10.

<sup>518</sup> Este decreto fue modificado parcialmente por el D. 3964/1964 de 3 de diciembre y desarrollado mediante su Reglamento aprobado por D. 2114/68 de 24 de julio.

<sup>519</sup> La primera categoría tiene una superficie comprendida entre 80 y 200 metros cuadrados, la segunda entre 65 y 150, la tercera entre 50 y 80 y la categoría subvencionada entre 50 y 150. La ponderación del módulo de la primera categoría oscila entre 1,4 y 1,2; la de la segunda entre 1,0 y 1,2; la tercera no podrá superar el módulo y la última tendrá como coeficiente 1,1 (art. 6 del Reglamento)

anticipos sin interés para la construcción, nivelados según la categoría de la vivienda (35%, primera; 50%, segunda y 75%, tercera), subvenciones y primas a fondo perdido y préstamos cualificados que junto a los anteriores no podían superar el 80% del presupuesto para los particulares promotores y sociedades inmobiliarias y el 90% para el resto de los promotores. Las Subvencionadas contaban con una subvención por vivienda al promotor de 180,30 euros y un préstamo cualificado de 3,60 euros por m<sup>2</sup> para viviendas inferiores a 75 m<sup>2</sup> y de 5,41 euros si era superior, amén de los beneficios fiscales.

Figura IV.8



Los beneficios urbanísticos para las viviendas de protección oficial se concretaron en el derecho a la expropiación de solares situados en polígonos o zonas declaradas aptas para la construcción de estas viviendas.

En definitiva, el decreto de 1963 sintetiza en su solo documento las medidas liberalizadoras que se habían iniciado a partir de 1948, si bien en este caso se avanza más decididamente en este propósito. Adviértase, por ejemplo, la posibilidad de la financiación cualificada para las viviendas subvencionadas y del Grupo I.

**Cuadro IV.4**  
**Resumen de los regímenes de protección (1939-76)**

Vdas. protegidas (1939)	P. pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Anticipos (40% p.p., 20 años) y Primas</li> <li>- Suministro de materiales</li> <li>- Préstamo (4%, 50% p.p., 20 años)</li> <li>- Derecho a la expropiación</li> </ul>
	P. privado	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> </ul>
Vdas. bonificables (1944, 1948)	P. pública	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Anticipos (40% p.p., 20 años) y Primas</li> <li>- Suministro de materiales</li> <li>- Préstamo (3%, 60% p.p., 50 años)</li> <li>- Derecho a la expropiación</li> </ul>
	P. privada	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Suministro de materiales</li> <li>- Préstamos cualificados</li> </ul>
Vdas. Renta limitada (1954)	Grupo I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Suministro de materiales</li> </ul>
	Grupo II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Anticipos (60% p.p., 50 años) y Primas</li> <li>- Suministro de materiales (prioritario)</li> <li>- Préstamo (4-4,5%, 60% p.p., 10-50 años)</li> <li>- Derecho a la expropiación</li> </ul>
Subvencionadas (1957)		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Subvenciones (180,30 euros)</li> </ul>
VPO (1963)	Grupo I	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Préstamo (hasta 4,5 %, 60 p.p.)</li> </ul>
	Grupo II	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Anticipos 35-75% p.p. y Primas</li> <li>- Préstamo cualificado (4,5 %, 30 años)</li> <li>- Derecho a la expropiación</li> </ul>
	Subvencionadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exenciones tributarias</li> <li>- Préstamo cualificado (3,60/5,41 euros/m<sup>2</sup>)</li> <li>- Subvención (180,30 euros)</li> </ul>

Elaboración propia.

#### 2.4. El III Plan Nacional de la Vivienda (1961-76)

En el III Plan Nacional de la Vivienda se proponía edificar 3.713.900 viviendas en España entre 1961 y 1976, cifra que, previsiblemente, “acabaría con el déficit residencial” que padecía el país. El resultado global para este periodo se ha estimado en 4.923.568<sup>520</sup>, es decir, un 33% más de lo previsto, incluyendo tanto las viviendas libres como las protegidas. La mayor parte de estas viviendas se construyeron debido a la acción de la promoción privada, ya que la promoción pública redujo paulatinamente su intervención e incluso no cumplió las previsiones establecidas.

En el caso del área de estudio, las viviendas ascendieron a 16.826, según los expedientes y las cédulas de calificación a las que hemos podido acceder. Esta cifra engloba las promociones que, desde el punto de vista financiero, se acogieron al III Plan, es decir, aquéllas que obtuvieron su calificación provisional entre 1961 y 1976, y las promociones que, aunque se financiaron a través de cupos posteriores (la mayoría al de 1977), iniciaron el trámite de su expediente antes de la conclusión del III Plan, por lo que se regularon por el Decreto 2.131/1963, tal como se disponía en la primera disposición transitoria del posterior Decreto 2960/76 de 12 de noviembre de viviendas de protección oficial que estableció las características de la protección en los años venideros.

El régimen de protección más solicitado fue el de “vivienda subvencionada”, ya que el 65,8% de las calificadas provisionalmente, 11.074 viviendas, se acogieron a esta modalidad. Muy significativo fue el desarrollo del Grupo I respecto a los anteriores planes ya que supuso el 27,8%, unas 4.671 viviendas, mientras que el Grupo II tuvo una menor repercusión en la promoción privada, construyéndose tan sólo 1.081 viviendas, el 6,4% del conjunto.

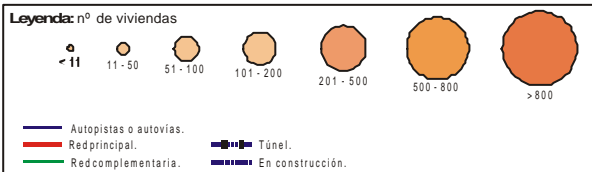
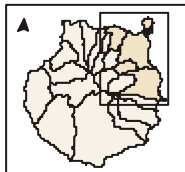
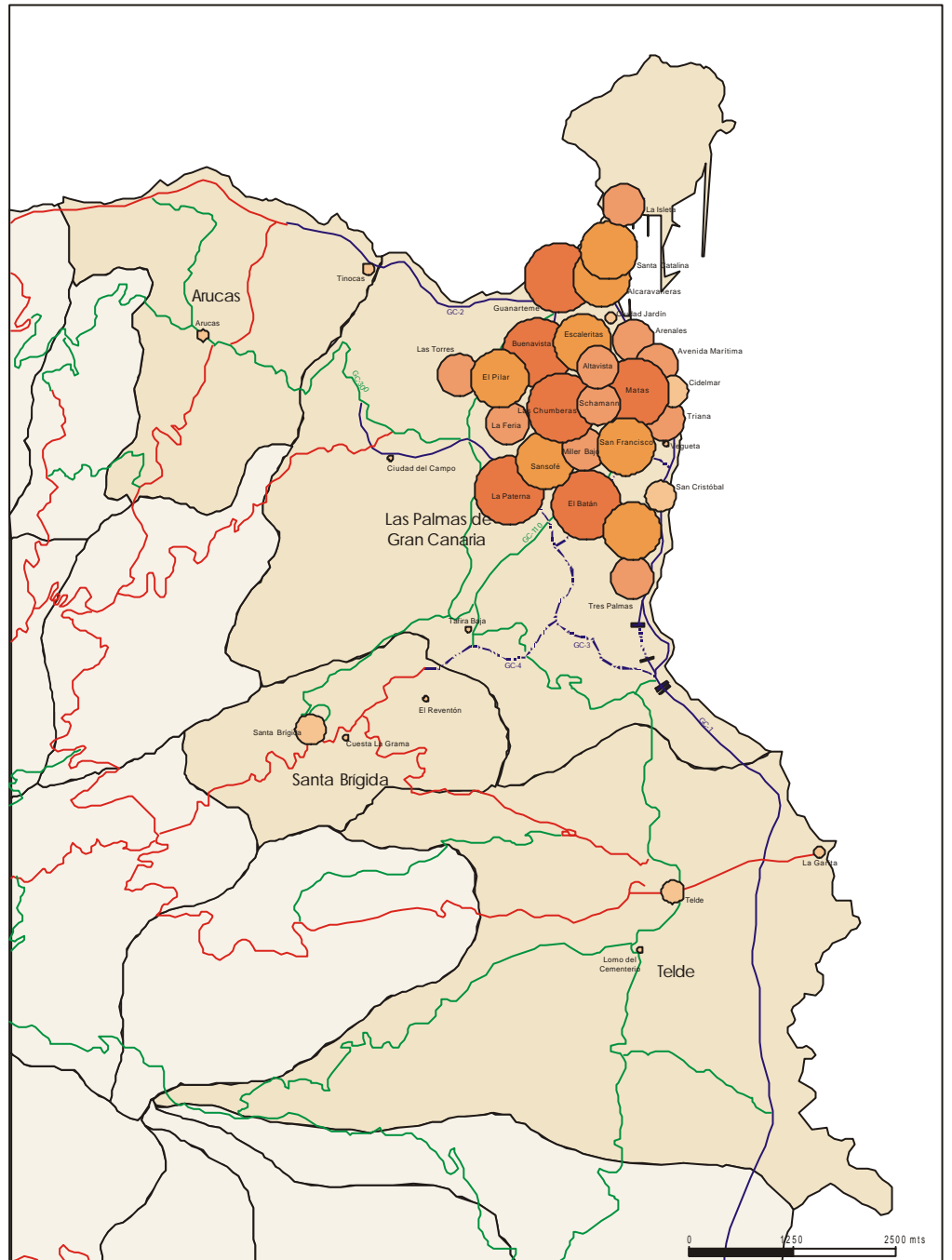
En el cuadro IV.5 se presenta la distribución de los regímenes de protección por municipios. La casi totalidad de las viviendas se construyeron en el municipio capitalino (véase figura IV.9).

---

<sup>44</sup> MAESTRE YANES, P. (1980): “La vivienda Social” *Papeles de Economía Española*, nº. 5. Pp. 148-163.



**Figura IV.9. Distribución de las viviendas acogidas al III Plan Nacional de la Vivienda en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**



**Autor:** Juan M. Pareño Castellano  
 Depto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTES:**  
 Censos y Estadísticas de Cálificación  
 Definitiva y Provisional

**Cuadro IV.5**  
**Viviendas según Régimen de protección y municipio. III Plan Nacional de la Vivienda (1961-76)**

	Grupo I	Grupo II	Subvencionadas	Totales	%
Aruacas	16		39	55	0,3
Las Palmas de G.C.	4.643	1.081	10.859	16.583	98,6
Santa Brígida	2		115	117	0,7
Telde	10		61	71	0,4
Totales	4.671	1.081	11.074	16.826	100

Fuente: Calificaciones de Vivienda. Expedientes. Elaboración propia.

Por este motivo se puede afirmar que el Plan es la más clara respuesta “desarrollista” al problema de la vivienda que se ha efectuado en este país, en el sentido en que basó su estrategia de lucha contra el problema residencial en la construcción masiva de viviendas: *“La única y verdadera solución al problema de la vivienda es construirlas. Toda política que consiga un aumento de la cifra total de viviendas es política que parte de un principio acertado”*<sup>521</sup>.

Al mismo tiempo, el Plan también es una clara manifestación de la política de liberalización que se había llevado a cabo, y que no sólo afectaba a la promoción de viviendas de protección oficial, sino también al mercado residencial. Así lo atestigua el Decreto 4105/1964 de 24 de diciembre que permitía la revalorización de los alquileres que desde 1946 estaban congelados y que tuvo como corolario el incentivo del mercado residencial.

Es necesario contextualizar dentro de la situación y de la política económica de principios del decenio de los sesenta para entender, en su justa medida, las razones por las que se produjo una liberalización en los mecanismos de producción de la vivienda protegida e, igualmente, para comprender el “éxito” que dicha liberalización tuvo.

En primer lugar, hay que tener presente que la edificación se convirtió en un elemento fundamental en la estrategia económica de la planificación indicativa que se había iniciado en 1964 con el I Plan de Desarrollo. Después de las medidas pre-estabilizadoras aprobadas entre 1957 y 1959<sup>522</sup> y del temprano éxito del Plan de

<sup>521</sup> GÓMEZ-MORÁN, M. (1972): *Sociedad sin vivienda*. Fundación FOESSA-Euroamérica, Madrid. Pp. 118.

<sup>522</sup> Aunque han sido mencionadas a lo largo del capítulo, cabe recordar algunas de las medidas pre-estabilizadoras más significativas, tales como: la creación del cambio único en 1957 en lo que a comercio exterior se refiere, la reforma tributaria de ese año, la contracción del gasto público y del déficit del Estado y de la emisión de Deuda pignorable, en el aspecto presupuestario y, la limitación del crédito privado, en especial, el que tenía fines especulativos, la organización del Crédito a corto y medio plazo con la Ley del 26 de

Estabilización y Ordenación Económica aprobado a través del Decreto-Ley 10/1959 de “Nueva Ordenación Económica”<sup>523</sup> por el nuevo gobierno constituido en 1957<sup>524</sup>, la política económica diseñada se orientó hacia un crecimiento acelerado del producto interior bruto, en un contexto de baja inflación y de liberalización interna y externa de la actividad económica. Se aprobaron a lo largo de la década tres planes de desarrollo en los que se planteaban el sostenimiento de tasas de crecimiento del producto interior bruto por encima de las previstas para los países europeos del entorno: con el I Plan, entre 1964 y 1967, del 6% anual; con el segundo, entre 1968 y 1971, del 5,5 % y con el tercero, entre 1972 y 1975, el 7%. La materialización de estos altos niveles de incremento de la producción se pretendía conseguir mediante las orientaciones sectoriales o indicativas que los planes reseñaban y mediante los programas de inversión pública (P.I.P.), dentro de los que el fomento de la vivienda nueva desempeñaba un papel fundamental. El cumplimiento de los objetivos previstos dentro de la política de vivienda no podía realizarse, exclusivamente, con la iniciativa y capitales públicos. La participación del capital privado era fundamental, y por ello fue necesario la liberalización de las políticas de vivienda protegidas.

---

diciembre de 1958, el estancamiento de los salarios y la prohibición de las horas extraordinarias en muchos sectores productivos, en lo que a medidas económicas de constricción de la demanda y la actividad económica se refiere. Se puede consultar *Op. Cit. GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J., 1979.*

<sup>523</sup> Los objetivos del Plan de Estabilización según el Memorando que el 30 de junio de 1959 presentaba el Gobierno español antes el FMI y la OCDE eran: un saneamiento de las cuentas públicas, limitando el gasto, aumentando la captación de recursos fiscales y acabando con la financiación inflacionista; una política monetaria basada en limitar el crédito privado con el objetivo de disminuir la circulación de dinero, en el ámbito empresarial, la adaptación de las empresas españolas a una economía de mercado liberalizada por lo que se limitaban las subidas de salarios a las de productividad, se flexibilizaba el mercado de trabajo y se disminuía el intervencionismo y las prácticas de monopolio; en lo tocante al sector exterior, una liberalización de buena parte del comercio, el establecimiento de la paridad de la peseta según los criterios del FMI, la liberalización de la entrada de capitales extranjeros y la repatriación del nacional.

<sup>524</sup> El cambio en la política económica española que supuso la estabilización se produjo con la llegada al poder de nuevos cuadros técnicos y de políticos con una mejor formación económica y ligados en casi todos los casos al *Opus Dei* (Alberto Ullastres en Comercio, Mariano Navarro Rubio en Hacienda), mientras que la clase dirigente falangista y tradicionalista perdía peso. “A fines de 1956, el *Opus* fue capaz de ofrecer no sólo hombres, sino además, un programa para salir del marasmo económico y político en que se encontraba el país y frente al cual la Falange no podía formular nada” (*Op. Cit. TAMAMES, 1973. Pp. 511*). El *Opus Dei* “era portador de una concepción política-ideológica que pretendía mantener intacto el depósito de la tradición y de los valores dominantes, al tiempo que modernizaba las estructuras económicas y administrativas sin poner en peligro la estabilidad global del sistema” (SOLÉ TURA, J. (1972): *Introducción al Régimen Político Español*. Ariel, Barcelona. Pp. 38).

En segundo lugar, la etapa que tenía su fin en 1959 había permitido la acumulación de dinero para una buena parte de los empresarios, especialmente aquella que se había beneficiado de las prácticas discrecionales del Régimen, y de la banca, beneficiada por la emisión inflacionista de dinero. Aunque en el contexto de Canarias los afortunados lo fueron en menor medida debido a la política de fomento del capital central, la acumulación que se había generado en los cincuenta con la flexibilización del comercio y con el incipiente desarrollo urbano-turístico de Las Palmas de Gran Canaria, y la llegada de capitales extranjeros y de las remesas de los emigrantes desde principios de los sesenta, recibía la liberalización de la política de vivienda como agua de mayo.

El III Plan Nacional de la Vivienda, como un elemento importante de la planificación indicativa, permitió que continuase el proceso de acumulación de capital pero de un modo distinto, ya que se sirvió del acumulado en el pasado y de la captación de nuevos recursos, para incrementar la capitalización económica de la región y de su clase empresarial. *“En general, puede decirse que se pasó a una nueva fase en el proceso de acumulación. En vez del sistema anterior, basado en la mano de obra barata, en una tasa relativamente baja de inversión en capital constante, en una baja productividad de la mano de obra, compensada por la prolongación de la jornada de trabajo, etc., se pasó a un sistema de aumento acelerado del capital constante, de aumento de la productividad, de fomento de la concentración y centralización de capitales, de desarrollo del capitalismo en la agricultura, etc.”*<sup>525</sup>

Por último, tampoco se debe dejar de reseñar que el éxito del Plan se debió a la superación de algunos estrangulamientos que constreñía la construcción en Canarias, como los requerimientos de cemento o de hierro. El abastecimiento de cemento se consiguió con la creación de la empresa Cementos Especiales S.A. en Arguineguín, en el sur de Gran Canaria, a finales de los cincuenta, mientras el hierro se importaba con más facilidad y a más bajo precio.

### **3. La política de vivienda entre 1976 y 1978: un intento imposible**

#### **3.1. Hacia una política dirigida a la demanda**

Durante la transición al periodo democrático, tras el fallecimiento del General Franco, se puso en marcha una nueva política de vivienda de protección oficial. En

---

<sup>525</sup> Op. Cit. SOLÉ TURA, J., 1972. Pp.40

1976 se aprobaron el Real Decreto Ley 12/76 de 30 julio y el Decreto 2.278/76 de 16 de septiembre por los que creaba el régimen de vivienda social, antesala legislativa que apuntaba los importantes cambios que se iban a producir con la llegada de la democracia. Unos meses después, con el Real Decreto 2.960/1976 del 12 de noviembre se dio forma definitiva a la nueva política de vivienda de protección oficial, refundiéndose la nueva normativa con parte de la legislación heredada del régimen de 1963.

Esta nueva normativa estableció dos categorías de viviendas de protección oficial: las viviendas sociales y el Grupo I. Las viviendas sociales debían tener una superficie comprendida entre los 36 hasta los 96 m<sup>2</sup> y contar con unas características de calidad y diseño específicas<sup>526</sup>. Se excluyen de la protección pública los garajes, trasteros y locales. Las viviendas del Grupo I no presentan ninguna definición explícita, tal como ocurría en la legislación de 1963.

La nueva política de vivienda introdujo un cambio fundamental. Junto a las tradicionales ayudas a los constructores, tales como préstamos cualificados, primas, subvenciones, anticipos, exenciones fiscales etc., se regularon ayudas directas para los adquirentes de viviendas sociales que reunieran determinadas características económicas<sup>527</sup>. Por tanto, con este sistema, coexistieron las ayudas a la construcción y a la adquisición, a pesar de que originariamente el régimen de viviendas sociales pretendió centrar las ayudas en los adquirentes.

Las ayudas al promotor dependían del tipo de vivienda. En el caso de las viviendas sociales, el promotor debía obtener la calificación objetiva inicial si el proyecto reunía las características propias establecidas. En cambio, en el Grupo I, se seguía manteniendo el sistema de la calificación provisional, relacionado, preferentemente, con la disponibilidad del cupo.

En relación con las ayudas para las viviendas sociales, se especificaban subvenciones, anticipos, préstamos cualificados, exenciones fiscales y un régimen especial de acceso al suelo.

Las subvenciones las otorgaba el Instituto Nacional de la Vivienda (I.N.V.). Estaban dirigidas, con carácter prioritario, a las promociones llevadas a cabo por Corporaciones públicas, Asociaciones sin ánimo de lucro, Fundaciones y

---

<sup>526</sup> El RD. 2.043/77 de 5 de agosto suprimió el programa familiar de 36 m<sup>2</sup>, por lo que el tamaño mínimo se eleva a 46 m<sup>2</sup>.

Cooperativas fiscalmente protegidas. En ningún caso debían exceder del 20% del precio de la vivienda y lo que es más importante, tenían una repercusión directa en el precio de la misma. Este se reducía en una cantidad similar a la subvención. En el pasado las subvenciones repercutían directamente en el beneficio industrial y no en el destinatario de la vivienda.

Los anticipos reintegrables se reservaban para promotores que operasen en provincias con mucho desempleo. Los préstamos cualificados eran del 80% sobre el precio máximo de las viviendas en el momento de la solicitud, en el caso que los promotores fueran particulares, sociedades inmobiliarias y empresas constructoras. Para el resto de los promotores privados, es decir, las Cooperativas, Mutualidades, Montepíos libres, Entidades benéficas de construcción, Cajas de Ahorro, Colegios profesionales, Empresas industriales, agrícolas y comerciales, y Asociaciones y Sociedades mixtas, los préstamos cualificados alcanzaban el 90% del presupuesto<sup>528</sup>. Tenían una duración de tres años y podía trasladarse posteriormente mediante subrogación al comprador.

El régimen fiscal especial incluía determinadas exenciones y bonificaciones para los promotores de viviendas de protección oficial, en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto General sobre Sucesiones, de Rentas del Capital, de Sociedades, General sobre el Tráfico de Empresas y bonificación en un 90% de la Contribución Territorial Urbana<sup>529</sup>.

Por último, el régimen especial de acceso al suelo consistía en la posibilidad del beneficio excepcional de la expropiación forzosa. En el caso de los promotores privados, era necesario que el suelo hubiese sido declarado apto para la construcción de viviendas acogidas a protección oficial. En la práctica la única ayuda financiera que se materializó fue el préstamo cualificado.

Los promotores de las viviendas del Grupo I disfrutaban igualmente de los beneficios de la financiación cualificada, aunque el préstamo sólo podría alcanzar el 60% del presupuesto, así como de exenciones y bonificaciones fiscales y del derecho

---

<sup>527</sup> VALLEJO, A. (1983): "Antecedentes, concepto, evolución e interpretación histórica de la Vivienda de Protección Oficial" en *Curso sobre Viviendas de Protección Oficial*. COAM, Madrid.

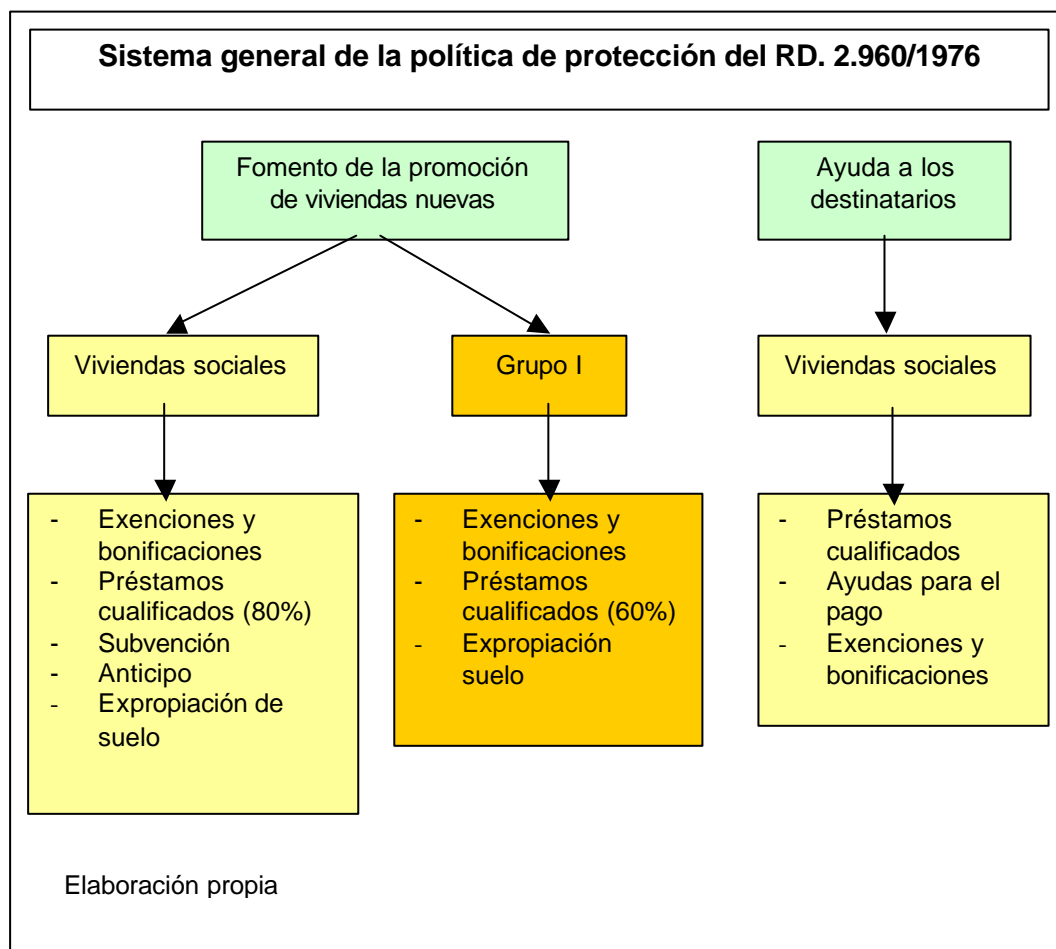
<sup>528</sup> En el caso de las viviendas promovidas directamente por el INV, el Estado financiaría además parte de los intereses de los préstamos cualificados que la Banca privada y las Cajas de Ahorro hubieran concedido.

<sup>529</sup> En los supuestos regulados en los artículos que van desde el 11 al 15 del D. 2.960/76 de 12 de noviembre

a la expropiación forzosa de suelo, con los mismos supuestos que las viviendas sociales.

En cuanto a los adquirentes, en todos los casos se incluía la posibilidad de beneficiarse de la financiación cualificada y de las exenciones y bonificaciones tributarias. En cambio, las ayudas directas sólo se contemplaron para el caso de las viviendas sociales. Estas ayudas se centraron en mejorar las condiciones de pago del producto comprado o alquilado a través de la limitación de la cantidad máxima a pagar al contado al 22%<sup>530</sup> y de la concesión de subvenciones para el pago de los préstamos de tal modo que las mensualidades no sobrepasaran el 25% de los ingresos familiares<sup>531</sup>.

**Figura IV.10**



<sup>530</sup> Orden 24 de noviembre de 1976, artículo 9º.

<sup>531</sup> Orden 24 de noviembre de 1976 que dicta Normas Complementarias sobre

En el caso de los colectivos que tuvieran ingresos anuales inferiores al 11% del precio de venta, se regularon condiciones aún más preferentes: acceso privilegiado a las viviendas promovidas o adquiridas directamente por el INV, plazos mínimos de amortización de 20 años, entrada no superior al 15% del precio y pagos por amortización de los préstamos inferiores al 15% de los ingresos anuales familiares<sup>532</sup> (véase figura IV.10)

Una última característica debe ser reseñada en relación con el nuevo sistema. Previendo la falta de colaboración de los promotores privados en la construcción de viviendas sociales debido a la escasa rentabilidad que podían generar, se decidió que la vivienda protegida tuviera un precio cercano al del mercado libre. El destinatario pagaría una parte en función de sus recursos y el Estado se haría responsable del resto, a través de las ayudas a los destinatarios.

El hecho de que las viviendas se vendieran a un precio similar al que hubiera tenido en el mercado, permitió que las viviendas de protección oficial experimentaran una importante mejora constructiva y urbanística. Por ejemplo, en relación con los equipamientos, las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales (Orden 24 de noviembre de 1976), elevaron los estándares respecto a la normativa anterior, estableciendo distancias máximas a las que se podrían encontrar los equipamientos sociales y comunitarios. Por ejemplo, los comercios de uso diario debían situarse a menos de 250 metros, las guarderías infantiles a menos de 500 metros, los Colegios de EGB a un 1 kilómetro como máximo, y los garajes y paradas de transporte colectivo a 250 metros. Además se rebajó el número de viviendas necesarias para la existencia de estos servicios: la instalación de un colegio pasa de requerir 1.000 viviendas, a hacerse con tan sólo 400. En el caso de las guarderías, se estableció en 600.

La nueva normativa cambió también la tipología urbanística empleada hasta ese momento. La mayor parte de las viviendas de protección oficial se habían construido en la última década en polígonos que utilizaban la macromanzana o manzana Radburn con interior peatonal o dedicado a zonas comunes. Con la nueva legislación, las actuaciones no podían tener una incidencia superior al 30% de las viviendas de su unidad urbanística y la distancia desde los portales a la calle o red viaria no podía exceder los 100 metros. Por lo tanto, se recuperó la calle como patrón

---

viviendas sociales.

<sup>532</sup> Orden del 28 de febrero de 1977.



urbanístico, o al menos se disminuyó el tamaño de las supermanzanas y se apostó por las actuaciones de mediana y pequeña escala.

### **3.2. El Plan Especial de Financiación de Viviendas 1976-78 y el Plan Cuatrienal de Viviendas Sociales**

La vivienda de protección oficial, incluso la vivienda social, debía ser promovida por la iniciativa privada. Únicamente en casos excepcionales, el INV podría hacer uso de la promoción directa, que incluía también la adquisición y promoción de suelo. Por este motivo, el INV podía convocar con carácter especial concursos para la construcción de viviendas sociales, basados en programas que deberían tener como mínimo 10.000 viviendas y 4 años de ejecución. Estas convocatorias se debían producir sólo en momentos de especial carestía y en provincias donde el desempleo fuese alarmante. La ejecución correría a cargo de la constructora oficial VISONSA, que además podría adquirir viviendas a terceros que se ajustasen a las características de diseño de la vivienda social.

Por tanto, el problema de la vivienda debería resolverse esencialmente con la participación de la iniciativa privada. La promoción pública directa<sup>533</sup> se reduciría para que no se produjera una sustitución desmedida de los mecanismos normales de mercado por parte del Estado<sup>534</sup>.

Con este fin, se aprobó a finales de 1975 un Plan Especial de Financiación de Vivienda mediante el Decreto-Ley 13/75 de 17 de noviembre, que con una inversión de algo más de 600 millones de euros para el período comprendido entre 1976 y 1978 debía relanzar la construcción de viviendas protegidas.

Sin embargo, la participación de la promoción privada fue verdaderamente raquítica en Canarias y en el resto del Estado, sobre todo en lo que respecta a las viviendas sociales. Sirva de ejemplo que de las 450.000 viviendas sociales previstas para el conjunto del país, en el bienio 1976-77 sólo se iniciaron 180.000 o las escasas 2.424 viviendas edificadas por promotores privados en el área de estudio.

---

<sup>533</sup> En el artículo tres del Decreto 2.960/76 de 12 de noviembre se señala que *"Incumbe al Instituto Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de otras competencias sobre la materia... la ordenación, policía, fomento y gestión de la construcción de <<Viviendas de Protección Oficial>> y el régimen de uso y conservación de ellas. En especial será misión del Instituto... fomentar el concurso de la iniciativa privada en la edificación de toda clase de viviendas>>.*

<sup>534</sup> MAESTRE YANES, P. (1979): "La política de vivienda en España" en *Información comercial española*, nº. 548

Las razones que pueden argumentarse para explicar el escaso éxito de la nueva política de viviendas sociales entre los promotores privados son de diversa índole. En primer lugar, el sistema de modulación de precios de venta y renta. La regulación de éstos se realizaba mediante disposiciones específicas o a través de los programas de actuación de los Planes Generales de Vivienda. En relación con las viviendas sociales, el precio se normalizó en función del programa familiar, es decir, del número de personas al que iba destinada la vivienda que conllevaba una superficie mínima preestablecida, y de la zona en que se edificara.

El nivel de los precios era lo suficientemente alto como para interesar a los promotores privados. Sin embargo, iniciada una promoción, éstos podrían únicamente revisarse trimestralmente durante los 18 meses siguientes a la calificación objetiva inicial, para el caso de las viviendas sociales<sup>535</sup> y luego no podrían alterarse<sup>536</sup>. Por tanto, teniendo en cuenta los niveles de inflación en esos años y que la mayoría de las viviendas requerían de un plazo de ejecución mayor, los precios de venta no se ajustaban a la evolución del costo de la construcción<sup>537</sup>, desincentivando la participación de los promotores privados.

Paradójicamente, el sistema de la subrogación aportaba otro inconveniente de peso. El adquirente se subrogaba a un préstamo establecido según el precio fijado normativamente en el momento de la firma del contrato de compraventa. Como los precios de las viviendas se revisaban trimestralmente, cuando acababa la edificación, el precio final de la vivienda se incrementaba hasta en un 20% y el comprador tenía que hacer frente a un aumento similar en el préstamo. Si tenemos presente que las ayudas se retrasaban, éste se veía sin capacidad adquisitiva para hacer frente a los pagos<sup>538</sup>. El resultado fue que la demanda potencial evitaba adquirir viviendas sociales.

---

<sup>535</sup> Orden 24 noviembre de 1976, artículo 35

<sup>536</sup> El RD. de 5 de agosto de 1977 extiende este plazo hasta el momento en que concluyesen las obras, solucionando la problemática generada.

<sup>537</sup> Este problema surgió por los continuos ajustes en la política de viviendas sociales. En un primer término sólo se permitían los préstamos al adquirente por lo que al hacerse éste sobre el precio en el momento de terminación de obra bastaba con 18 meses para establecerlo. Luego, al posibilitarse la financiación cualificada al promotor, como el préstamo se daba al principio (el adquirente se subroga), el plazo de año y medio era insuficiente (*Op. Cit.* VILLAR EZCURRA, J. L., 1981. Pp. 364-365).

<sup>538</sup> Téngase en cuenta que las continuas revisiones de precios se deben a que era necesaria para que los promotores mantuvieran una tasa de beneficios dada la elevada coyuntura inflacionista que atravesaba el país.

El régimen de viviendas sociales obtuvo unos resultados mediocres debido también a la insuficiencia presupuestaria para cubrir todas las peticiones de calificación subjetiva y a que se decidió que fueran las Cajas y Bancos privados los que se encargasen de financiar los préstamos a los adquirentes. Obviamente estas entidades desconfiaban de la capacidad amortizadora de estos colectivos<sup>539</sup>, por lo que fueron reacios a participar, máxime cuando el sistema de ayudas estatales era lento<sup>540</sup>, los recursos destinados a tal fin escasos y el precio del dinero en el mercado ascendía vertiginosamente<sup>541</sup> desde el 14,1 % en 1975 hasta el 26,4% en 1977<sup>542</sup>.

Para completar el panorama, la enorme indefinición con que arrancó esta política en lo referente al préstamo al promotor incidió en la participación de éstos. En principio, el espíritu de la nueva política de vivienda pretendía acabar con la financiación cualificada para los promotores. Se pensaba que *“con una demanda suficientemente capacitada la oferta respondería por sí sola sin necesidad de incentivos financieros. La realidad hizo ver que este planteamiento, en el nivel de la economía española y con la estructura del subsector de la vivienda, era totalmente erróneo...”*<sup>543</sup>. En sentido estricto, hasta el RD. 1.778/76 de 23 de junio no se estableció que el Banco Hipotecario y el INV pudieran conceder préstamos a los promotores. Sin embargo, incluso después, la incapacidad de gestión de la administración del complejo sistema de subsidiación de intereses retrajo a los promotores, ya que hasta el RD. 380/77 de 11 de marzo no se regularon de manera clara estos préstamos y hasta el RD. de 23 de junio de 1978 no se les dio financiación oficial<sup>544</sup>.

---

<sup>539</sup> *Op. Cit.* MAESTRE YANES, P., 1979.

<sup>540</sup> Muchos compradores tuvieron que utilizar el recurso de la subrogación al préstamo del promotor para poder acceder a la financiación cualificada, pero incluso cuando se generalizó este sistema, a partir de 1978 (RD. 23 de junio) fue verdaderamente complicado obtener las ayudas de pago ya que se requería una aprobación individualizada para cada adquirente en Consejo de Ministros, estirándose en el tiempo todo el proceso.

<sup>541</sup> CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Fundamentos, Madrid.

<sup>542</sup> Los decretos de octubre y noviembre de 1977 intentaron estimular la participación de la banca simplificando el sistema de subsidiación de intereses.

<sup>543</sup> *Op. Cit.* MAESTRE YANES, P., 1979.

<sup>544</sup> Sin embargo, como han señalado algunos especialistas en el tema, la OM. de 24 de noviembre de 1976 especificaba que la formalización de los préstamos a los adquirentes *“podía ser llevada a cabo también en escritura pública en la que el promotor comparecía al objeto de constituir garantía hipotecaria sobre la vivienda, con lo cual se abría la puerta a una auténtica financiación a la construcción (y no a la adquisición de las viviendas). La hipoteca, en este caso, podía constituirse antes de que la construcción se encontrase terminada y el promotor se encontraba habilitado para percibir anticipos del préstamo al adquirente al objeto*

En definitiva, el desinterés de los promotores y de la banca privada por los motivos alegados y la vorágine de obstáculos administrativos y de sobrepuestos en la que se veía envuelto el comprador, provocaron que el sistema de viviendas sociales fuera un auténtico fracaso. Ante los decepcionantes resultados de 1976 y 1977<sup>545</sup>, se tomaron diversas medidas que no supusieron una mejora considerable.

En primer lugar, se aprobaron dos órdenes que simplificaban el sistema de financiación de los intereses y que fijaba que el precio de la vivienda se establecería en el momento de la finalización de la misma.

En segundo lugar, se intentó poner en marcha un Plan Cuatrienal de Viviendas Sociales, impulsado por la administración, para lo que se establecieron 150.000 calificaciones subjetivas, 120.000 a repartir provincialmente (Las Palmas, 5.000 y SC Tenerife, 4.000) y 30.000 que el Ministerio de Vivienda distribuiría directamente en función de la evolución del desempleo.

En tercer lugar, se autorizó con el RD. de 5 de agosto de 1977 que aquellas familias que contaran con calificación subjetiva, podrían comprar cualquier tipo de vivienda, aunque no fuera de protección, sin perder los privilegios que su situación les reportaba, como prueba del nivel que llegó a alcanzar el déficit de viviendas sociales y el problema residencial en los sectores de demanda menos solvente.

Y por último, la administración terminó permitiendo que cualquier persona, aunque no tuviera las condiciones para ser beneficiario de una vivienda social, pudiera acceder a la financiación cualificada.

El sistema de viviendas sociales acabó por derrumbarse cuando a partir del 1 de enero de 1978 (OM. 23 de julio) se redujeron los créditos cualificados. De hecho, en ese año se construyeron en el conjunto de país 44.000 viviendas menos que en 1977 (se pasó de 165.000 a 121.000) y en 1979 sólo se iniciaron 119.000<sup>546</sup>.

La falta de recursos fue, definitivamente, el factor que determinó el fracaso de la nueva política de vivienda. Baste recordar que aunque el crecimiento de los ingresos fiscales del Estado aumentó levemente a lo largo de la década de los setenta (del 18.2 % del PIB en 1970 hasta el 22,8% en 1980), la política de subsidiación de los precios del petróleo y la política salarial generaron un

---

*de invertirlos en la obra, en cuantía proporcional a su estado (Op. Cit. VILLAR EZCURRA, J. L., 1981. Pp. 374).*

<sup>545</sup> Sirva de ejemplo que de las 450.000 viviendas sociales previstas para el conjunto del país en este bienio sólo se iniciaron 180.000.

<sup>546</sup> GARCIA VALDECASAS, F (1980): "El sector vivienda: futuro a corto, medio y largo plazo" *Información comercial Española*, 548.

importante déficit público que incrementó la emisión de deuda y desequilibró la balanza por cuenta corriente de la economía española (véase cuadro IV.6).

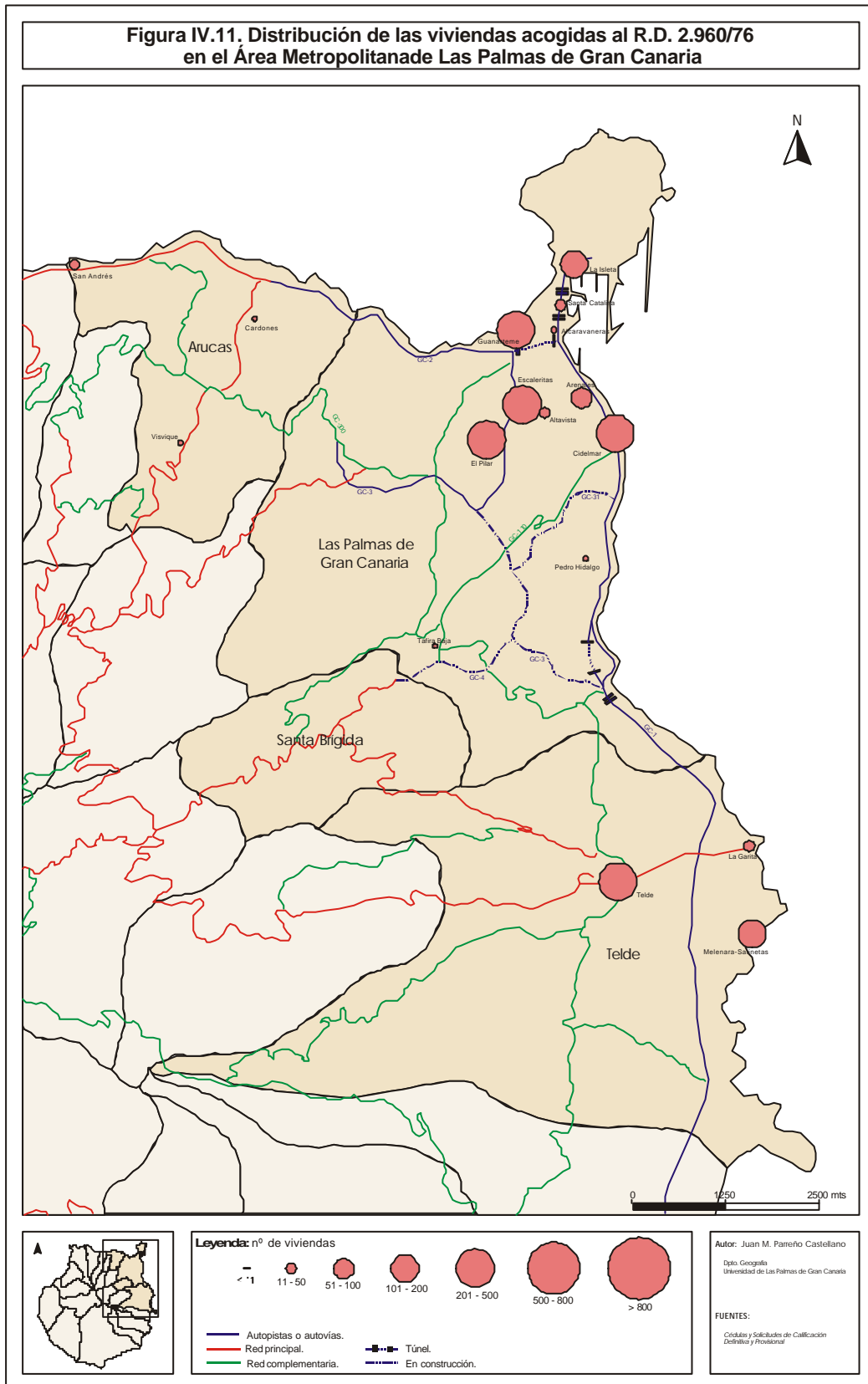
Obviamente, la crisis económica que atravesaba el país, con una inflación ingobernable, con un crecimiento espectacular del desempleo, un aumento de los costes y una disminución de la productividad, y la situación política llena de incertidumbre, no era el marco adecuado para un cambio tan brusco en las orientaciones de la política de vivienda.

**Cuadro IV.6**  
**Evolución de la Balanza de pagos española (en millones de dólares)**

	Balanza comercial	Balanza de servicios	Balanza de transferencias	Balanza por cuenta corriente
1970	-1.874	1.293	659	70
1973	-3.545	2.688	1.414	557
1974	-7.069	2.679	1.145	-3.245
1975	-7.386	2.755	1.143	-3.488
1976	-7.327	1.891	1.142	-4.294
1977	-6.200	2.622	1.414	-2.164
1978	-4.024	4.001	1.656	1.633
1979	-5.671	5.015	1.782	1.126
1980	-11.461	4.424	2.048	-4.989
1981	-9.181	3.476	1.581	-4.124
1982	-7.387	3.734	1.171	-2.482
1983	-7.672	3.814	1.180	-2.678
1984	-4.040	5.226	1.118	2.304

Fuente: Servicio de Estudios del Banco Urquijo (1982) La economía española en la década de los 80, Madrid. Elaboración propia.

Como consecuencia de los problemas que el sistema de viviendas sociales encontró, la mayor parte de la escasa promoción privada actuó amparada en los beneficios previstos en las viviendas del Grupo I. De esta manera en el área de estudio se realizaron 2.424 viviendas, la mayoría ubicada en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. No obstante, las actuaciones protegidas ubicadas en los otros municipios metropolitanos fueron más numerosas, sobre todo en el caso de Telde, donde se llegó a edificar el 22,7% del total de viviendas realizadas en este periodo (véase figura IV.11)



**Cuadro IV.7**

**Distribución de las viviendas de promoción privada acogidas al RD. 2.960/76 en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

	Viviendas	%
Arucas	26	1,1
Las Palmas de G. C.	1.846	76,2
Sta. Brígida	1	0
Telde	551	22,7
Total	2.424	100

Fuente: Calificaciones Provisionales de Vivienda. Expedientes. Elaboración propia.

Por tanto, los objetivos globales del Plan se cumplieron pero en un plazo temporal mucho más extenso<sup>547</sup> y gracias a la construcción de viviendas del Grupo I y a las ayudas que se destinaron a la edificación de viviendas libres de menos de 120 m<sup>2</sup>.

**4. Incidencia de las actuaciones protegidas en el crecimiento urbano del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria (1956-78)**

Según las cédulas de calificación consultadas, la política de vivienda desarrollada entre 1956 y 1978 supuso la edificación de 20.631 viviendas en 264 promociones en el área de estudio.

La actividad promotora de este periodo se caracterizó por concentrarse en su mayor parte en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, donde se edificó el 95,7% de las viviendas realizadas en este periodo, como se puede observar en el cuadro IV.8.

**Cuadro IV.8**

**Viviendas promovidas en el Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria entre 1956 y 1978**

	Viviendas	%
Arucas	81	0,4
Las Palmas de Gran Canaria	19.737	95,7%
Sta. Brígida	119	0,6
Telde	694	3,4
Total	20.631	100

Fuente: Calificaciones Provisionales de Vivienda. Expedientes. Elaboración propia.

<sup>547</sup> SANTILLANA, A. (1980): "Política de la vivienda" en GÁMIR CÁCERES, L (coord.): *Política Económica de España*. Alianza Editorial, Madrid.

#### 4.1. El municipio de Las Palmas de Gran Canaria

A tenor de las cédulas de calificación definitiva y de los expedientes de las promociones que se han podido localizar, en Las Palmas de Gran Canaria se edifican, al menos, 19.737 viviendas protegidas de promoción privada como resultado del II y III Plan Nacional de Vivienda y del Plan Especial de Financiación a la Vivienda aprobado en 1975.

Para evaluar adecuadamente la verdadera significación de esta cifra en el crecimiento inmobiliario de la ciudad, sería necesario compararla con el incremento de la oferta de viviendas que se registró entre 1956 y 1978. Con tal motivo, se contabilizaron las promociones que, acogidas a cualquiera de los Cupos de estos planes fueron concluidas entre el 31 de diciembre de 1960 y el 31 de marzo de 1981, con el fin de comparar estos datos con los registrados en los Censos de Vivienda. La ordenación cronológica de las promociones se realizó tomando como criterio las fechas de calificación definitiva o, en su defecto, los reconocimientos finales de obra<sup>548</sup>.

El incremento del “stock” residencial del municipio capitalino, producto de la edificación de viviendas protegidas de promoción privada se elevó a un total de 18.252 viviendas. El resto hasta las 19.737 viviendas que mencionábamos anteriormente se concluyó durante el periodo que transcurrió entre 1981 y 1987.

En este mismo periodo, el número de viviendas registradas censalmente en Las Palmas de Gran Canaria, osciló desde las 39.625 existentes en 1960 hasta las 103.162 de 1981, de lo que se desprende que el incremento del parque inmobiliario hay que cifrarlo en 63.537 unidades. Por tanto, el peso de la promoción privada protegida en el incremento urbano de la ciudad se sitúa en el 28,7%, porcentaje que cabría elevar en varios puntos ya que no se han contabilizado todos los expedientes tramitados en este periodo así como tampoco las viviendas acogidas al régimen de protección oficial aprobado en 1978<sup>549</sup>. La aportación de la promoción privada protegida fue, por consiguiente, muy significativa si tenemos presente el espectacular “boom” inmobiliario empresarial que afectó a esta ciudad desde la

---

<sup>548</sup> Fue imposible encontrar alguna datación que orientase sobre el año de terminación de 814 viviendas, un 4,6% de las concluidas en este periodo.

<sup>549</sup> Algunos expedientes han desaparecido, y resulta especialmente complejo encontrar referencias exactas de aquellos que hacen referencia a pequeñas promociones unifamiliares debido al mal estado en que se encuentra el Archivo de la Dirección General de Vivienda y a la falta de rigor en las anotaciones realizadas en el Libro de Registros de Entrada.



segunda mitad de la década de los sesenta, y que repercutió en un incremento sustancial de la promoción libre, y si además no pasamos por alto que estamos aún en un periodo en el que la promoción pública era todavía bastante importante.

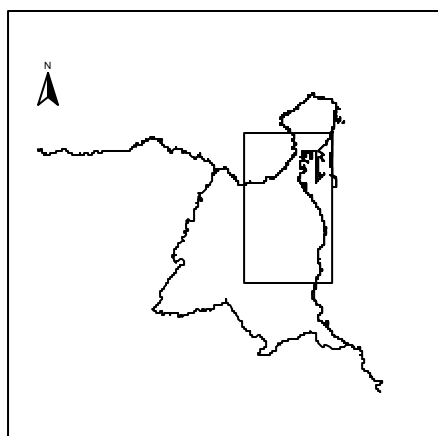
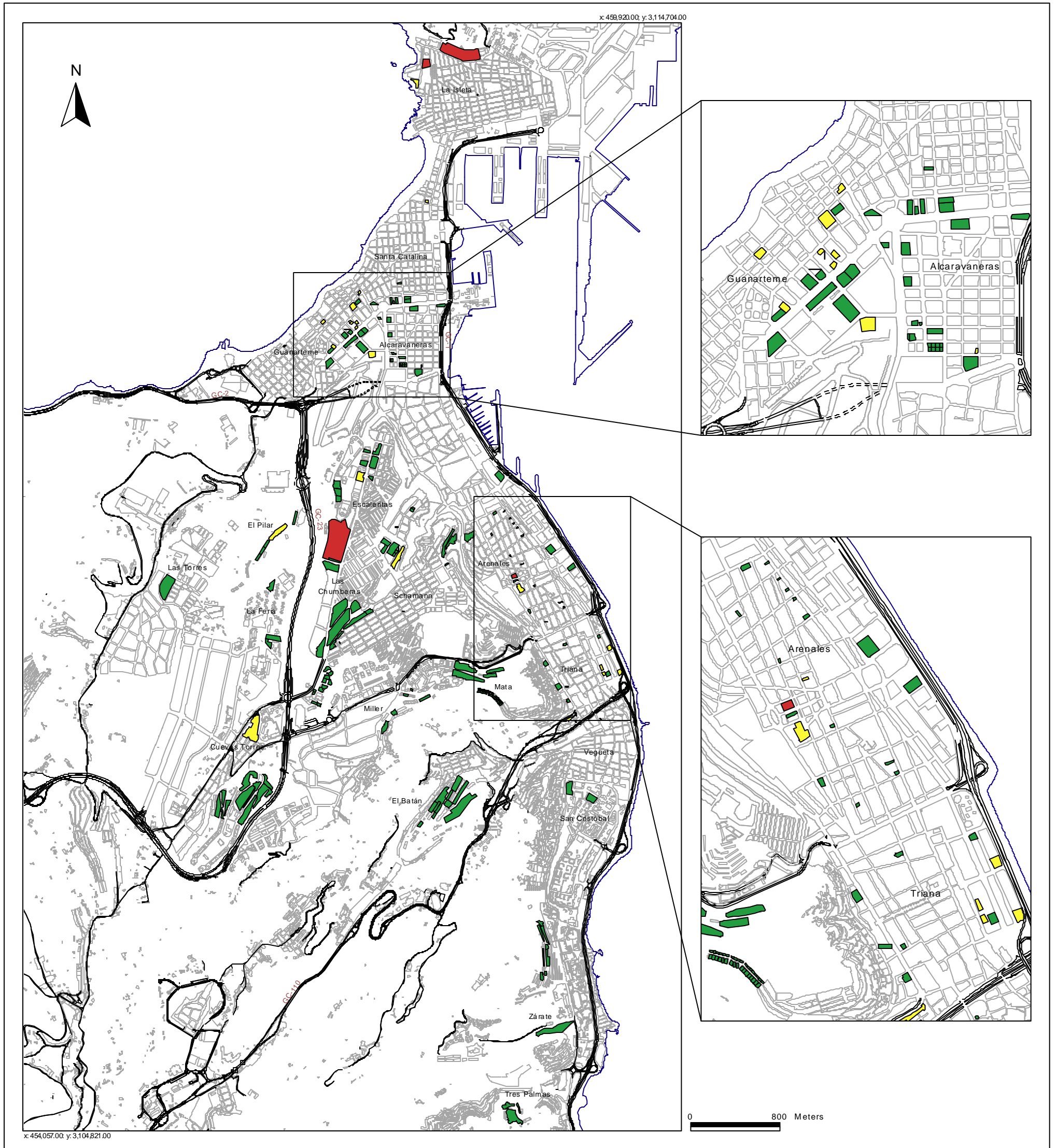
En lo que respecta a la distribución territorial, las viviendas protegidas de promoción privada se distribuyen de manera dispersa por el territorio municipal (véase figura IV.12).

**Cuadro IV.9**  
**Viviendas protegidas por barrios. Las Palmas de G.C. (1956-1978)**







Entidad	II Plan	III Plan	Plan Especial	Total
<b>Ciudad Consolidada</b>				<b>4.199</b>
Guanarteme		1.794	342	2.136
Alcaravanas		795	3	797
Santa Catalina		415	12	427
Arenales	75	371	58	504
Triana		299		299
Vegueta		19		19
Ciudad Jardín		17		17
<b>Áreas Periféricas de Expansión</b>				<b>15.538</b>
La Paterna		1.938		1.938
Las Chumberas		1.320		1.320
Mata		1.095		1.095
El Batán		1.013		1.013
Escaleritas		868	224	1.092
Buenavista	710	859		1.569
Zárate		720		720
San Francisco		594		594
Sansofé		594		594
El Pilar		525	330	855
Cuevas Torres			485	485
Tres Palmas		487		487
La Feria		441		441
Altavista		415	46	461
San Rafael		398		398
Las Torres		380		380
Miller		346		346
Avda. Marítima		269		269
Schamann		267		267
San Cristóbal		140		140
CIDELMAR		126	236	362
La Isleta	508	40	107	655
Tafira		7	2	9
Ciudad del Campo		1		1
San Lorenzo	15			15
Pedro Hidalgo			1	1
Sin especificar		28		28
<b>Total general</b>	<b>1.308</b>	<b>16.583</b>	<b>1.846</b>	<b>19.737</b>

Fuente: Cédulas y expedientes. Elaboración propia.

**Figura IV.12. Localización de las actuaciones de promoción privada anteriores al R.D.- Ley 31/1978 según Plan Nacional de Vivienda (1956-78). Las Palmas de G.C.**



**Leyenda:**

	II Plan (1956- 60)		Límite de manzana
	III Plan (1961- 76)		Vías de comunicación
	Transición (1976-78)		Límite de costa

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes

De total de viviendas consideradas, 4.199, un 21,3%, se ubicaron dentro de lo podríamos considerar como ciudad consolidada, es decir, en los céntricos barrios de Vegueta, Triana, Arenales, Ciudad Jardín, Alcaravaneras, Santa Catalina y Guanarteme y, especialmente, en su “ensanches naturales” ya que la reposición protegida tuvo una menor importancia. El resto, en torno a un 78,7% de las viviendas protegidas, se situaron en ámbitos periféricos, sobre todo en las nuevas áreas de expansión de la ciudad. En el cuadro III.3 la distribución de las viviendas por barrios.

**Figura IV.13**  
**Vega Agrícola de Triana entre este barrio y los riscos de San Lázaro y San Nicolás**



Fuente: Revista Sansofé.

Los “ensanches naturales” son sectores de suelo, dedicados en muchos casos a actividades agrarias, que fueron incorporados al crecimiento urbano con el Plan de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria de Zuazo en 1944. Se trata de la vega que se extendía entre Triana y los riscos de San Nicolás y San Lázaro, en torno a la actual calle Primero de Mayo y la salida a la carretera de Tafira (véase figura IV.13); de la vega de Fincas Unidas, contigua a Arenales; de la que existía en la zona de Campo España, en donde actualmente se sitúa la calle Juan XXIII, de las zonas agrícolas de Alcaravaneras que existían en torno a las actuales calles Mas de Gaminde y Concepción Arenal y de los espacios rústicos que hoy están ocupados por la Avenida de Mesa y López, entre los barrios de Alcaravaneras, Santa Catalina y Guanarteme. Su edificación se realizó, en todos los casos, partiendo de la aprobación de planos o proyectos de urbanización que simplemente

establecían el trazado de la calle y la separación entre lo público, las zonas de acceso, y lo privado, la parcela, sin que se incluyeran reservas de suelo para equipamiento.

El más importante fue el que supuso la apertura de la Avenida Mesa y López. Esta avenida se trazó como solución de colmatación y articulación entre los crecimientos urbanos que se habían producido en los barrios de Alcaravaneras, Santa Catalina y Guanarteme. A su vez permitía la conexión de la costa con el Paseo de Chil, calle que se había proyectado a modo de circunvalación de la Ciudad Baja (véase figura IV.14)

**Figura IV.14**  
**La avenida Mesa y López a finales de los sesenta.**



El edificio de mayor altura corresponde con el que realizó la Inmobiliaria AZOR (Id. 107). Al fondo, la plaza de España y la promoción realizada por Curberlo y Compañía S.L. (Id. 22). Fuente: Revista Sansofé.

En esta zona edificaron diversos particulares, sociedades y cooperativas. Entre estas hay que mencionar la actuación que edificó la Cooperativa de La Madera, con 794 viviendas en cuatro edificios exentos, dos de ellos de gran altura (Id. 508 y 509), la de Inmobiliaria Azor con 173, en el tramo de la avenida más cercano a la Base Naval (Id. 107), los cinco edificios construidos por Iberocanaria Construcciones S.A. y que suman 201 viviendas (Id. 46,47, 65, 81 y 106); los tres

inmuebles realizados por la Inmobiliaria Mogán S.A. con 297 viviendas (Id. 58, 66 y 73), la actuación de “la Cooperativa de “Productores taxistas” de la provincia de Las Palmas, que levantó dos torres de gran altura con 241 viviendas (Id. 1031), los dos proyectos ejecutados por la Inmobiliaria SAMIMAR (Id. 68 y 99) con 168 viviendas y las edificaciones realizadas por la Cooperativa “Agentes Comerciales” con 111 viviendas (Id. 144), por citar los proyectos de mayor tamaño dentro de un conjunto total de 23 actuaciones (véase en anexo figuras IV.21 y IV.22).

En Alvaraveneras se situó otro de los ensanches naturales que se edificó en estos años en la ciudad, el que afectó a unas fincas situadas entre las calles Pío XII y Paseo de Chil. El total se realizaron en esta zona 524 viviendas. Destacan dos promociones especialmente: la efectuada por la Inmobiliaria WASA (Walter Sauermann), un gran edificio con 144 viviendas (Id. 11) y otro inmueble similar situado entre las calles Ingeniero Salinas y Manuel González Martín, que se construyó con la participación de ocho comunidades, con 234 viviendas (Id. 17,18,19,1033-1037). Salvo estos dos casos, en los que los edificios están exentos, el resto de las promociones son de pequeño tamaño.

En el barrio de Arenales una parte importante de las viviendas protegidas en este periodo se edificó en el suelo que ocupaban algunas fincas rústicas que aún se mantenían dentro de la ciudad consolidada. Se trata de la zona que se localiza en torno a la actual Paseo de Tomás Morales y en los alrededores del Paseo de Lugo y Juan XXIII. Entre las promociones ejecutadas en la zona destaca, por su importancia cuantitativa, la realizada por la “Cooperativa del Mosaico y similar”, una pequeña urbanización de 182 viviendas distribuidas en diferentes bloques con espacios interiores de uso comunal y que se sitúa entre las calles Pérez del Toro, Obispo Vela y García Cabello (Id. 156) (véase en anexo figura IV.23).

El último ensanche se sitúa en el barrio de Triana, en torno a la Avenida Primero de Mayo y su prolongación en dirección a Tafira. En este eje se construyó prácticamente la totalidad de las viviendas protegidas de esta zona que fueron promovidas por comunidades y cooperativas. La actuación más importante fue la de la comunidad “Edificio Avenida”, un gran paralelepípedo con 138 viviendas en la entonces llamada Calle General Franco (Id. 8) (véase en anexo figura IV.24)

La reposición protegida sólo fue importante en el barrio de Arenales. Tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1962, se elevaron considerablemente los volúmenes edificatorios

permitidos. Se establecieron nuevas alturas que permitían, en el tejido residencial consolidado, el crecimiento de los inmuebles en su número de plantas. Como consecuencia, se inició un proceso de renovación de las construcciones preexistentes que conllevó el derribo de muchas casas unifamiliares de una o dos plantas con el propósito de construir edificios más elevados, sin que se realizaran reparcelaciones previas. El resultado es la aparición de edificios de hasta ocho plantas, sobre parcela rectangular y de fachada estrecha, ya que, en toda la ciudad tradicional, la parcela tipo solía presentar de seis a diez metros de fachada y de veinte a veinticinco metros de fondo<sup>550</sup>.

**Cuadro IV.10**  
**Índice de parcelas renovadas en el periodo 1962-96**

Área	Total parcelas	Parcelas renovadas	% Renovación
Santa Catalina	597	212	35.5
Canteras	1.249	516	41.3
Franchy Roca	55	30	54.5
Fincas Unidas	399	149	37.3
Lugo	670	189	28.2
Canalejas	655	95	14.3
Alcaravaneras	513	161	31.4
Mas de Gaminde	134	89	66.4
La Isleta	3.989	938	23.5
Guanarteme	1.166	386	33.1
Filipinas	220	46	20.9

Fuente: Avance del P.G.O.U. de Las Palmas de Gran Canaria, 1997. Elaboración propia.

Estas intervenciones trastocaron la relación entre los volúmenes edificados y el ancho de las vías, al tener éstas una anchura promedio de entre siete y ocho metros y medio, al mismo tiempo que supuso un incremento de la densidad sin que esto implicara una mejora en los equipamientos y en los espacios libres.

**Cuadro IV.11**  
**Altura y edificabilidad aprobadas con el P.G.O.U de 1962 en distintas zonas de Las Palmas de Gran Canaria.**

	Nº. Ordenanza	Alturas	Edificabilidad (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )
Santa Catalina	3	4	10
Las Canteras	10	5	12
Calles San Bernardo/Triana	11	7	19,85
Barrio de Triana	2	6	15

Fuente: Plan General. Elaboración propia.

<sup>550</sup> Sobre este aspecto se puede encontrar más información en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de 1997 en la página 84 y ss.

Arenales, y en concreto, la calle León y Castillo, son el mejor ejemplo de este modelo de renovación. De entre las numerosas actuaciones realizadas, se detectan once protegidas, todas de pequeño tamaño, efectuadas por particulares propietarios del suelo. Lo común es que el propietario se reservaba una vivienda (la más amplia) para uso propio mientras vendía o alquilaba el resto. En el bajo se edificaba un local comercial que, en ocasiones, amparaba el negocio del promotor (en la promoción de Elías Agud Hatoum el propietario reservó el local para su negocio de ropa).

En el resto de los barrios centrales el escaso número de actuaciones de reposición protegida se debió a que estas operaciones, o bien presentaban unas expectativas de negocio que hacía innecesario recurrir a las ayudas públicas. En este sentido hay que recordar que estos barrios tienen una ubicación privilegiada al estar contiguos al Puerto de la Luz o al asentarse en ellos una buena parte de las funciones turísticas y comerciales de la ciudad.

En líneas generales, las promociones protegidas realizadas en la ciudad tradicional se asentaron sobre una trama en coherencia con la preexistente, en la que la calle es el elemento estructurador del espacio y la manzana suele ser cerrada. Sin embargo, en lo que a tipología edificatoria se refiere, se introdujeron distorsiones significativas. En este sentido, el edificio entre medianeras de baja altura fue sustituido por el bloque de gran altura, en muchas ocasiones, exento.

La realización de estas operaciones supuso un incremento de las plusvalías del suelo. Estos niveles constructivos podían además superarse con la aplicación de la ordenanza sobre edificios singulares que permitía un incremento de edificabilidad.

La mayor parte de la vivienda protegida de promoción privada edificada, un 78,7%, se situó en las nuevas áreas periféricas de expansión de la ciudad, como ya se mencionó al principio de este epígrafe. Una buena parte de estas promociones, 10.765 viviendas, es decir, un 54% de las edificadas, adoptó la tipología en polígono, en áreas periféricas de la ciudad.

El caso más significativo es el crecimiento que, de esta manera, se dio en los interfluvios comprendidos entre la carretera General del Norte y el barranco de la Ballena, lo que popularmente se ha denominado como "Ciudad Alta", sin olvidar

el polígono que la Inmobiliaria Nueva Isleta realizó contiguo a este barrio (Id. 169) con 428 viviendas (véase en anexo figura IV.25).

En la Ciudad Alta, a partir de la década de los cincuenta, se había generalizado la construcción de polígonos de promoción pública como resultado de las estrategias que los propietarios del suelo (familia Schamann Romero y Jacinto Artilles Fabelo) habían adoptado para atraer el crecimiento urbano de la ciudad hacia este sector<sup>551</sup> y que había permitido la existencia de dos bolsas de suelo público (Los Caseríos de Schamann y Escaleritas), que sumaban más de 120 Has. Contiguo a este último, en el segundo lustro de los cincuenta se levantó el primer polígono de viviendas de promoción privada de Las Palmas de Gran Canaria, el de Buenavista, con 710 viviendas, promovido por Entrecanales y Távora (Id. 170) (véase en anexo figura IV.26)

Cuando en 1962 se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana se previó que el crecimiento de la ciudad se realizase de manera contigua a las reservas de suelo situadas en esta zona, por lo que se recogieron las inercias ya consolidadas, en clara contradicción con el anterior plan de 1944, que había rechazado esta posibilidad.

De esta manera, dentro del suelo calificado como urbanizable, en primer lugar, COBASA y Dragados y Construcciones edificaron un gran polígono de 1.385 viviendas en Las Chumberas (Id. 1039), colindante con las viviendas sociales de Escaleritas, Buenavista y con el barrio de Schamann. Este grupo, se levantó sobre una propiedad de 6,40 Has. de Rodrigo Vega Rodríguez, tras la aprobación de un proyecto de urbanización. Colindante al mismo promotor construyó una urbanización de 192 viviendas distribuida en cuatro grandes bloques (Id. 580) sobre otra finca de este propietario (véase en anexo figura IV.27).

En segundo lugar, en el entorno de la carretera General del Norte, junto a las promociones públicas que el Patronato Francisco Franco estaba ejecutando en Rehoyas y El Polvorín, el Plan General de Ordenación Urbana calificó como urbanizable un amplio sector que abarca los actuales barrios de Subida de Mata y Miller Bajo y el polígono industrial del mismo nombre. En el primero, tras la aprobación de Plan Parcial de Mata, se edificaron dos grupos de 528 y 567 viviendas, promovidos por el Montepío de previsión social "Divina Pastora" (Id. 483)

---

<sup>551</sup> Sobre este aspecto se realizan algunas consideraciones en el Avance del Plan General de ordenación Urbana de 1997 (Pp. 73 y ss.)



y por la cooperativa de la “Hermandad y la Familia” (Id. 157 y 543), respectivamente, sobre una propiedad de 8,3 Has. que les había vendido Domingo Ponce González. En el segundo, la familia Betancor llevó a cabo 346 viviendas protegidas en una zona de algo más de 18 Has. de su propiedad (Id. 612, 614 y 616) en terrenos urbanizados a través del Plan Parcial del Sudoeste de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Por último, próximo a las promociones en la Subida de Mata y colindante al barrio de autoconstrucción de San Nicolás, en el Lomo de San Francisco, un conjunto numeroso de comunidades de propietarios promovió un grupo de 594 viviendas (Id. 488-507 y 684-699) tras la aprobación de un proyecto de urbanización previo sobre unos terrenos con 2,4 Has. que les había vendido María Suárez León (véase en anexo figura IV.28).

El resto de los polígonos de promoción privada se realizaron fuera del suelo que se había calificado como urbanizable en el Plan General de Ordenación Urbana de 1962. La mayor parte de las actuaciones se realizaron a partir de la aprobación municipal de cambios de uso de suelo o de planes parciales. El mayor de todos es el que COBASA realizó en La Paterna con 1.950 viviendas (Id. 1029) sobre una finca de 24,28 Has de Juan Medina Nebot. Se trata de una intervención aislada, que se situó cercana a los barrios de autoconstrucción de Los Tarahales y Lomo Apolinario y al polígono industrial de Miller, en el entorno de la Carretera General del Norte, y que fue realizada gracias a un cambio de uso (véase en anexo figura IV.29)

Hay que destacar también el polígono de viviendas de El Batán, una zona en la que en este periodo se construyó 1.033 viviendas, que se encuentra en el entorno de la Carretera del Centro, colindante al barrio de San Roque. En este barrio, urbanizado sobre 27,3 Has. que la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Gran Canaria le compró a Elvira Bravo de Laguna, promovieron la cooperativa de viviendas de la “Mutualidad Laboral” 361 viviendas (Id. 154) y la propia entidad financiera cuatro actuaciones que suman 672 viviendas (Id. 510, 511, 714, 716) (véase en anexo figura IV.30)

En el Cono Sur de la Ciudad se realizaron otros tres grupos. En Zárate, colindante a las viviendas públicas que se habían edificado con anterioridad, se construyó un polígono de 593 viviendas promovido por la empresa TAGOR S.A, con 482 viviendas (Id. 119) y la Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria, con 111

en tres torres de gran altura (Id. 132,535 y 1030). Estos terrenos pertenecían al Cabildo Insular de la Isla, que los vendió a estos promotores y formaban de una gran finca de 77,7 Has. Cerca de estas actuaciones, se situó otra realizada por la Cooperativa de Sargentos Provisionales, compuesta por 164 viviendas (Id. 146), en una parcela localizada en la carretera de salida de la ciudad hacia el sur, entre las promociones privadas de Casablanca I y las públicas de Zárate.

En Tres Palmas, colindante a las viviendas municipales de Hoya de la Plata, la Cooperativa de Viviendas Las Tres Palmas realizó 487 viviendas mediante un procedimiento tutelado por el Patronato Francisco Franco, sobre una segregación de una gran parcela de 21,4 Has. que la cooperativa le había comprado a Francisco González Buendía (véase en anexo figura IV.31).

En Las Torres, al noroeste del municipio capitalino y anexo al polígono industrial “Lomo Blanco” y al barrio de autoconstrucción del mismo nombre, un conjunto de particulares realizó un grupo de 380 viviendas (Id. 1028), sobre una finca de 1,69 Has que les habían comprado a Domingo Angulo Brito.

En los barrios de La Feria y El Pilar se iniciaron también actuaciones similares a partir de la aprobación de sendos planes parciales. La Feria del Atlántico se urbanizaron en 1964 a través del Plan Parcial de ordenación del Sector Sur-Oeste y se desarrolló posteriormente mediante el proyecto de urbanización turístico-residencial de Lomo del Chinche, promovido por la Inmobiliaria Betancor. El Pilar se proyectó a través del Plan Parcial de Hostelería de 1970 y su correspondiente proyecto de urbanización aprobado en 1972, promovidos ambos por la cooperativa de viviendas del “Sindicato de Hostelería y similar”.

En estas zonas, entre los promotores que actuaron de manera protegida destacan en La Feria las cooperativas “Roque Nublo”, con 143 viviendas y “Torre Luz” con 72 y la empresa Huarte S.A. con 138 (Id. 150, 152 y 590). En El Pilar, la actuación de “Empleados de la construcción y similar”, con 450 viviendas, la de “Hostelería y similar”, con 75, y la de “Transportistas de Las Palmas” con 330 viviendas (Id. 145, 164,542, 143 y 69). Además, en el caso de Miller la Inmobiliaria Betancor S.A. construyó las 346 viviendas que ya mencionábamos anteriormente (Id. 612, 614 y 616) (véase en anexo figura IV.32).

Por último, a finales de los setenta, Rosario Massieu y Fernández del Campo, Marquesa de Arucas, promovió 485 viviendas (Id. 635) sobre parcela 5 del Plan Parcial de Cuevas Torres o Parque Central, polígono que se situó entre los

barrios de La Paterna, Los Tarahales, la Feria del Atlántico y la urbanización de Sansofé, en la salida de la ciudad por las Carretera General del Norte y la Avenida de Escaleritas<sup>552</sup> (véase en anexo figura IV.29).

Para acabar con este tipo de actuaciones, hay que mencionar el caso de dos polígono, los de Sansofé y San Cristóbal, ejecutados a partir de sendas delimitaciones de suelo realizadas por el Ministerio de la Vivienda, a tenor de la aprobación de la Ley de Delimitación de polígonos de 1962 y que pretendían suplir las necesidades de suelo para las actuaciones que el Instituto Nacional de la Vivienda tenía proyectada en la ciudad en el segundo lustro de los sesenta y primero de los setenta. El polígono de Sansofé, en el que se edificaron 594 viviendas que fueron entregadas a las cooperativas de Trabajadores Portuarios, Nuestra Sra. Del Pino y Empleados de Banca y Caja de Ahorros de Canarias (Id. 481,482 y 480), se sitúa contiguo al de Las Chumberas y se afectaba a una parte de una extensa finca de 21,76 Has que el Ministerio había expropiado a la familia Betancor, y sobre la que posteriormente el I.N.V. edificó el polígono de Cruz de Piedra (véase en anexo figura IV.28).

El de San Cristóbal, donde dos cooperativas de pequeño tamaño (Sindicato Español de Magisterio, 68 viviendas, y la del Metal, con 72 –Id. 162 y 159-) promovieron sobre sendas parcelas situadas en una zona urbanizada por el Instituto Nacional de Urbanización (INUR) a través del Plan Parcial de San José (1973), después de un proceso expropiatorio, con el fin de crear suelo que permitiera la edificación de viviendas públicas (véase en anexo figura IV.24).

Todas estas actuaciones tienen la particularidad de haberse gestionado mediante un procedimiento unitario. Es decir, generalmente un solo promotor proyectaba la urbanización y construía los edificios. El instrumento urbanístico usado dependió de la antigüedad del polígono. En la década de los cincuenta y principios de los sesenta, generalmente, se empleaba el proyecto de edificación o urbanización (Zárate, 1950, San Francisco, 1962, Las Chumberas, 1962, Tres

---

<sup>552</sup> Este proyecto se intentó poner en marcha en 1974, en el marco del III Plan Nacional de la Vivienda, por lo que solicitaron las ayudas del Grupo I para un total de 511 viviendas. En aquel momento, el proyecto se paralizó debido a problemas urbanísticos. En 1976 se tramitó un nuevo expediente de 485 viviendas, en el que las viviendas se adaptaban a las características establecidas por la normativa de viviendas sociales. Sin embargo, las dificultades para obtener la calificación objetiva impidió que se edificaran acogidas a este régimen. Posteriormente obtuvo la calificación provisional dentro del Grupo I. No obstante, algunos de sus adquirentes pudieron comprar sus viviendas amparados en la calificación subjetiva

Palmas, 1974, etc.). Generalmente no se utilizaba el plan parcial como instrumento de planeamiento sino tras la conclusión de la edificación (La Paterna, 1971; El Batán, 1979). Los casos en los que el plan parcial se aprobaron antes de la construcción de los edificios fueron escasos, destacando algunos ejemplos particulares como el del polígono de Mata.

Otra nota característica que debemos destacar es que estas urbanizaciones no se apoyaron en la trama urbana colindante. Los polígonos se estructuraron en torno a las principales vías de comunicación, las que se recogían en el Plan de 1962 y que, en algunos casos, se estaban construyendo con anterioridad. Hay que recordar que dicho plan definió una red de comunicaciones principales en la ciudad como elemento de articulación de los nuevos crecimientos, relegando el papel que desempeñaba hasta ese momento la trama urbana que había guiado los últimos ensanches. Esto permitió una mayor flexibilidad en la localización y en la estructuración interna de estos nuevos polígonos.

De esta manera, algunos polígonos como los de Buenavista y Las Chumberas se apoyaron en el diseño de una importantes avenida proyectada en el Plan General de 1962, la avenida de Escaleritas. Otros se situaron en los accesos a la ciudad, como los polígonos de Zárate en la carretera del Sur, el de La Paterna en la salida de Las Palmas hacia el norte de la isla y el polígono de El Batán en la carretera del centro hacia Tafira. Algunas actuaciones requerían de la realización de la nueva red viaria que se diseñaba en el Plan General, para tener unos niveles de accesibilidad adecuados. Ejemplos de ello son el polígono de Tres Palmas, en la nueva vía de penetración procedente del Sur o, el de Las Torres, que se conectaron con el resto de la ciudad a través de la prevista, y no realizada hasta fechas recientes, circunvalación de la ciudad, circunvalación que transcurriría en esta zona por el Barranco de la Ballena.

Además de los polígonos citados, existió otro tipo crecimiento urbano en ámbitos periféricos. Se trata de expansiones urbanas a las que se las dotó de un importante nivel de centralidad, por lo que no fueron proyectados, en principio, con el fin de albergar viviendas protegidas. En este caso cabe mencionar la expansión de la ciudad baja hacia el mar, la proyección del tramo inferior de la Avenida de Escaleritas y del barrio de Buenavista y la colmatación de Altavista.

La expansión de la ciudad hacia el mar por su fachada este fue uno de los casos más paradigmáticos. Este crecimiento ya se había proyectado desde el Plan

de Zuazo de 1944, pero no fue hasta 1963, un año después de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, cuando se aprobó el Proyecto de Ordenación General Urbana del ensanche de Triana-CIDELMAR promovido por la empresa privada CIDELMAR S.A. Este proyecto suponía la creación de una importante zona de crecimiento que sería articulada por la avenida Rafael Cabrera. Posteriormente, en 1965, la Corporación Municipal promovió un Plan Parcial para la creación de una Nueva Avenida Marítima, que se concretó en un proyecto de urbanización en 1967, y que abarcaría desde los terrenos del anterior proyecto hasta el barrio Alcaravaneras (véase figura IV.15). Estas dos nuevas zonas de expansión plantearon un tejido residencial, independiente de la trama de la ciudad tradicional que aparecía colindante, basado en la edificación en altura de torres aisladas, con el fin de generar una imagen moderna de la ciudad en su línea de costa, esto es, un nuevo “sky line” (véase en anexo figuras IV. 23 y IV.24).

**Figura IV. 15**  
**La Avenida Marítima y CIDELMAR en 1996. Las Palmas de Gran Canaria.**



Fuente: GRAFCAN

El crecimiento de la ciudad en torno al tramo inferior de la avenida de Escaleritas es otro caso que responde a las características mencionadas. Esta vez fue la temprana aparición de promociones públicas en Altavista y el propio barrio de Escaleritas y de polígonos privados en Buenavista y Lomo del Polvo (Las Chumberas) las que propiciaron el diseño de una gran avenida, que fue trazada con el Plan General de 1962, con el fin de comunicar estos nuevos crecimientos con la

zona del Puerto de la Luz. Por tanto, más que un crecimiento de expansión, el que se dio en el tramo inferior de la avenida, fue en realidad un crecimiento de articulación o colmatación.

Esta zona se reservó para albergar edificaciones de gran altura, en consonancia con los principios que guiaban las actuaciones en el frente marítimo. Destaca la promoción realizada por COBASA, con 495 viviendas protegidas (Id. 52) la de INTERCONSA con otras 398 (Id. 6), las 224 construidas por la Cooperativa Islas Canarias construyó (Id. 100) y las 821 edificadas por la Cooperativa de San Cristóbal en el entorno de las calle Luis Benítez Inglott, en el barrio de Buenavista. En este caso, se trata de un conjunto residencial también de gran altura, que se asienta sobre los terrenos que la cooperativa le compró a la familia Suárez Fiol, propietaria tanto de esta zona como de la de Buenavista, y que fue urbanizada mediante un Plan Parcial que permitió la parcelación del sector (Id. 137, 539 y 541).

Por último, en Altavista, una buena parte de las promociones colectivas ejecutadas en este periodo se realizaron con auxilios públicos. Destacan las actuaciones realizadas por las cooperativas del “Sindicato Español de Magisterio”, que promovió 178 viviendas (Id. 134 y 540) y la de “Funcionarios de Comunicación y Profesiones Libres” que levantó dos edificios con 175 pisos (Id. 161) (véase en anexo figura IV.26)

Para terminar, hay que destacar la existencia de algunos pequeños crecimientos residenciales en la periferia de la ciudad que se ubicaron en parcelas intersticiales, por lo que fueron crecimientos de colmatación o de relleno. Tuvieron especial relevancia en el barrio de Schamann, donde el tejido residencial se había resuelto entre las promociones públicas desarrolladas desde finales de la década de los cuarenta y numerosas actuaciones pequeñas en régimen libre. Las más importantes fueron la actuación la Cooperativa Sagrado Corazón de Jesús, con 100 viviendas, en una parcela colindante al polígono de Las Chumberas y a las casas de promoción privada de este barrio (Id. 151) y la de la Cooperativa Virgen del Mar, con 95 viviendas, situada entre las promociones privadas de Cuatro Cañones y el paseo de Chil (Id. 131 y 534) (véase en anexo figura IV.27). Tampoco hay que dejar de mencionar la actuación que Entrecanales y Távora realizó en La Isleta, con 107 viviendas (Id. 83), sobre un solar que había tenido uso industrial y las 60 viviendas que la Empresa Nacional BAZAN (Id. 165) realizó en la misma zona (véase en anexo figura IV.25).

#### **4.2. Los municipios de la orla metropolitana**

En el resto de los municipios del área metropolitana las actuaciones fueron escasas, sobre todo hasta la década de los setenta y se ubican en las áreas urbanas que los respectivos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano establecieron.

En el caso de Arucas, sólo se realizaron cuatro actuaciones plurifamiliares en solares situados en los cascos urbanos de Arucas, Tinocas y San Andrés. Completa el listado dos promociones unifamiliares en Cardones y Visvique (véase en anexo figura IV.33).

En el municipio de Telde el número de edificaciones protegidas fue mayor, sobre todo a partir de la aprobación del Plan Especial aprobado en 1976. La mayor parte de las viviendas se realizó en el núcleo de Telde, sobre todo en las zonas de crecimiento proyectadas en los barrios de San Juan y Los Picachos. Destaca la actuación en polígono realizada por Viviendas Sociales de Telde S.A. (PROTELSA) en el barrio de San Juan (Id. 67), con 238 viviendas, la construcción de un edificio de 99 viviendas promovido por Edificio España S.A. (Id. 85) y las actuaciones realizadas por Contratas Bandama S.L. entre 1966 y 1968, que contabilizaron un total de 57 pisos (Id. 572 y 574). Además hay que mencionar la promoción de 150 viviendas por parte de la Cooperativa de Viviendas de Melenara a y de otras 72 por la empresa Nitrógeno S.A. (CINSA) en la entidad costera de Melenara (véase en anexo figura IV.34).

Por último, en Santa Brígida la única promoción de envergadura fue la realizada por la Sociedad Cooperativa de Cabezas de Familia, que contabilizan un total de 114 viviendas (Id. 573,137,143,140) y que se localiza en el entorno del núcleo de Santa Brígida, en la principal zona de crecimiento urbano que tenía este núcleo a finales de los sesenta. El resto de las actuaciones son de carácter unifamiliar y están dispersas por el territorio municipal (véase en anexo figura IV.35).

La escasa importancia que la promoción privada protegida revistió en estos municipios se debió tanto a factores exógenos como endógenos. Entre los primeros, destacamos la propia orientación de la política de vivienda, que primaba las actuaciones en grandes ciudades y capitales de provincia; entre los segundos se encuentra el hecho de que el crecimiento residencial se realizara a través de

fenómenos autoconstructivos, dada la falta de suelo y de tejido empresarial para otro tipo de actuaciones.

### **5. Características de las actuaciones protegidas realizadas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

Dado que en los siguientes capítulos se abordará aspectos tipológicos de las promociones realizadas entre 1956 y 1978, en este epígrafe sólo se indicarán algunas observaciones generales.

En primer lugar, es necesario reseñar que se trata de un fenómeno muy heterogéneo desde diferentes puntos de vista.

En relación con el tamaño de las actuaciones, aunque el valor promedio fue de 78,2 viviendas, lo cierto es que la protección pública abarcó promociones unifamiliares para uso propio, pequeños y medianos edificios plurifamiliares destinados a la venta o al arrendamiento insertos en la trama urbana, actuaciones en minipolígono y grandes promociones en polígono. No obstante, se deben indicar algunas precisiones:

A. El tamaño varió considerablemente en función del municipio. Como es lógico las actuaciones de mayor tamaño se concentraron en el municipio capitalino.

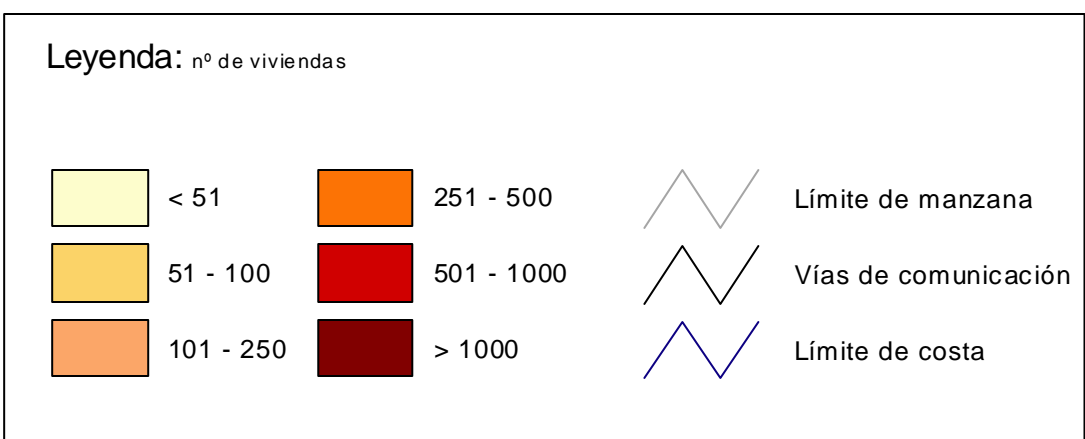
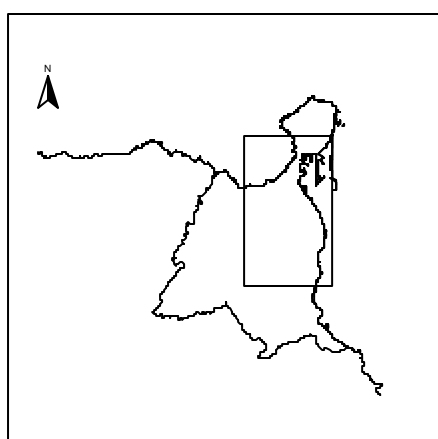
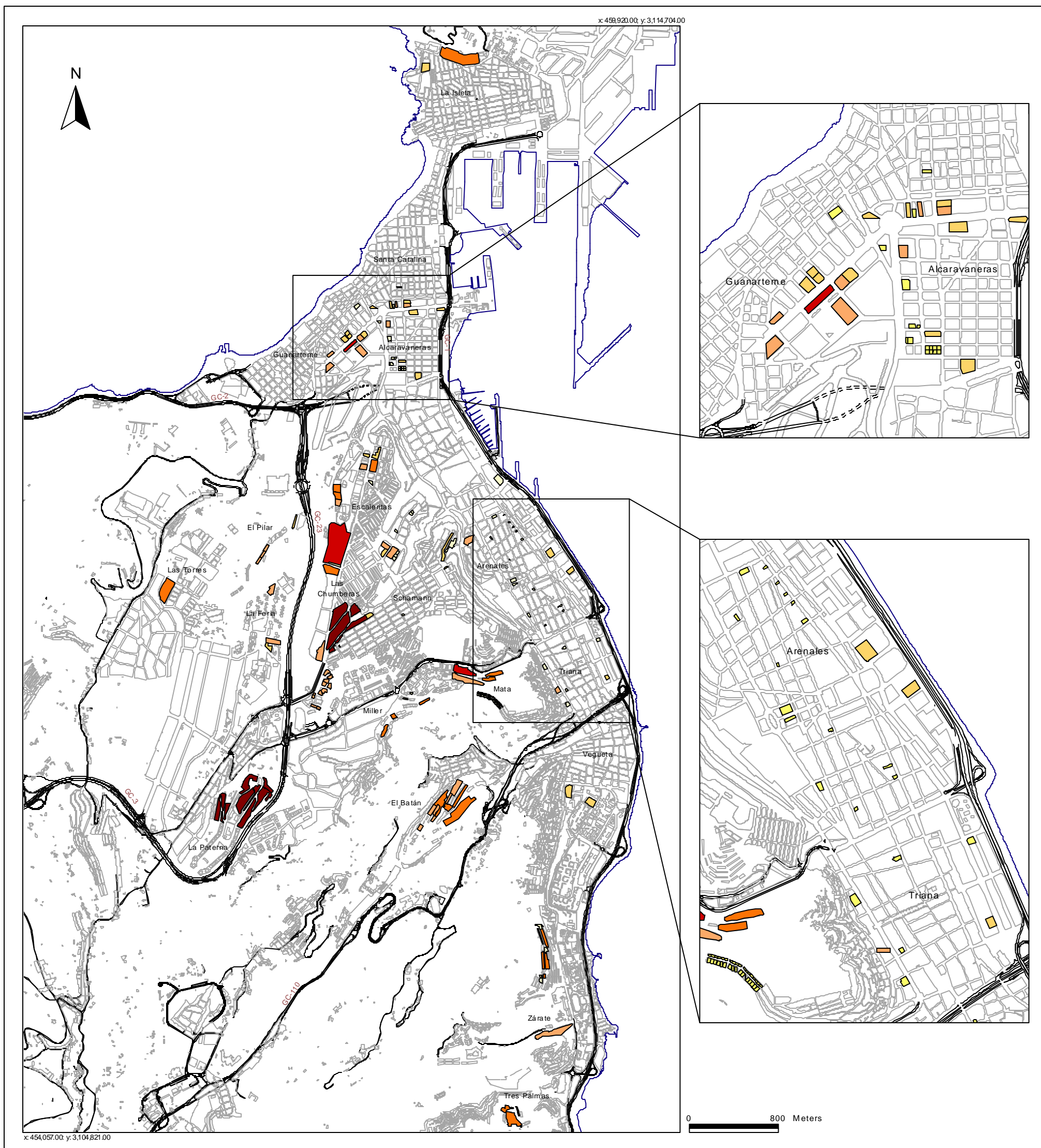
B. Las grandes promociones se desarrollaron en el II y III Plan Nacional de la Vivienda de tal modo que desde 1976 el tamaño medio se redujo a 65,5 viviendas.

C. El tamaño varió considerablemente en función del régimen de protección. Por ejemplo, durante el III Plan Nacional de la Vivienda, las promociones del Grupo I fueron las más reducidas, con un tamaño medio de 58,9 viviendas, las que fueron subvencionadas tuvieron un tamaño medio de 84,9 viviendas y las del Grupo II alcanzó la cifra de 183,5 viviendas.

D. La mayor parte de las promociones fueron pequeñas o medianas. En el III Plan Nacional de la Vivienda el 68% de las actuaciones no alcanzó el tamaño medio y con el Plan Especial de Financiación puesto en marcha posteriormente este porcentaje fue del 70%.



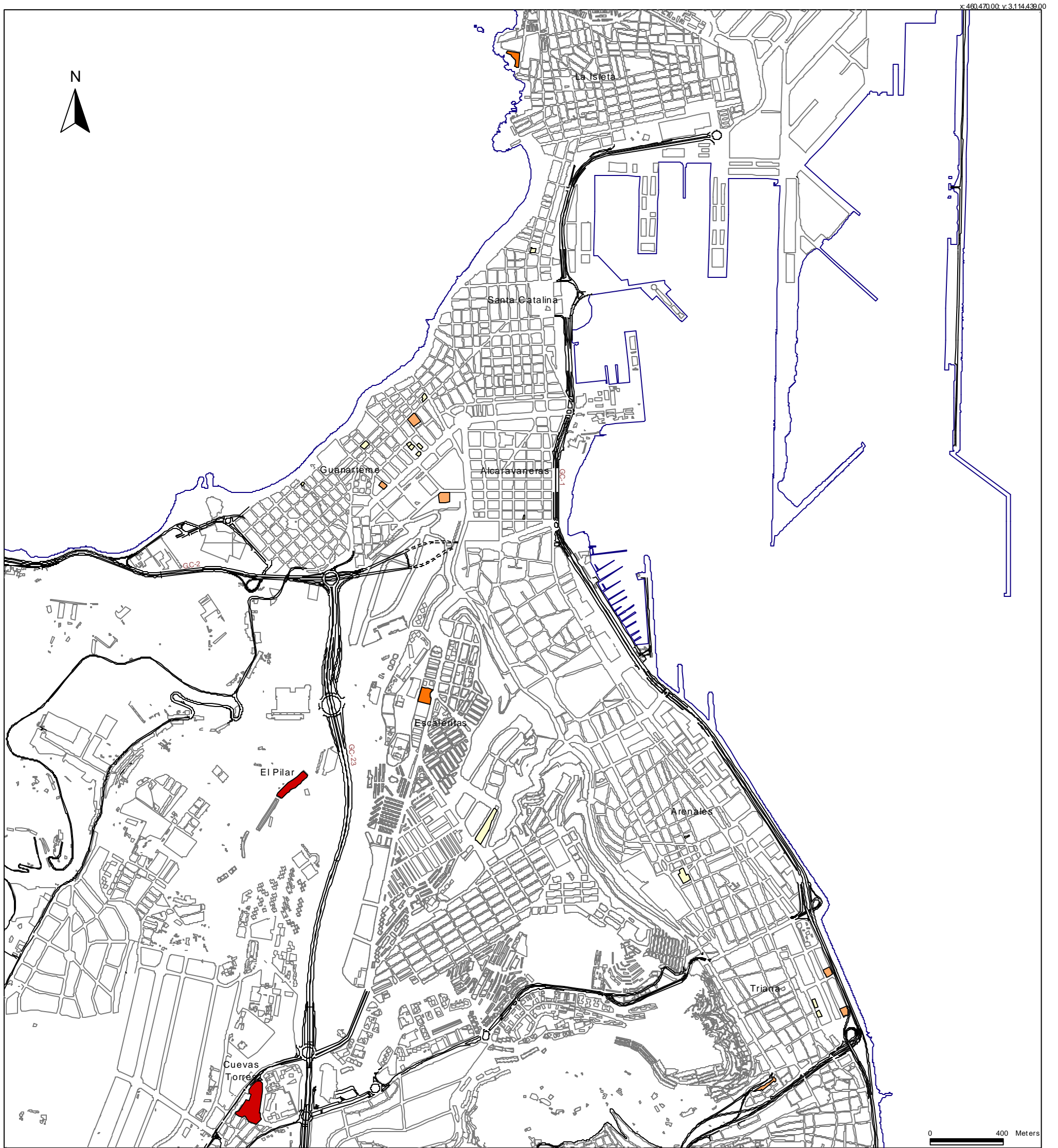
**Figura IV.16. Tamaño de las actuaciones protegidas de promoción privada anteriores al RD. 2.960/1976 (1956-1976). Las Palmas de Gran Canaria.**



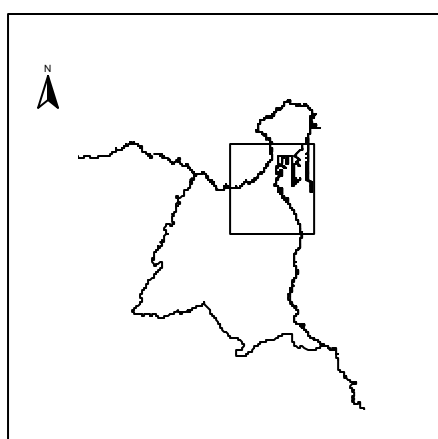
**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes








**Figura IV.17. Tamaño de las actuaciones de promoción privada acogidas al RD. 2.960/1976 (1976-78). Las Palmas de Gran Canaria.**



x:454,744,00 y:3,108,157,00



**Leyenda: nº de viviendas**

	< 51		Límite de manzana
	51 - 100		Vías de comunicación
	101 - 250		Límite de costa
	> 250		

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes

E. Existe una relación clara entre el tamaño de las intervenciones y su localización. Por ejemplo, en el caso de Las Palmas de Gran Canaria, durante el II y III Plan Nacional, la mayor parte de las edificaciones ubicadas en los ámbitos centrales de la ciudad presenta un tamaño inferior a las 100 viviendas (véase figuras IV.16 y IV.17) mientras que las intervenciones de mayor tamaño aparecen en zonas periféricas de la ciudad.

Respecto a la calidad y precio de los inmuebles hay que poner de manifiesto la gran diversidad de las actuaciones realizadas durante este periodo, tal como pone de manifiesto el análisis del coste de ejecución material, del valor del solar y del beneficio industrial de las mismas. Estas diferencias estuvieron auspiciadas por la existencia de diferentes regímenes de protección.

Con el fin de ponerlas de manifiesto, se realizó un análisis de la distribución de los costes que conforman el presupuesto protegible a partir de una muestra de 48 expedientes acogidos al Grupo I y de 55 promociones subvencionadas durante el III Plan Nacional de la Vivienda. Los datos están obtenidos a partir de las Cédulas de Calificación Definitiva y de los expedientes de obras (véase en anexo cuadro IV.15)

El presupuesto de ejecución material es el concepto más importante, alcanzando entre el 76% y el 77% del presupuesto protegible. Sin embargo, en bastantes promociones, las partidas destinadas a la ejecución material superan el 80% del presupuesto protegible, al incluir capítulos para instalaciones especiales, en el caso de las promociones acogidas al Grupo I, y por el bajo peso de otros conceptos, en especial del solar, en el caso de las viviendas subvencionadas. Esta diversidad de situaciones es una clara muestra de la disparidad de productos residenciales que fueron protegidos.

El valor del solar presenta grandes variaciones en función de la localización. Las promociones subvencionadas se realizan sobre solares más económicos, generalmente en la periferia de la ciudad, por lo que su incidencia presupuestaria es escasa, salvo en el caso de algunas cooperativas como la Virgen del Mar (en Schamann - Paseo de Chil) o CIPHERFAM (en la Subida de Mata). En el caso de las promociones del Grupo I, en el coste de los solares hay aún más variabilidad y depende del grado de urbanización en que se encuentren y de su localización. En cualquier caso, en términos generales, el coste del suelo en los proyectos del

Grupo I alcanza el 10,2% del presupuesto protegible mientras que en las promociones subvencionadas sólo es de un 8,9% del mismo.

Esta disparidad en lo que respecta al coste del solar, se extiende también al Beneficio Industrial. En general, presenta un valor promedio del 10% y crece a partir de 1972 de manera homogénea. Antes, existía una enorme diferencia en las cifras, que oscilan entre el 12,5% de Dragados y Construcciones para sus promociones en Las Chumberas y el 5,0 % de Iberocanaria Construcciones S.A.

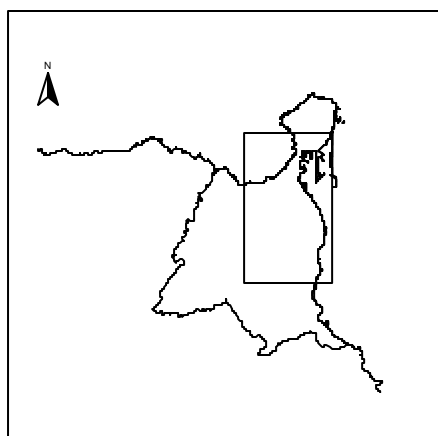
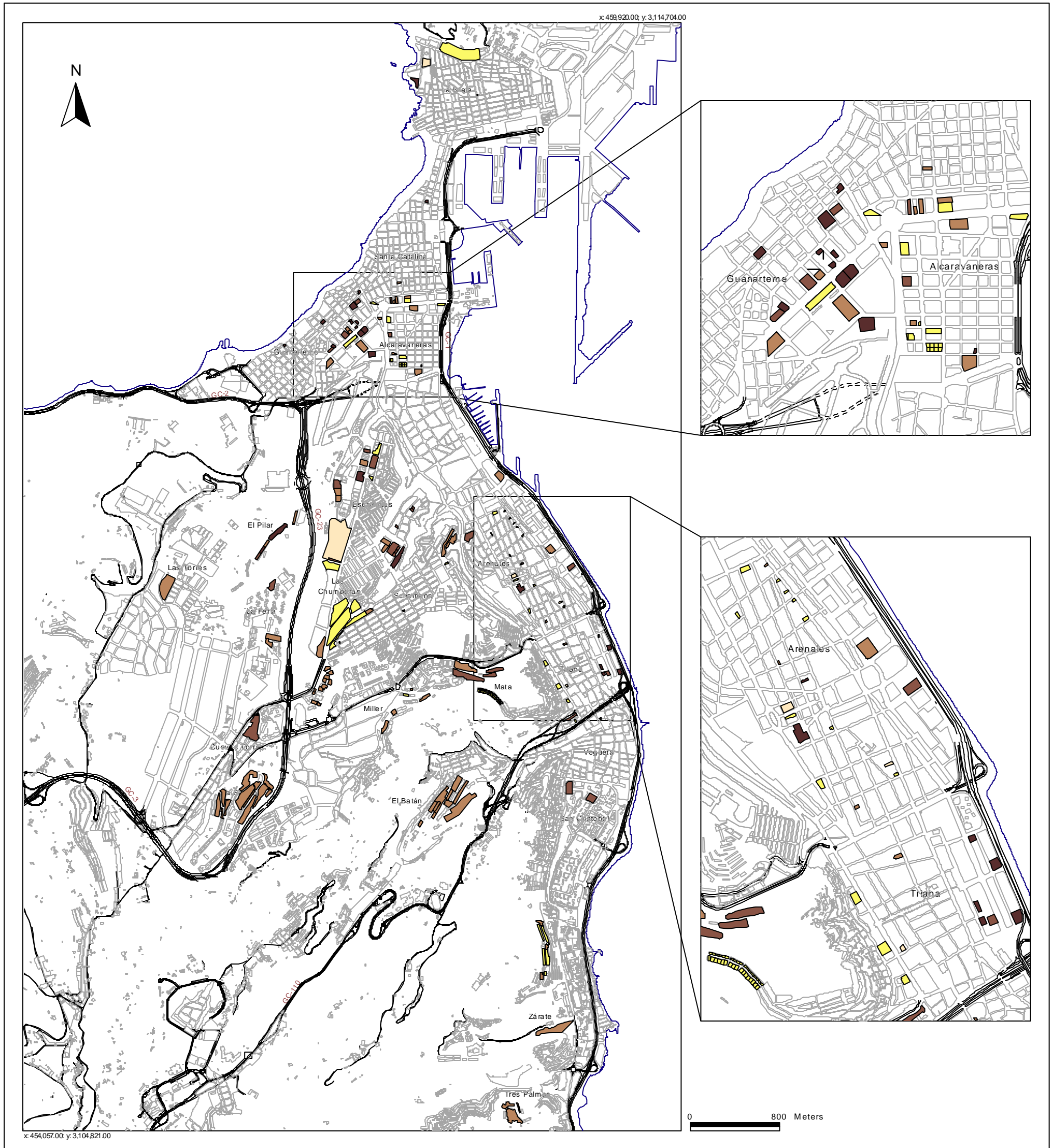
En síntesis, la enorme heterogeneidad de las cifras relativas al costo de ejecución material, valor del solar y beneficio industrial parece indicar la existencia de promociones protegidas diferentes para grupos sociales igualmente diferentes. En este sentido, como se ha señalado con anterioridad, los inmuebles subvencionados difieren en muchos aspectos de los construidos al amparo del Grupo I. Pero hay que considerar que los presupuestos protegibles en ocasiones no se ajustaban al verdadero coste de ejecución y que la distribución en conceptos era en algunos casos puramente teórica. En caso contrario, tendríamos que admitir la existencia de sobrepuestos en el caso de presupuestos ajustados, de incumplimiento de calidades y acabados o de beneficios “encubiertos” de las empresas constructoras en el de beneficios industriales muy exiguos.

Por último, es necesario aludir a que el fenómeno promotor desarrollado en el área de estudio se caracterizó por tener también una gran variabilidad espacio-temporal y un marcado carácter procíclico.









La evolución cronológica de las promociones acogidas a protección oficial puede caracterizarse en función de la fecha de concesión de la calificación provisional de las distintas actuaciones que llegaron a acogerse de manera definitiva a los beneficios administrativos. En el cuadro V.12 se recoge el número de viviendas protegidas que se edificó en función del año de calificación provisional y régimen de protección en el área de estudio.



**Figura IV.18. Evolución cronológica de las actuaciones de promoción privada anteriores al RDL. 31/1978 según su calificación provisional. Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda:**

	1956 - 1960		Límite de manzana
	1961 - 1965		Vías de comunicación
	1966 - 1972		Límite de costa
	1973 - 1976		
	1977 - 1988		

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Provisional

Durante el II Plan Nacional de la Vivienda el número de viviendas calificadas fue escaso, con una situación promedio de unas 191 viviendas por año a lo largo del Plan. Casi todos los inmuebles se situaron en zonas periféricas de los distintos municipios. En el caso de Las Palmas de Gran Canaria, en el cual vamos a concentrar nuestros comentarios ya que en el se ubican la mayor parte de las promociones, las viviendas protegidas se concentraron en Buenavista, colindantes con las viviendas de promoción pública que se había realizado unos años antes en la Ciudad Alta (véase figura IV.18). En este periodo los regímenes de protección predominantes fueron los del Grupo II y de Viviendas Subvencionadas.

**Cuadro IV.12**  
**Evolución cronológica de las viviendas calificadas provisionalmente en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

Año	Grupo I	Grupo II	Subvencionadas	Total
1958		725	15	740
1959	10	80	72	162
1960			51	51
1961	92		675	767
1962	1.093	428	635	2.156
1963	149		815	964
1964	230		671	901
1965	44		8	52
1966	25		1.376	1.401
1967	259		1.609	1.868
1968			612	612
1969	344		647	991
1970			354	354
1971	577		1.428	2.005
1972	394	456	533	1.383
1973	528	138	942	1.608
1974	2	20	378	400
1975	88	487	367	942
1976	461		258	719
1977	1764		150	1.914
1978	469			469
1979	378			378
1980	287			287
Total	7.194	2.334	11.596	21.124

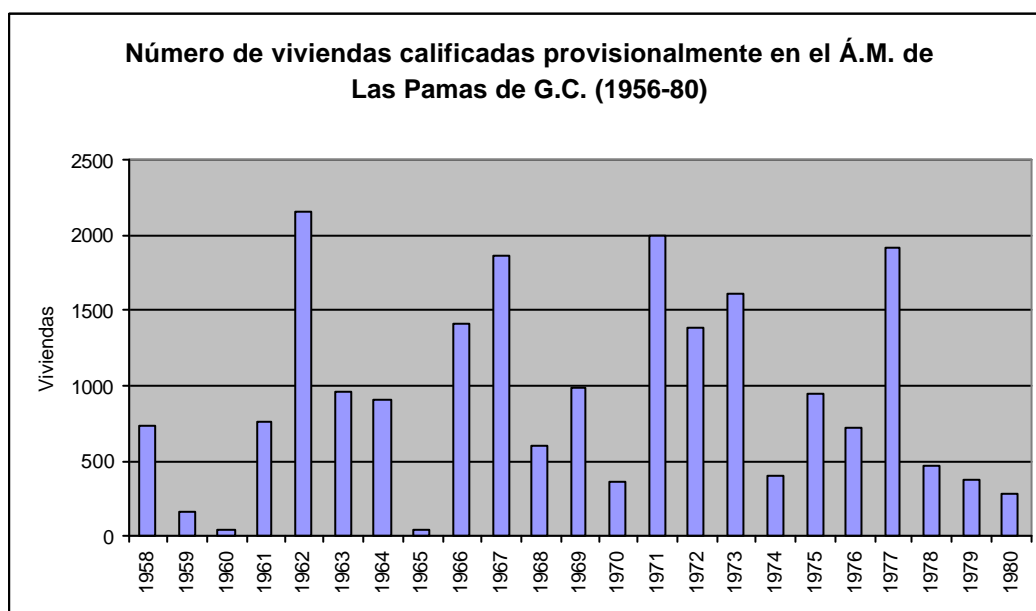
Fuente: Calificaciones Provisionales de Vivienda. Expedientes. Elaboración propia

En el primer quinquenio del III Plan Nacional de la Vivienda la situación cambió. Se promovieron 4.840 viviendas, con lo que el promedio anual creció hasta las 968. El régimen de subvencionada fue el más utilizado, aunque el Grupo I tuvo

cierta importancia. Como se puede observar en la figura IV.18 las actuaciones se ubicaron en ámbitos centrales de la ciudad al mismo tiempo que se edificaban los polígonos de Las Chumberas, San Francisco y Zárata. Desde este primer momento se observa la heterogeneidad del fenómeno promotor protegido en la ciudad

Pero será en el siguiente periodo, el comprendido entre 1966 y 1972, cuando el número de viviendas protegidas alcance su mayor magnitud: 8.614 inmuebles, a razón de 1.231 como promedio por año. En este periodo predominan las viviendas subvencionadas, aunque el Grupo I tuvo importancia, y las actuaciones se dispersaron por toda la ciudad. En esta etapa se calificaron los expedientes de numerosos polígonos (La Paterna, El Batán, Sansofé, Divina Pastora en Mata, Las Torres, Tres Palmas, Sargentos Provisionales en Zárata, La Feria del Atlántico...), aparecieron las primeras promociones protegidas en CIDELMAR y la Avenida Marítima y continuó la edificación en el entorno de la Avenida Mesa y López y la avenida de Escaleritas.

**Figura IV.19**



No obstante, a partir del segundo lustro de los sesenta, el desarrollo del sector inmobiliario y constructor en Canarias, la mejora de la disponibilidad económica de los demandantes y de la capitalización de muchos promotores incrementó el número de operaciones inmobiliarias de renta libre.

En concreto, habría que recordar que se produjo en la ciudad un fenómeno de expansión periférica de gran magnitud basado generalmente en actuaciones sin ningún tipo de beneficio institucional y apoyado en la aprobación de nuevos documentos urbanísticos, entre los que destacan el Plan Parcial de Ordenación del sector Sur-oeste (Miller Bajo y La Feria), el Proyecto de Ordenación General Urbana del ensanche de Triana-CIDELMAR, el Plan Parcial de Ordenación de la Nueva Avenida Marítima y la Ordenación de volúmenes y trazado viario en Casablanca I (véase figura IV.20). En cuadro IV.13 figura una relación de algunas de las promociones libres más importantes que se realizaron en estos sectores. En su conjunto contabilizan aproximadamente 8.500 viviendas. Junto a estas promociones, en la ciudad consolidada (la Ciudad Baja esencialmente) se pusieron en marcha muchas otras de reposición urbana y sobre todo de relleno de los sectores que habían quedado sin edificar: Avenida Mesa y López, Mas de Gaminde, Juan XXIII - Campo de España, Avenida de Escaleritas, La Cornisa y en menor medida, Avenida Primero de Mayo, a las que ya me he referido.

**Cuadro IV.13**  
**Promociones privadas de renta libre desarrolladas en Las Palmas de G.C. en las principales zonas de expansión (1963-76)**

Ubicación	Fecha inicio	Promotor	Vdas.
CIDELMAR- Avda. Marítima	1963-76	Inmobiliarias y particulares	4.377
Casablanca I	1968-70	I. Popular Casablanca	1.323
Miller Bajo	1967-69	FERROCANA S.L. y particulares	77
	1969-72	I. Betancor S.A.	353
Feria del Atlántico	1967-68	ORVIMAN Y PROICASA	200
		I. Betancor S.A.	1.200
	1971-76	I. Betancor S.A. – Huarte S.A.	988

Fuente: Avance del Plan General de Las Palmas de G.C de 1997 y expedientes. Elaboración propia.

Por todo ello, se trata de un periodo de inusual crecimiento inmobiliario en la ciudad. Nunca hasta ese momento, la promoción privada había intervenido de modo tan masivo con ánimo de lucro, creando volúmenes y ocupando tanto espacio a un ritmo tan acelerado.

El éxito de III Plan Nacional de Vivienda en estos años se explica también por las disponibilidades de suelo que el planeamiento general de Las Palmas de Gran Canaria había posibilitado. En 1962 se había aprobado el Plan General de Ordenación Urbana, redactado por los arquitectos José V. Sánchez de León y Juan Arturo Guerrero, que incrementaba, por un lado, los aprovechamientos de la ciudad



consolidada en casi todos sus barrios, estableciendo niveles de edificabilidad y alturas que sobrepasaban los existentes, al mismo tiempo que proponía, por otro, importantes zonas de expansión, algunas de las cuales ya existían, de facto, en áreas discontinuas de la trama urbana y que estaban conectadas con ella por la red de transporte.

**Figura IV.20**  
**Ordenación prevista en la urbanización Casablanca I (1968-70). Las Palmas de Gran Canaria**



Fuente: Documento Urbanístico. Elaboración propia.

A partir de la crisis económica iniciada en 1973 y hasta 1976, la constricción del mercado inmobiliario y el retraso de las ayudas se manifestaron también en el receso del número de viviendas que solicitaron auxilio administrativo. Este cambio cuantitativo tan significativo evidencia que la crisis económica de aquel año se manifestó tempranamente en el sector inmobiliario, incidiendo en una paralización o cuando menos ralentización de las obras iniciadas, y una posterior reducción, sobre todo a partir de 1975, de las solicitudes de calificación provisional y de los proyectos que carecían de ella.

En concreto, se promovieron 3.669 viviendas en el área de estudio con un promedio de 917 por año, que se distribuyeron entre todos los regímenes. Este comportamiento puso en quiebra la política de vivienda desarrollada desde 1954

basada en el apoyo al promotor. En lo que se refiere a la distribución de las actuaciones, el mayor número de viviendas se concentra en zonas periféricas, tales como Mata, San Cristóbal, El Pilar y Cuevas Torres además de en áreas centrales de la ciudad.

Por último, en el periodo que abarca desde 1977 a 1980 se promovieron 3.048 viviendas, con un descenso en el promedio anual a tan sólo 762. Este dato revela que el sistema establecido por el RD. 2.960/76 no presentó resultados apreciables y que tuvo un carácter marginal frente a la nueva normativa de VPO. Las causas generales ya han sido mencionadas: reducción de la demanda efectiva, crisis económica, falta de suficientes estímulos, etc., a lo que ahora habría que añadir la escasa disponibilidad de suelo.

En relación con este aspecto, en el caso de Las Palmas de Gran Canaria, desde el Plan General de Ordenación Urbana de 1962 no se había realizado ninguna revisión del planeamiento general. Las nuevas bolsas de suelo se habían aprobado mediante ordenanzas específicas, y esto repercutía en que no se atendieran las necesidades con la perspectiva suficiente. En este momento, la mayoría de los Planes Parciales aprobados durante la década de los sesenta había sido construido, a excepción del Proyecto de Ordenación General Urbana del ensanche de Triana-CIDELMAR (1963). La iniciativa privada, en especial la que pretendía construir viviendas para colectivos menos solvente, se refugiaba en el suelo que aportaban los planes parciales de Hostelería (1970, 1976) en El Pilar y en el de Cuevas Torres de 1973, planes, que además, sufrieron demoras continuas en su ejecución.

En síntesis, la evolución temporal de las actuaciones realizadas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, nos permite constatar el carácter procíclico de la política de vivienda puesta en marcha durante este periodo, en la medida en que sólo aportó buenos resultados cuando las condiciones económicas mejoraban.

**ANEXO**

**Cuadro IV.14**

**Relación de expedientes de promoción privada realizados en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria entre 1954 y 1978**

**II Plan Nacional de la Vivienda**

Ubicación	Promotor	Vdas	C.P.	C.D.	Id
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>					
<b>Grupo I</b>					
Arenales	B. y P. Sansó Rubert	10	25/04/59	23/04/65	484
<b>Grupo II</b>					
Buenavista	Entrecanales y Távora S.A.	710	16/5/58	25/10/61	170
S. Lorenzo	José Rodríguez Toscón	15	24/3/58	24/10/64	167
La Isleta	E.N. BAZAN	80	7/3/59	19/8/64	165
La Isleta	Inmobiliaria Isleta S.A.	428	23/6/62	21/9/67	169
<b>Subvencionadas</b>					
Arenales	A. Monzón Mayor	15	1958	19/05/60	108
Arenales	Montepío de Funcionarios del Cabildo de Gran Canaria	50	21/04/60	14/02/67	110
<b>Telde</b>					
<b>Subvencionadas</b>					
Melenara	Nitrógeno S.A.	72	24/04/59	06/07/61	109
<b>Santa Brígida</b>					
<b>Subvencionadas</b>					
El Reventón	I.J.M.	1	26/12/60	30/06/64	111

**III Plan Nacional de Vivienda**

Ubicación	Promotor	Vdas	C.P.	C.D.	Id
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>					
<b>Grupo I</b>					
Triana	Comunidad General Franco	28	16/01/61	29/03/66	1
Schamann	Schamann Romero, Enrique	56	11/04/61	10/03/64	2
Arenales	Martín Jiménez, José	8	9/05/61	5/09/62	3
Escaleritas	COBASA	29	1962	1964	581
Sta. Catalina	Inmobiliaria AZOR	173	1962		107
Arenales	Molina González, Felipe	9	16/02/62	18/12/62	4
Escaleritas	Entrecanales y Távora	95	10/04/62	28/11/64	5
San Rafael	INTERCONSA	398	16/04/62	3/09/69	6
Triana	Comunidad Edificio Avenida	138	27/07/62	1/12/66	8
Triana	C.I.A. y M.P. de Gran Canaria	42	27/07/62	1/12/66	7
Alcaravaneras	Bautes León, Estanislao	10	23/10/62	25/06/68	9
Alcaravaneras	COBASA	55	8/11/62	4/10/65	10
Alcaravaneras	Inmobiliaria WASA	144	27/12/62	5/08/67	11
Arenales	García Vilela, Valeriano	4	11/02/63	2/02/65	12
Arenales	Martínez Suárez, Rafael	4	12/02/63	23/04/65	13
Triana	Comunidad San Diego	12	23/04/63	4/10/65	14
Schamann	Moreno Hernández, María	5	23/07/63	4/03/66	15
Arenales	Melián Reina, Juan	30	25/11/63	5/03/66	16
Alcaravaneras	Comunidad I. Salinas,57	36	27/11/63	21/04/69	17
Alcaravaneras	Comunidad I. Salinas	36	27/11/63	21/04/69	1033
Alcaravaneras	Comunidad I. Salinas	23	27/11/63	21/04/69	1034
Alcaravaneras	Comunidad I. Salinas	23	27/11/63	21/04/69	1035

IV. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1939 y 1978

Alcaravaneras	Comunidad M. González Martín, 50	36	27/11/63	21/04/69	1036
Alcaravaneras	Comunidad M. González Martín, 46	23	27/11/63	21/04/69	1937
Alcaravaneras	Comunidad M. González Martín, 48	23	27/11/63	21/04/69	18
Alcaravaneras	Comunidad M. González Martín, 44	35	16/12/63	23/11/70	19
Arenales	Ortega Guerra, Manuel	12	11/03/64	16/07/66	21
Guanarteme	Curbelo y Cía. S.L y otro	88	3/04/64	5/11/66	22
Arenales	Soler Soriano, Manuel	11	28/04/64	6/07/67	23
Arenales	Montesdeoca Guerra, José	11	30/05/64	16/05/67	24
Arenales	Junquera Noa, Ángel	11	29/07/64	5/02/66	25
Ciudad Jardín	Iberocanaria Construcciones S.A.	17	10/10/64	11/04/66	26
Alcaravaneras	Prats Sagrera, Joaquín	80	27/10/64		485
Miller Bajo	Inmobiliaria Betancor S.A.	44	5/07/65		616
Isleta	J.C.S.	2	7/01/66	3/03/67	27
Alcaravaneras	Inmobiliaria SAMIMAR	16	27/07/66	26/01/68	28
Vegueta	Arce Ibáñez, Aurelio	7	1/12/66	12/09/67	29
El Batán	C.I.A. y M.P. Gran Canaria	192	1967	1975	716
Miller Bajo	Inmobiliaria Betancor S.A.	22	7/03/67		614
Sta. Catalina	Falcón Quintana, Luis	16	7/06/67	12/03/70	30
Triana	Comunidad Viera y Clavijo	28	6/12/67	19/11/70	32
Arenales	Alemán Betancor, V. y cinco más	11	5/05/69	25/01/72	33
Guanarteme	Martín Treviño, Samuel	43	9/05/69	22/09/70	34
Escaleritas	COBASA	192	6/08/69	23/07/71	580
Sta. Catalina	Pérez Báez, José	90	8/09/69	7/12/70	35
Schamann	Naranjo Ojeda, Antonio	8	19/11/69	14/09/71	36
A. Marítima	S. Coop. Médico-farmacéutica	60	3/05/71	19/10/74	37
El Batán	C.I.A.y M.P. de Gran Canaria	160	3/06/71	21/06/73	511
El Batán	C.I.A.y M.P. de Gran Canaria	300	3/06/71	2/11/73	510
A. Marítima	C.I.A.y M.P. de Gran Canaria	30	14/10/71	3/11/73	40
Sta. Catalina	Comunidad Funcionarios de Hacienda	27	26/11/71		41
Alcaravaneras	Pérez Báez, José	64	30/05/72	31/07/74	43
Escaleritas	COBASA	160	6/07/72	28/06/74	44
Alcaravaneras	CORAVI S.L.	32	11/12/72	1975	1038
Guanarteme	Iberocanaria Construcciones S.A.	61	21/12/72	18/12/75	46
Guanarteme	Iberocanaria Construcciones S.A.	61	21/12/72	5/11/74	47
A. Marítima	S. Coop. de Funcionarios Cabildo	61	6/04/73	23/02/76	49
Alcaravaneras	CORAVI S.L.	64	6/04/73	28/02/75	1038
Altavista	Torres Hernández, Eduardo de	16	19/05/73	28/02/75	50
Escaleritas	COBASA	306	2/11/73	23/04/76	52
Guanarteme	S. Coop. Médico-farmacéutica	80	2/11/73	29/04/82	51
Tafira	A.R.G.	1	3/12/73	20/07/76	53
Tafira	F.L.R. y otro	2	12/02/74	13/01/76	54
Escaleritas	Constructora Maspalomas	86	31/03/75	23/03/77	55
Altavista	J.R.H. y otro	2	27/06/75	8/10/77	56
Buenavista	Entrecanales y Távora	38	20/01/76	3/12/77	57
Guanarteme	Inmobiliaria Mogán	120	12/07/76	9/03/78	58
Cidelmar	Inmobiliaria Mogán	84	16/07/76	29/07/78	59
Guanarteme	Servicios y Obras Canarias S.A.	36	6/08/76	11/11/78	61
Altavista	Torres Hernández, Eduardo de	16	11/11/76	17/12/79	62
Altavista	Torres Hernández, Eduardo de	16	15/11/76	30/06/78	63
Triana	S. Coop. San Carlos Borromeo	51	22/12/76	30/07/82	64
Guanarteme	Iberocanaria Construcciones S.A.	32	10/02/77	21/07/78	65
Guanarteme	Inmobiliaria Mogán	100	7/03/77	7/08/79	66
Guanarteme	Inmobiliaria SAMIMAR S.A.	104	18/05/77	26/09/79	68

IV. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1939 y 1978

Tafira Baja	O.L.B.	1	15/07/77	24/05/82	70
Guanarteme	S. Coop. Las Nieves	32	19/07/77	14/10/82	71
Cidelmar	Inmobiliaria Mogán S.A.	42	22/07/77	8/11/79	72
<b>Grupo II</b>					
Sansofé	S. Coop. de Trabajadores Portuarios	232	1969	1972	481
Sansofé	S. Coop. Nuestra Señora del Pino	224	1969	1972	482
Sansofé	S. Coop. Banca y Caja de Ahorros	138	1970	1972	480
El Batán	C.I.A. y M.P de Gran Canaria	20	1971		714
Tres Palmas	S. Coop. Las Tres Palmas	487	1972	1974	478
<b>Subvencionadas</b>					
Arenales	Saavedra Galván, Vicente	20	1961	22/3/71	115
Guanarteme	S. Coop. de la Madera	652	12/5/61	12/5/71	508
Tafira	P.L.O.	3	07/8/61	25/2/64	717
L. y Castillo	Calvo González, Luis y otro	20	1962	03/1/75	124
Alcaravaneras	COBASA	21	17/7/62	16/3/63	116
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 164	10	24/7/62		115
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 138	10	24/7/62		551
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 156	10	24/7/62		590
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 135	23	24/7/62	27/8/68	661
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 158	10	24/7/62		718
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 139	23	24/7/62	22/2/67	508
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 154	10	24/7/62		114
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 157	23	24/7/62	12/5/66	117
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 159	23	24/7/62	05/1/65	696
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 161	23	24/7/62	28/9/65	686
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 163	23	24/7/62	30/4/60	693
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 165	23	24/7/62	13/3/67	490
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 133	23	24/7/62		694
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 166	10	24/7/62		489
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 132	10	24/7/62	22/7/64	692
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 131	23	24/7/62		503
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 162	10	24/7/62		504
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 151	23	24/7/62	09/7/68	505
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 136	10	24/7/62		506
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 140	10	24/7/62		507
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 134	10	24/7/62		699
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 144	10	24/7/62		697
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 146	10	24/7/62		488
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 150	10	24/7/62		698
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 153	23	24/7/62	09/7/68	695
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 149	23	24/7/62	08/7/68	500
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 147	23	24/7/62	29/12/67	685
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 145	23	24/7/62	23/12/67	687
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 143	23	24/7/62	22/12/67	684
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 155	23	24/7/62	27/2/66	688
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 137	23	24/7/62	22/2/67	689
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 160	10	24/7/62		690
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 148	10	24/7/62	25/2/64	501
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 152	10	24/7/62		499
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 142	10	24/7/62	25/2/64	498
San Francisco	Comunidad Real del Castillo, 141	23	24/7/62	22/12/67	497
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	300	13/11/63	04/5/65	1039
Zárate	TAGOR, S.A.	482	30/11/63	24/4/72	119

IV. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1939 y 1978

Arenales	Empleados Banco Bilbao	33	28/12/63	18/3/67	110
La Isleta	Inmobiliaria Las Canteras	38	1964	22/4/66	494
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	127	1964	30/10/67	1039
Alcaravaneras	S.H.L.	3	22/1/64	12/1/65	120
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	269	11/3/64	24/10/67	1039
Schamann	J.Q.D.	3	12/3/64	10/2/67	123
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	146	06/7/64	30/10/67	1039
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	85	30/12/64	20/2/67	1039
H. de la Plata	Constructora San José Artesano	8	01/1/65	22/10/68	118
La Paterna	COBASA	44	1966	18/8/67	1029
Miller Bajo	Inmobiliaria Betancor S.A.	20	31/3/66	14/10/69	614
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	98	02/4/66	20/3/67	1039
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	10	02/4/66	07/12/67	1039
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	15	02/4/66	12/3/68	1039
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	10	02/4/66	07/12/67	1039
Las Torres	Roselló Montserrat, Antonio	38	12/6/66	21/11/68	1028
Las Torres	Roselló Montserrat, Antonio	76	12/6/66	23/12/68	1028
Schamann	S. Coop. Virgen del Mar	55	04/7/66	25/3/69	131
Schamann	S. Coop. Virgen del Mar	40	05/7/66	15/1/74	534
Las Torres	Roselló Montserrat, Antonio	19	07/7/66	19/11/68	1028
Las Torres	Roselló Serra, José	95	12/7/66	28/2/69	1028
Las Torres	Marí Colomar, Vicente	95	12/7/66	30/11/68	1028
Las Torres	Roselló Montserrat, Antonio	57	12/7/66	29/3/69	1028
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	60	08/10/66	20/2/68	1039
La Paterna	COBASA	107	18/10/66		1029
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	112	18/10/66	12/12/67	1039
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	20	18/10/66	11/12/67	1039
Miller Bajo	Inmobiliaria Betancor S.A.	260	05/1/67		612
Guanarteme	S. Coop. de la Madera	144	05/1/67	03/6/71	509
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	22	11/2/67	29/9/67	1039
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	20	11/2/67	11/12/67	1039
Mata	Montepío Divina Pastora	528	23/2/67	01/1/69	483
La Paterna	COBASA	108	01/4/67	08/10/69	1029
La Paterna	COBASA	82	01/4/67	19/5/69	1029
La Paterna	COBASA	180	01/4/67	07/10/69	1029
La Paterna	COBASA	80	18/8/67	28/10/69	1029
La Paterna	Forteza Sánchez, Salustiano y otro	12	06/9/67	17/3/69	555
La Paterna	COBASA	98	01/10/67	22/12/70	1029
Zárate	C.I.A. y M.P. Gran Canaria	37	02/10/67	02/5/73	535
Zárate	C.I.A. y M.P. Gran Canaria	37	02/10/67	01/6/73	132
La Paterna	COBASA	504	20/1/68	09/12/70	1029
Altavista	COVISEM	104	27/2/68	31/12/70	134
Alcaravaneras	E.P.T y tres más	4	02/12/68	10/3/71	1100
Arenales	González C., Tomás	12	03/5/69	02/6/72	139
La Paterna	COBASA	635	24/10/69	17/7/72	1029
Arenales	Aguad Hatoum, Elías	10	1970	1972	661
Escaleritas	S. Coop. San Cristóbal	221	17/3/70	18/11/72	137
El Pilar	S. Coop. Empleados de Hostelería	75	11/11/70	28/7/80	143
A. Marítima	S. Coop. Alféreces Provisionales	118	29/3/71	26/10/74	537
Guanarteme	S. Coop. productores taxistas de L.P.	205	07/5/71	04/2/76	1031
El Pilar	S. Coop. "Virgen del Pilar"	150	24/6/71	15/4/75	145
Escaleritas	S. Coop. San Cristóbal	300	27/9/71	16/12/77	539
Arenales	A.T.C. y otra	3	13/10/71	07/11/73	141

IV. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1939 y 1978

Santa Catalina	S. Coop. Agentes comerciales de L.P.	80	15/10/71	06/11/75	144
Santa Catalina	S. Coop. Agentes comerciales de L.P.	31	15/10/71	03/12/75	144
La Feria	S. Coop. Roque Nublo	143	09/11/71	03/10/77	150
Zárate	S. Coop. Sargentos Provisionales L.P.	164	01/12/71	29/10/71	146
Altavista	COVISEM	74	02/12/71	18/9/74	540
La Paterna	COBASA	100	02/12/71	19/5/73	1029
Guanarteme	S. Coop. productores taxistas de L.P.	36	16/12/71	27/12/75	1031
La Feria	S. Coop. Torre Luz	72	16/3/72	16/1/76	152
Schamann	S. Coop. Sagrado Corazón de Jesús	100	21/6/72	02/3/76	151
El Batán	S. Coop. Mutualidad Laboral	361	10/7/72	21/10/74	154
Arenales	S. Coop. del mosaico y sus derivados	182	30/3/73	08/6/81	156
Mata	S. Coop. La Hermandad y La Familia	189	02/4/73	04/8/78	157
El Pilar	S. Coop. "Virgen del Pilar"	150	14/5/73	11/1/78	164
Escaleritas	S. Coop. San Cristóbal	300	30/10/73	23/5/80	541
Mata	S. Coop. La Hermandad y La Familia	378	14/10/74	12/2/80	543
La Feria	HUARTE	138	1975	1977	590
San Cristóbal	S. Coop. del metal	72	03/5/75	06/4/79	159
Santa Catalina	S. Coop. Torre Luz	88	12/9/75	26/5/78	160
C. del Campo	J.H.G.	1	12/9/75	10/11/76	158
San Cristóbal	COVISEM	68	10/11/75	14/12/78	162
Altavista	COVISEM	4	09/2/76	29/5/78	163
Alcaravaneras	S. Coop. Agrupación de Radio y Televisión	45	17/3/76	04/5/81	544
Chumberas	Dragados y Construcciones-COBASA	26	02/4/76	02/3/67	1039
Altavista	COVISEM	4	09/4/76	29/5/78	545
Altavista	COVISEM	4	30/6/76	09/10/79	546
Altavista	S. Coop. de Funcionarios de comunicaciones y profesiones libres	175	16/9/76	26/6/79	161
El Pilar	S. Coop. "Virgen del Pilar"	150	30/5/77	16/7/80	542
<b>Arucas</b>					
<b>Grupo I</b>					
Arucas	Montesdeoca Guerra, Pedro	24	03-jun-71		148
Tinocas	Alvarado Duarte, Sebastián	15	23-mar-73	05-abr-75	154
<b>Subvencionadas</b>					
Arucas	Almeida de Armas y otros	16	2/03/72	2/11/73	42
<b>Santa Brígida</b>					
<b>Grupo I</b>					
El Reventón	J.R.R.	1	4/12/67	13/01/69	31
C. La Grama	O.B.P.	1	27/12/77	15/03/79	76
<b>Subvencionadas</b>					
Santa Brígida	Sdad. Coop. A. Cabezas de Familia	66	06/5/66	01/4/70	573
C. La Grama	A.H.M.	1	27/11/-67	07/4/70	552
Santa Brígida	Sdad. Coop. A. Cabezas de Familia	16	15/12/70	19/2/74	137
Santa Brígida	Sdad. Coop. A. Cabezas de Familia	16	15/12/70	20/2/74	143
Santa Brígida	Sdad. Coop. A. Cabezas de Familia	16	15/12/70	21/2/74	140
<b>Telde</b>					
<b>Grupo I</b>					
La Garita	Macario Domínguez, M <sup>o</sup> Jesús y otro	10	27/07/76	8/08/78	80
<b>Subvencionadas</b>					
C. Cementerio	Massieu y de Orozco, Leopoldo	4	27/1/66	29/11/67	123
Telde	Contratas Bandama S.L.	19	05/5/66	04/11/68	572
Telde	Contratas Bandama S.L.	38	05/5/66	04/11/68	574

IV. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1939 y 1978

**RD. 2960/76 de 12 de noviembre**

Ubicación	Promotor	Vdas	C.P.	C.D.	Id
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>					
El Pilar	S. Coop. Transportistas de Las Palmas	330	12/7/77	29/10/83	69
Guanarteme	Inmobiliaria Mogán S.A.	77	22/10/77	09/10/80	73
CIDELMAR	Río Alestuy, Juan del	40	06/12/77	19/10/79	75
Guanarteme	Suárez Suárez, Virgilio	48	01/1/78		720
Sta. Catalina	Quintana Domínguez, Moisés	12	22/5/78	19/7/80	79
CIDELMAR	COBASA	88	02/6/78	01/4/80	82
Guanarteme	Iberocanaria Construcciones S.A.	16	02/6/78	25/2/80	81
La Isleta	Entrecanales y Távora S.A.	107	30/6/78	09/9/80	83
Guanarteme	Sánchez Pérez, Juan	28	11/7/78	15/10/80	84
Alcaravaneras	Construcciones ALBACAN S.A.	2	03/5/79	10/7/81	89
Guanarteme	Rodríguez Cabrera, Virgilio	7	05/6/79	16/7/81	90
Alcaravaneras	L.R.G.	1	11/6/79	22/6/81	92
Monteluz	Construcciones ALBACAN S.A.	1	18/6/79	22/5/87	93
CIDELMAR	Río Alestuy, Juan del	20	16/10/79	26/1/81	95
Arenales	Domínguez Rodríguez, Antonio	8	15/11/79	08/11/82	97
Pedro Hidalgo	Particular	1	27/11/79	01/6/82	98
Guanarteme	SAMIMAR S.A.	64	30/11/79	14/7/81	99
Escaleritas	S. Coop. Islas Canarias	224	17/12/79	29/4/85	100
Cuevas Torres	Massieu y Fernández del Campo, R.	485	1979		635
Arenales	Sánchez Blenda, Ramón y otro	50	27/2/80	03/11/82	101
Guanarteme	Río Lorea, Juan Carlos	70	14/4/80	06/10/81	102
Altavista	S. Coop. A. Comerciales Las Palmas	46	29/4/80	16/6/85	103
CIDELMAR	Promociones Canteras S.A.	88	28/5/80	28/10/83	104
Guanarteme	Iberocanaria Construcciones S.A.	32	02/6/80	25/2/80	106
Monteluz	J.S.L.	1	03/6/80	18/3/88	105
<b>Arucas</b>					
San Andrés	Construcciones ALBACAN S.A.	24	02/3/78	03/6/81	77
Cardones	J.L.P.P.	1	23/4/79	17/6/81	88
Visvique	M.M.D.	1	18/10/79	27/4/84	96
<b>Telde</b>					
Telde	Viviendas Sociales Telde S.A	238	17/5/77	11/1/80	67
Melenara	Sdad. Coop. de Viviendas de Melenara	120	17/11/77	04/8/80	74
Telde	C. Benéfica de la Caja Postal	16	17/5/78	12/1/82	78
Telde	Pérez Báez, José	31	01/6/78	14/4/81	80
Telde	Edificio España S.A.	99	13/12/78	20/1/81	85
La Garita	G.J.M.	1	16/1/79	18/11/83	86
Melenara	Sdad. Coop. de Viviendas Melenara	30	06/4/79	02/8/82	87
Telde	Macario Domínguez, M <sup>a</sup> Jesús	16	05/6/79	13/10/80	91
<b>Santa Brígida</b>					
Los Toscanes	L.CH.M.	1	20/6/79	07/5/81	94

Fuentes: Cédulas de Calificación Provisional y Definitivas. Libros de Registros de la Delegación Provincial del Ministerio de la Vivienda en Las Palmas de Gran Canaria. Elaboración propia.



**Cuadro IV. 15**  
**Distribución del presupuesto en euros y %. III Plan Nacional de la Vivienda**

<b>Grupo I</b>						
Promotor	Vdas	Pres. protegible	Ejecución	Solar	Honor.	Beneficio
Comunidad General Franco	28	117.976,09	71,2	12,8	3,8	12,1
Schamann Romero, Enrique	56	104.896,58	92,7	3,0	4,2	
COBASA	29	78.954,90	76,8	7,6	4,0	11,5
Inmobiliaria AZOR	173	302.370,48	70,8			
Comunidad Edificio Avenida	138	165.261,10	82,0	6,9	4,1	7,0
Bautes León, Estanislao	10	22.032,58	73,1	12,4	3,4	11,0
COBASA	55	196.374,99	78,1	9,0	4,6	11,3
Inmobiliaria WASA	144	416.235,03	80,7	2,4	4,7	12,1
Martínez Suárez, Rafael	4	15.677,32	63,5	23,0	3,9	9,5
Melián Reina, Juan	30	90.659,68	69,7	20,5	3,7	5,9
Comunidad M.G.M, 44	35	36.079,91	86,8	0,0	3,1	7,4
Ortega Guerra, Manuel	12	20.337,70	79,3	7,0	1,8	11,9
Soler Soriano, Manuel	11	23.859,04	77,0	11,5	4,9	9,1
Montesdeoca Guerra, José	11	14.338,24	81,0	8,1	4,0	6,9
Junquera Noa, Ángel	11	25.429,77	79,7	9,9	3,6	6,8
Iberocanaria Construcciones	17	34.679,14	70,0	20,5	4,1	5,0
Prats Sagrera, Joaquín	80	249.691,43	70,5	16,9	4,1	8,5
Inmobiliaria Betancor S.A.	44	56.855,75	73,3			
J.C.S.	2	2.353,73	85,1	2,6	5,0	6,0
C.I.A. y M.P. Gran Canaria	192	357.636,96	75,6	9,1	4,0	11,3
J.R.R.	1	2.647,07	66,2	18,2	5,7	9,8
Comunidad Viera y Clavijo	28	92.777,93	72,7	15,0	1,4	10,9
Alemán Betancor, V. y otros	11	29.429,91	75,9	7,4	5,3	11,4
Pérez Báez, José	90	278.230,68	82,8	6,6	4,8	7,0
Coop. Médico-farmacéutica	60	510.779,25	67,2	17,3	3,9	
CORAVI	32	208.705,48	78,2	10,1	5,0	7,1
Iberocanaria Construcciones	61	263.442,67	76,8	4,8	5,3	13,1
Sdad. Coop. Funcio. Cabildo	61	474.580,55	76,5	5,3	5,2	13,0
CORAVI	64	396.012,42	80,9			
Coop. Médico-farmacéutica	80	576.939,04	78,9	2,2	5,4	13,4
Inmobiliaria Mogán	100	1.116.855,00	63,3	21,5	4,3	10,8
Coop. de "Transportistas LP	330	5.052.947,09	77,5	4,4	4,5	0,0
Soc. Sdad. Coop. Las Nieves	32	579.134,03	69,4	14,9	3,9	11,8
<b>Promedio</b>			<b>75,9</b>	<b>10,2</b>	<b>4,2</b>	<b>9,3</b>
<b>Dispersión</b>			<b>6,6</b>	<b>6,4</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>
<b>Subvencionadas</b>						
C. Real del Castillo, 143	23	9.368,02	85,2	3,3	4,2	7,2
C. Real del Castillo, 145	23	9.368,02	85,2	3,3	4,2	7,2
Dragados - COBASA	300	233.242,44	73,5		4,4	12,5
Empleados Banco Bilbao	33	52.673,77	79,7	4,6	3,6	12,0
Dragados - COBASA	269	196.280,49	76,6			12,5
Coop. Virgen del Mar	55	126.609,65	54,5	33,9	3,2	8,2
Coop. de la Madera	144	125.603,07	84,1	3,1		12,6
C.I.A. y M.P. Gran Canaria	37	36.454,54	87,4	1,5	3,1	7,9

IV. La política de vivienda desarrollada entre 1939 y 1978

COVISEM	104	204.392,20	81,8	6,5	4,6	7,0
Coop. San Cristóbal	221	461.409,59	86,8	0,9	4,8	7,4
Coop. San Cristóbal	300	619.287,91	86,0	1,1	5,5	7,3
Coop. Agentes comerciales LP	80	237.585,66	78,5			
COVISEM	74	187.789,15	82,1			
Coop. Torre Luz	72	119.969,84	71,9			
C.I.A. y M.P. Gran Canaria	106	245.408,74	71,9	12,4	6,2	10,8
Coop. "Virgen del Pilar"	150	263.955,27	78,6			13,4
Coop. San Cristóbal	300	968.349,22	72,7			
COPFERFAM	378	818.143,64	68,7	13,9		
HUARTE	138	467.348,87	68,6	15,5		
Coop. A. Radio y Televisión	45	656.130,74	72,4	11,2	4,0	12,3
<b>Promedio</b>			<b>77,3</b>	<b>8,9</b>	<b>4,3</b>	<b>9,9</b>
<b>Dispersión</b>			<b>8,2</b>	<b>8,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,6</b>

Fuente: Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva. Expedientes. Elaboración propia.

**Figura IV.21. Actuaciones protegidas de promoción privada en Guanarteme (1954-1978). Las Palmas de Gran Canaria.**



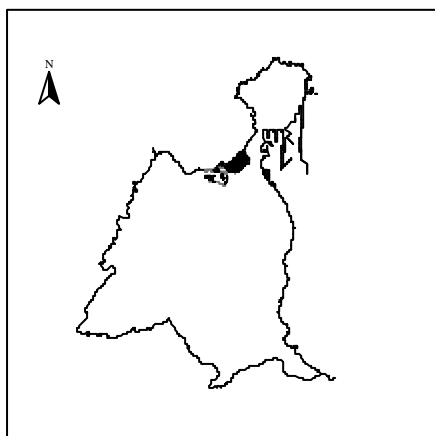
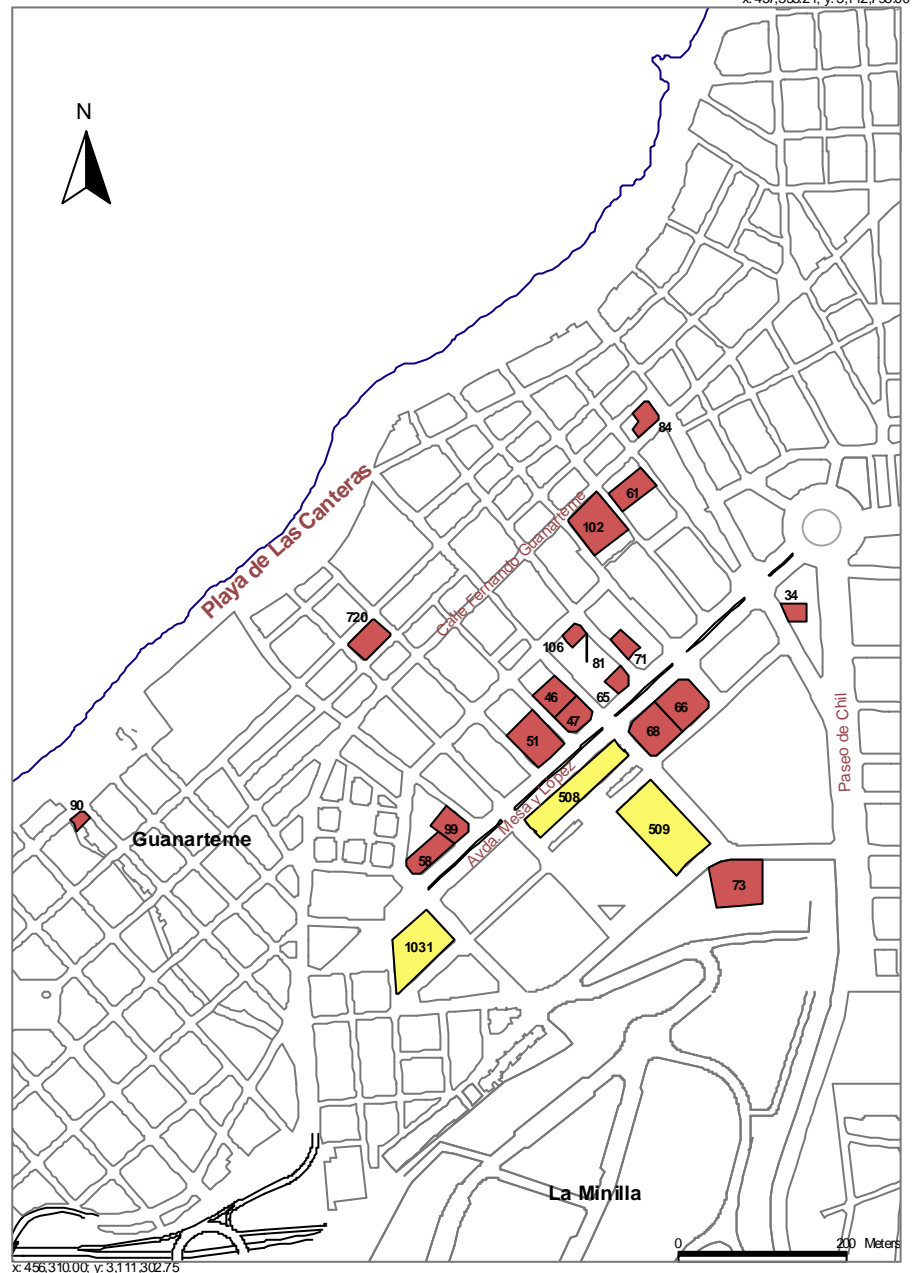
1031



99



508



**Leyenda:**

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.22. Actuaciones protegidas de promoción privada en Santa Catalina y Alcaravaneras (1954-78). Las Palmas de Gran Canaria.**



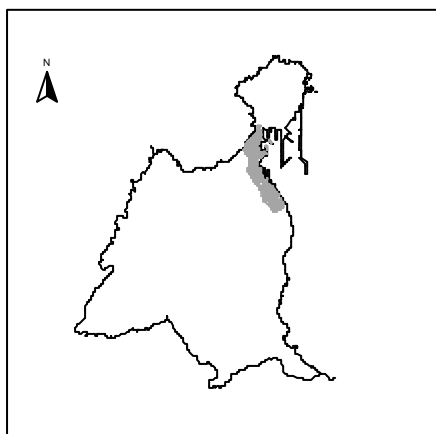
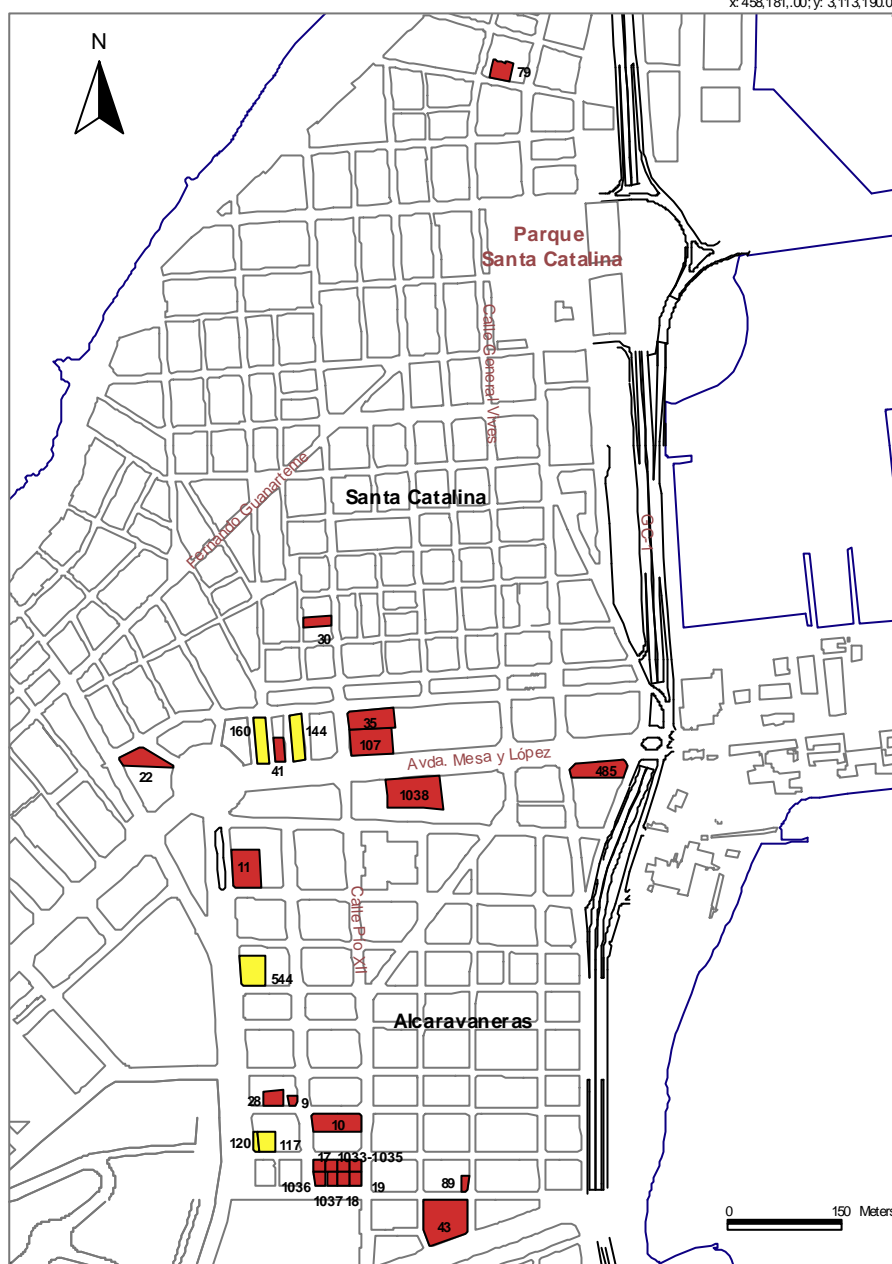
107



11



43



Leyenda:

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.23. Actuaciones protegidas de promoción privada en Arenales y la Avenida Marítima (1954-1978). Las Palmas de Gran Canaria.**



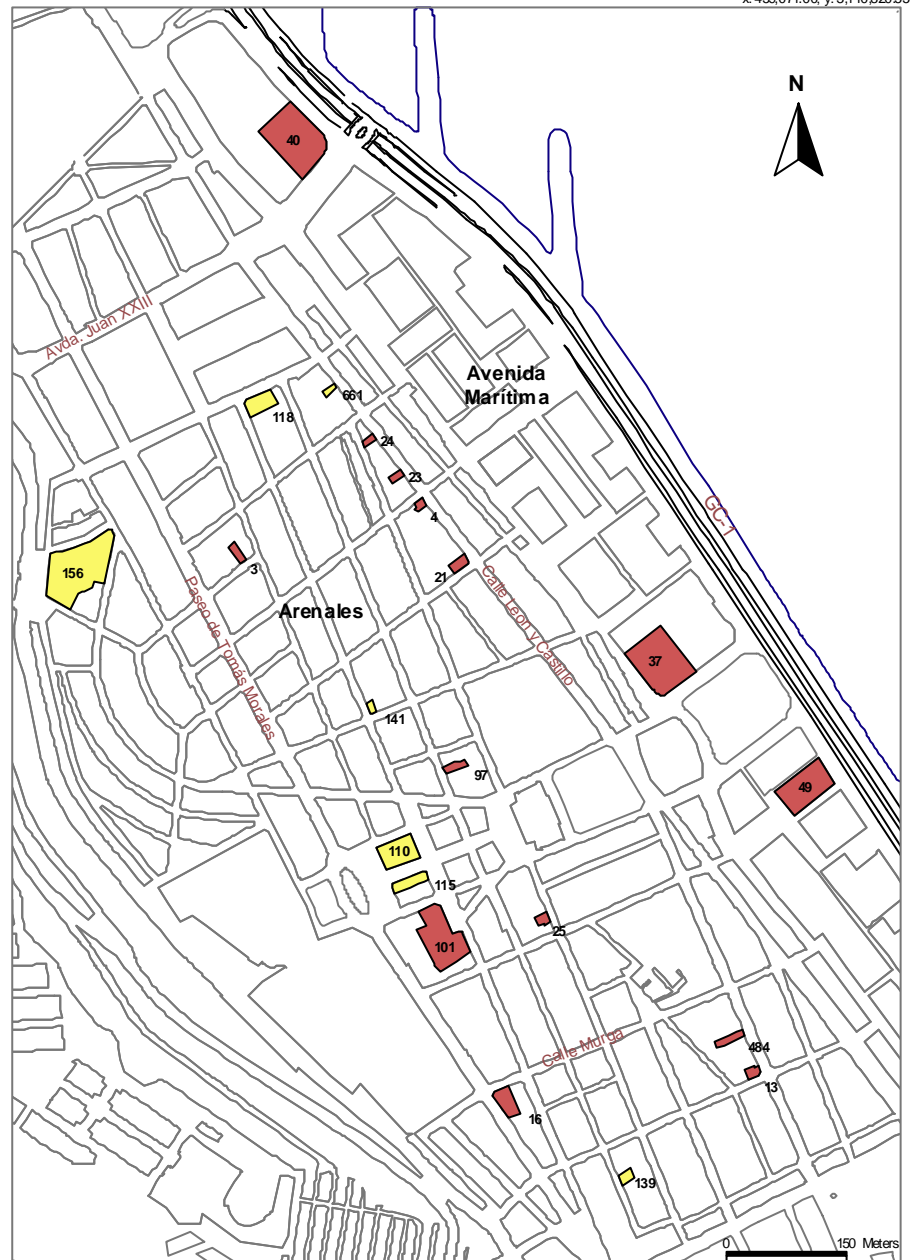
484



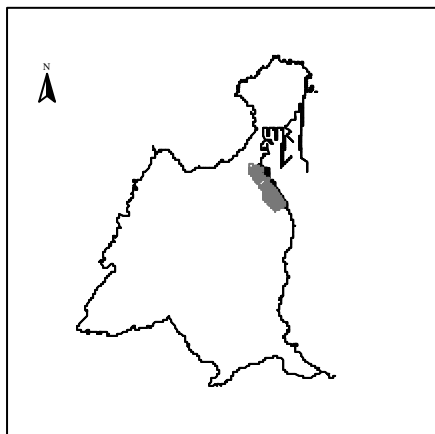
40



156



x: 457,960.00, y: 3,109,253.00



Leyenda:

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de Costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura IV.24. Actuaciones protegidas de promoción privada en Triana, Ciudad del Mar, Vegueta y San Cristóbal (1954-1978). Las Palmas de G.C.**



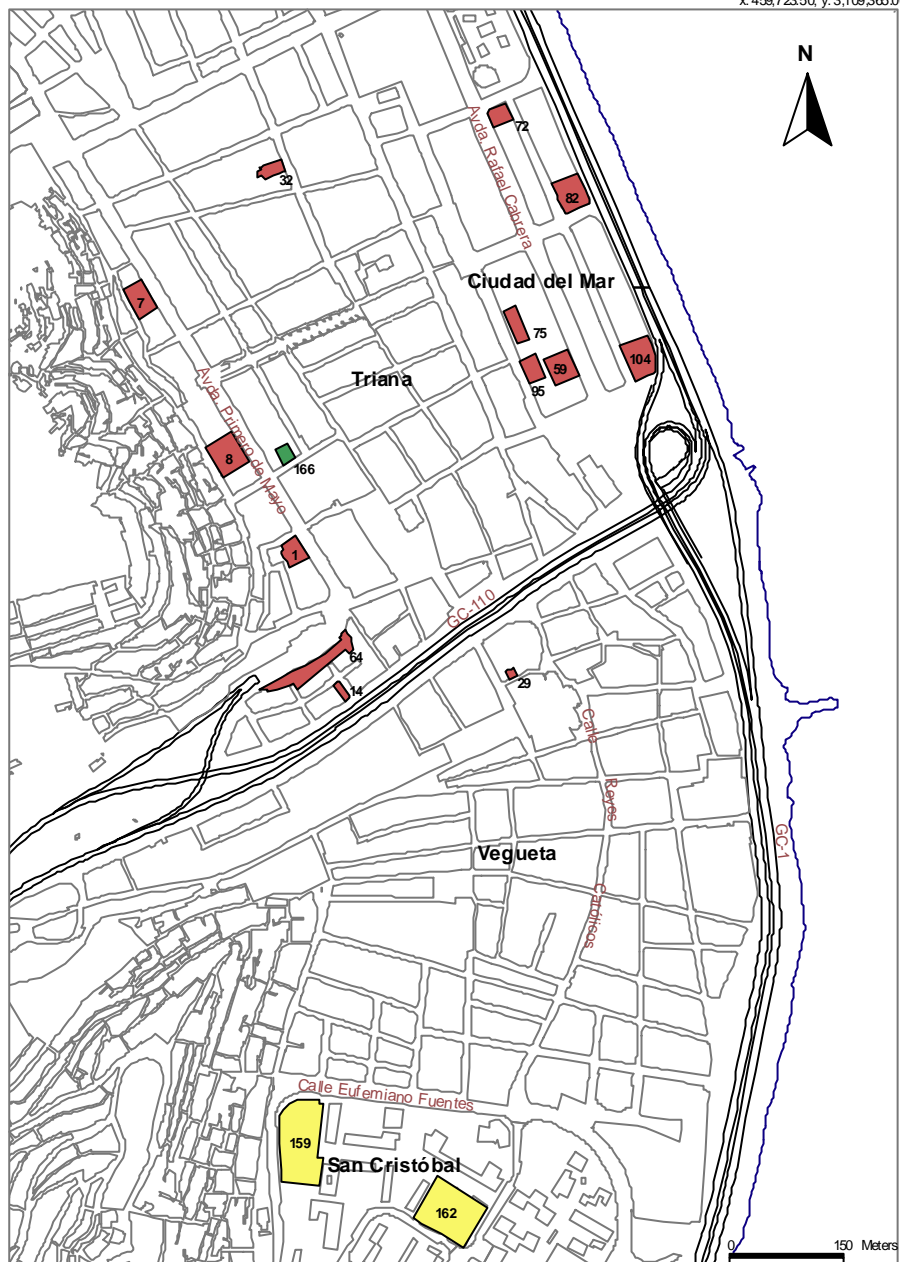
166



82

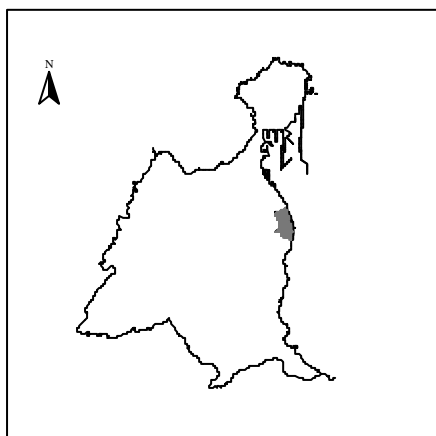


162



x: 459,723,50, y: 3,109,365,00

x: 458,553,85, y: 3,107,710,50



**Leyenda:**

- Grupo I
- Grupo II
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*

# Figura IV.25. Actuaciones protegidas de promoción privada en La Isleta (1954-78). Las Palmas de Gran Canaria.



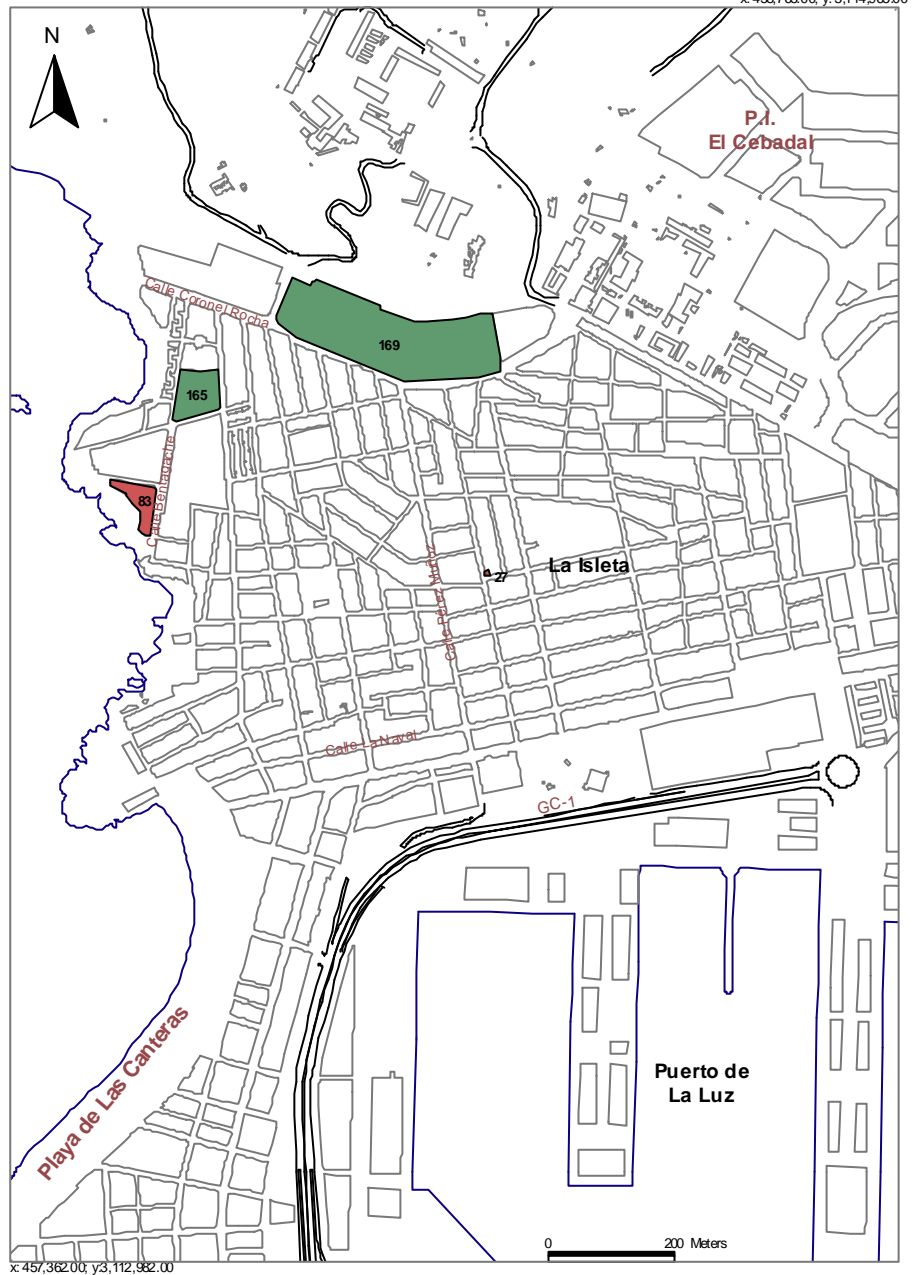
169



165

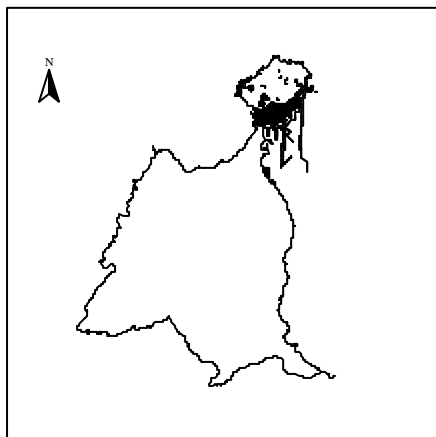


83



x: 457,362.00, y: 3,112,982.00

x: 458,765.00, y: 3,114,965.00



Leyenda:

- Grupo I
- Grupo II
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

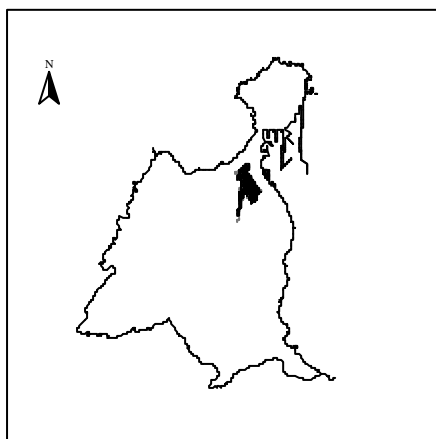
Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.26. Actuaciones protegidas de promoción privada en Escaleritas y Altavista (1954-1978). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda:**

- Grupo I
- Grupo II
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura IV.27. Actuaciones de promoción privada en Schamann y Las Chumberas (1954-78). Las Palmas de Gran Canaria.**



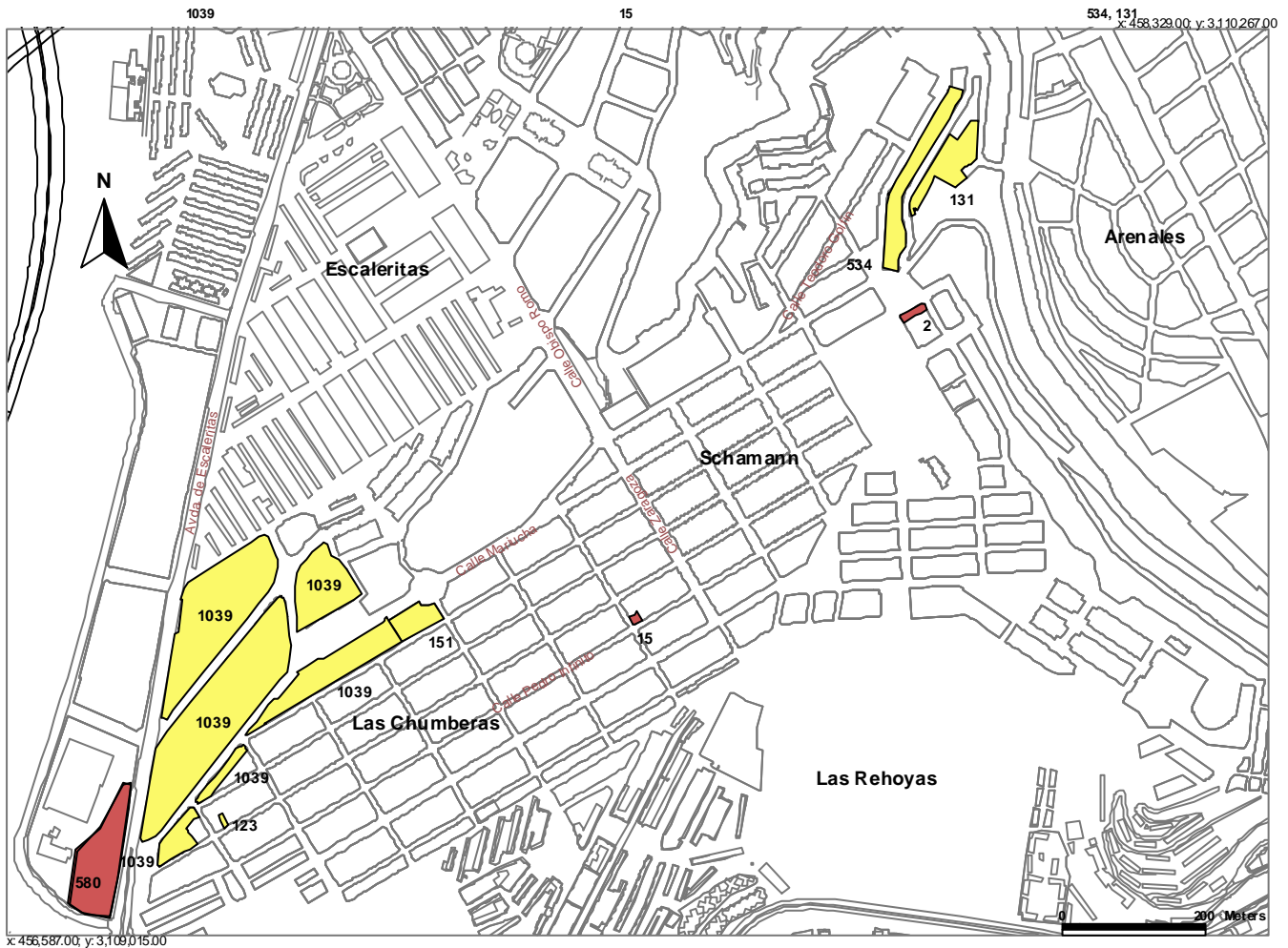
1039



15

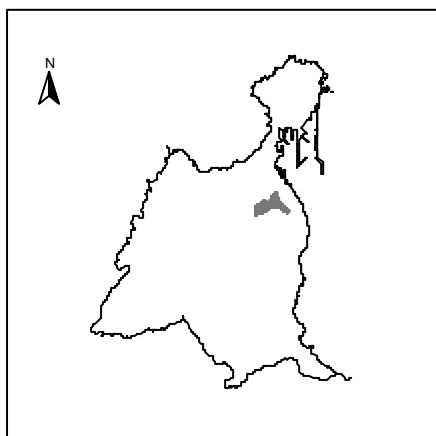


534, 131



x: 456,587.00; y: 3,109,015.00

200 Meters



Leyenda:

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.28. Actuaciones protegidas de promoción privada en Mata, Miller Bajo, Sansofé y San Francisco (1954-1978). Las Palmas de G.C.**



543

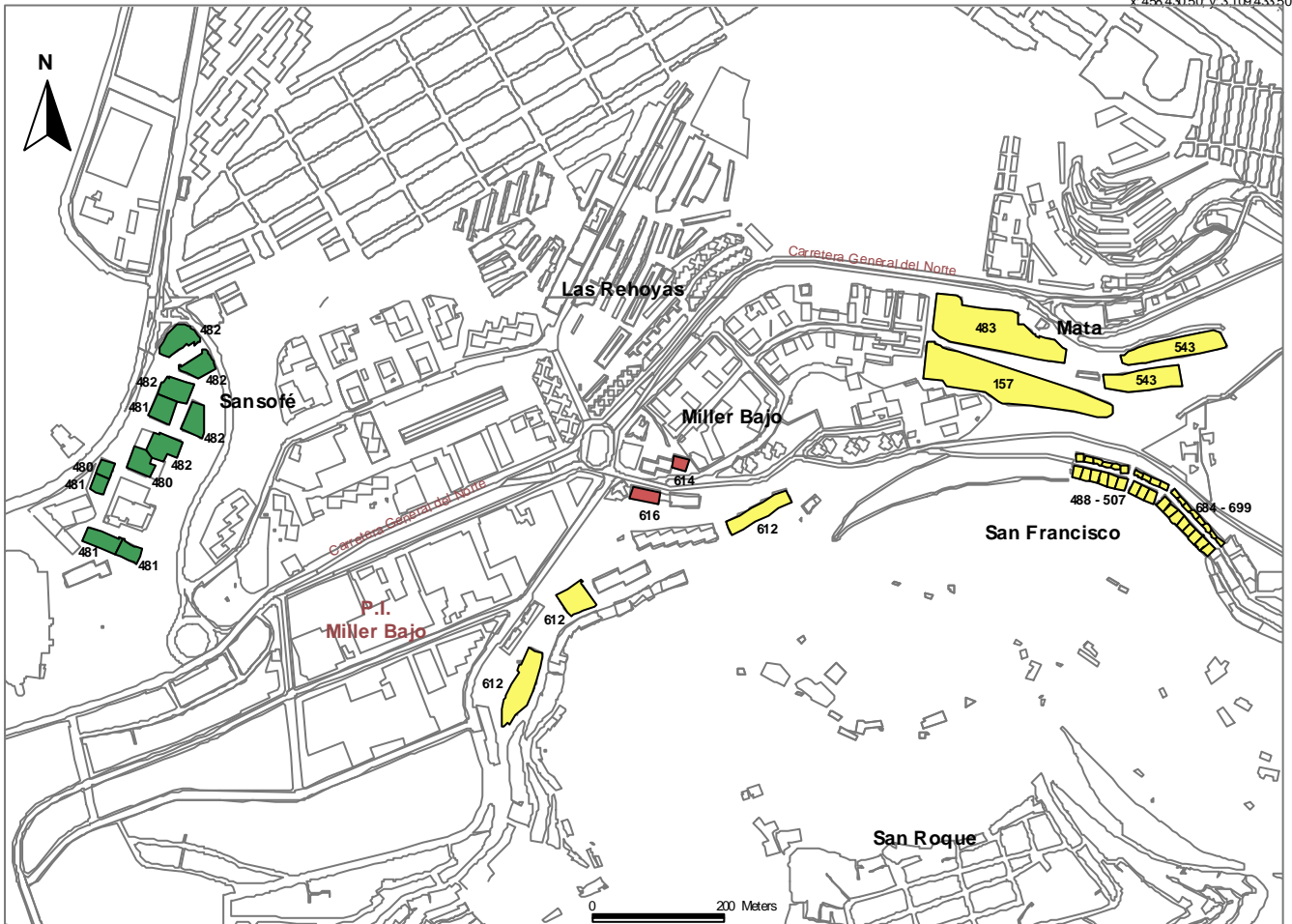


616

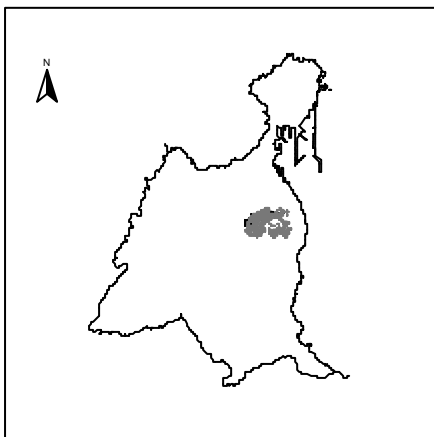


483

x:458,430.50 y:3,109,433.50



x:456,512.50 y:3,108,065.50



Leyenda:

- Grupo I
- Grupo II
- Subvencionada
- Límite de manzana

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.29. Actuaciones protegidas de promoción privada en La Paterna y Parque Central (1954-1978). Las Palmas de Gran Canaria.**



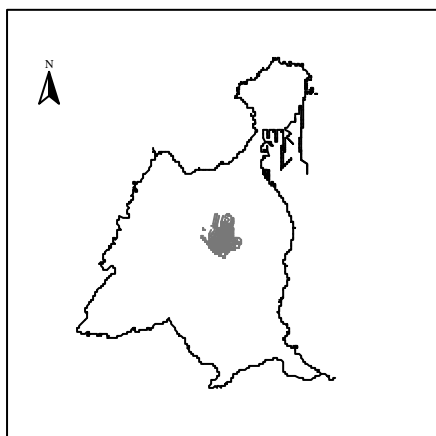
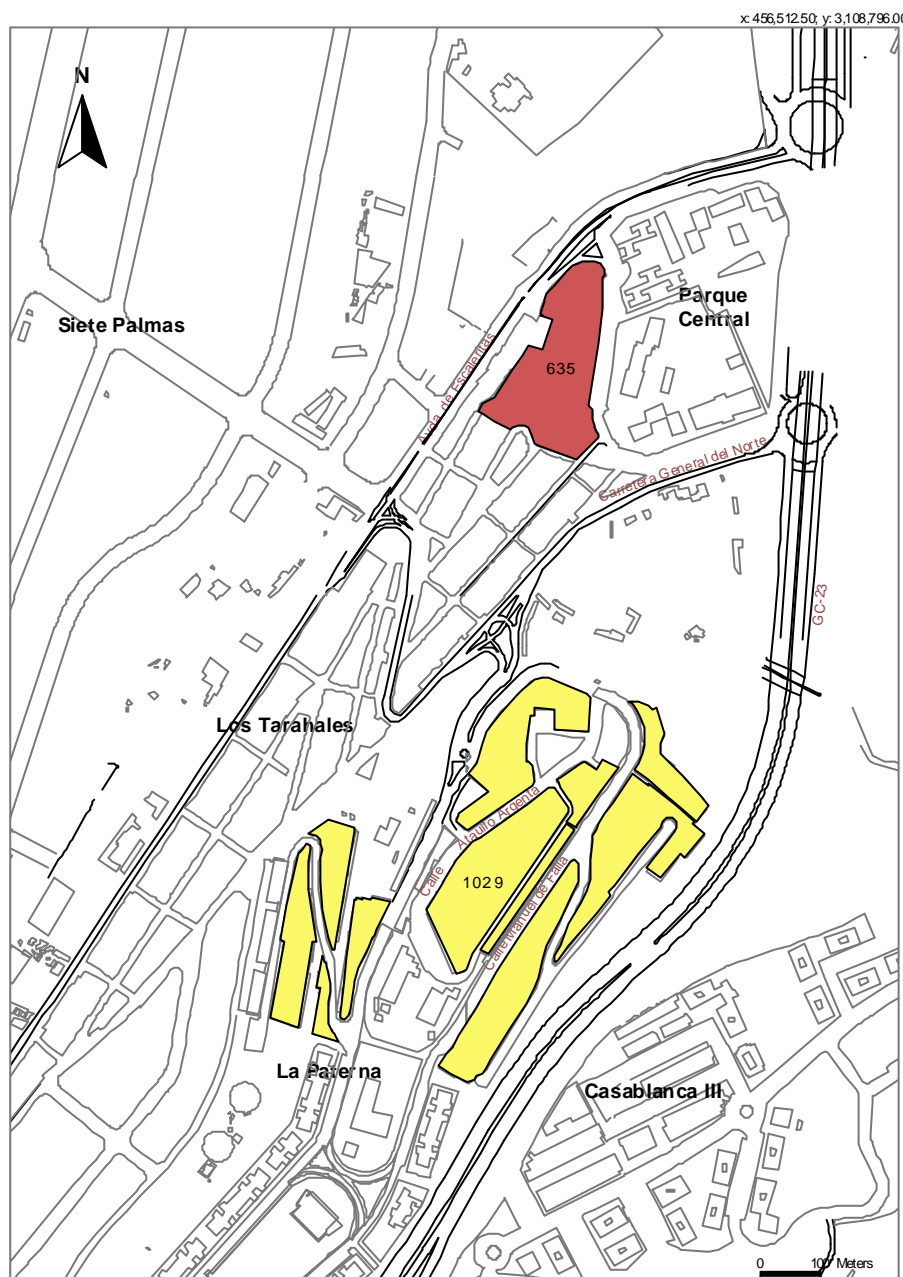
635



1029



1029



Leyenda:

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*



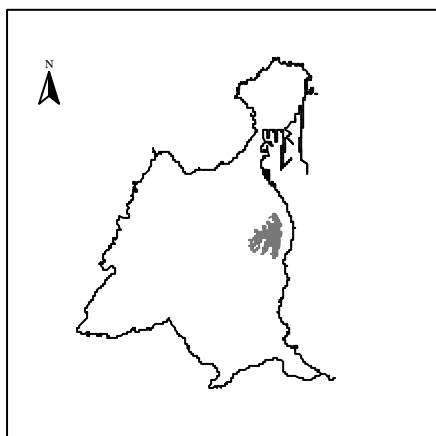
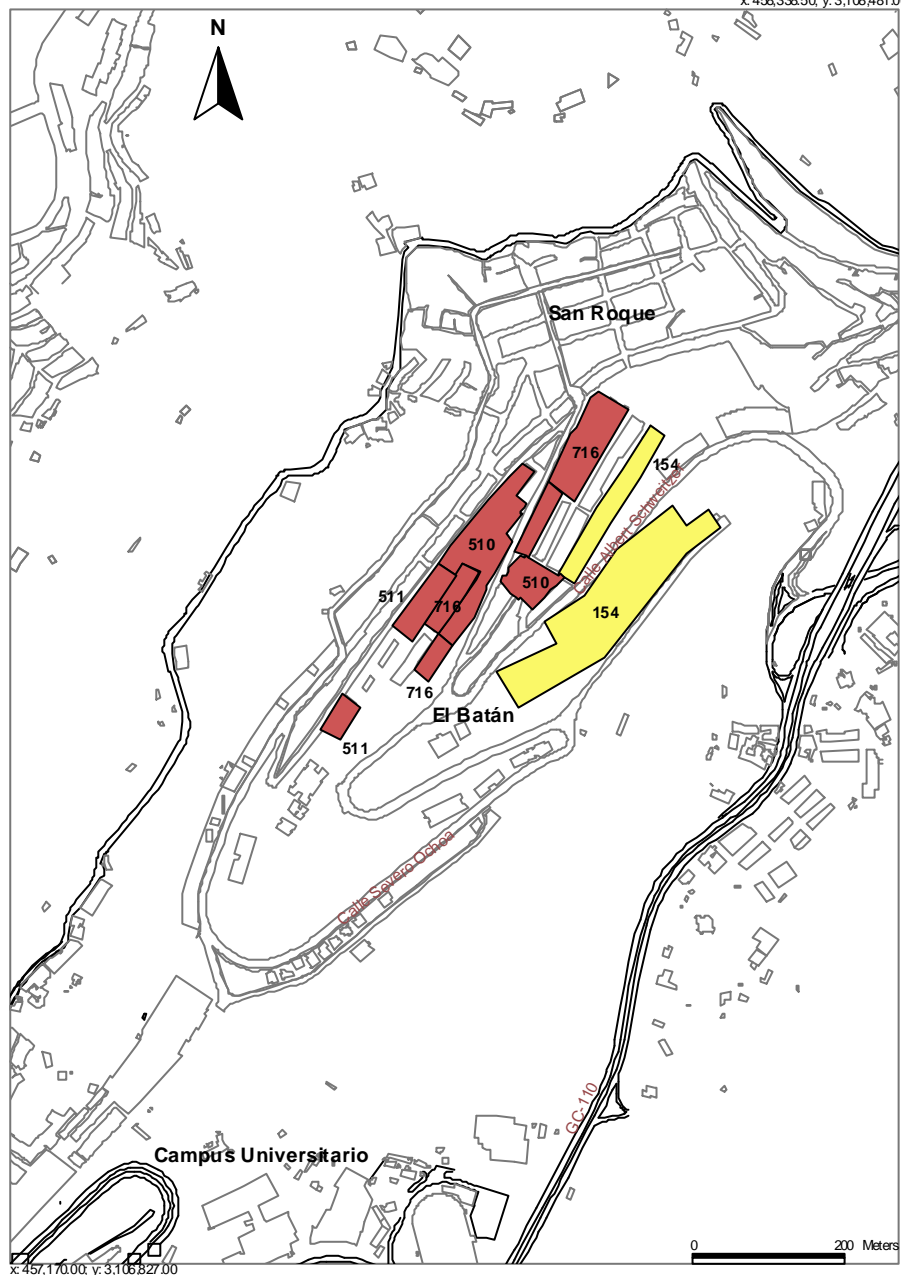
**Figura IV.30. Actuaciones protegidas de promoción privada en El Batán (1954-1978). Las Palmas de Gran Canaria.**



154



716, 511



Leyenda:

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

**Autor: Juan M. Parreño Castellano**

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.31. Actuaciones protegidas de promoción privada en los barrios del Cono Sur (1954-1978). Las Palmas de Gran Canaria.**



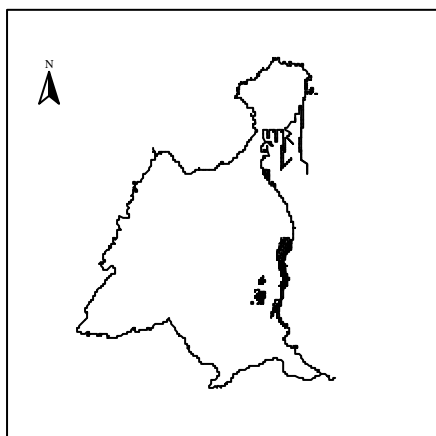
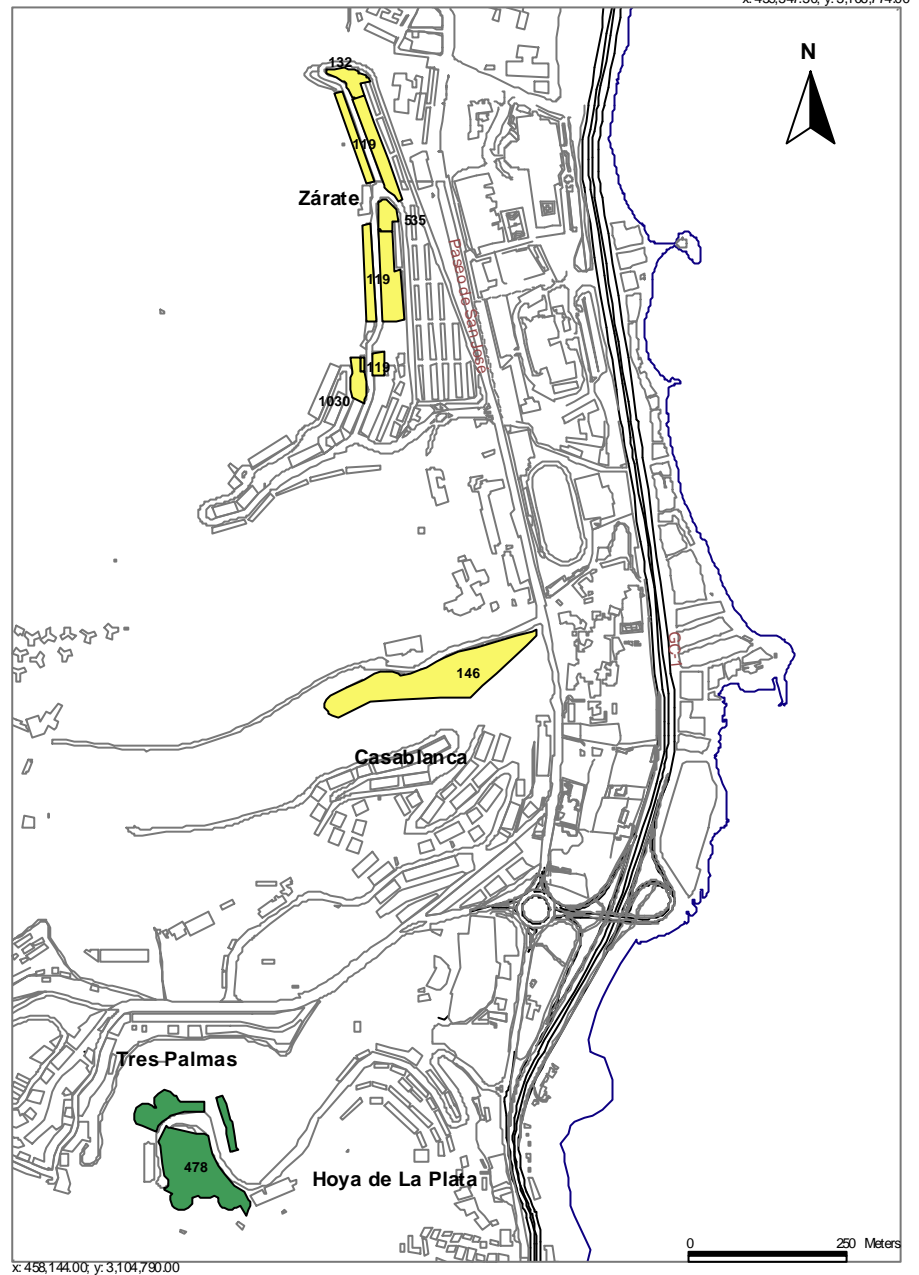
132



119



146



Leyenda:

- Grupo II
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

# Figura IV.32. Actuaciones protegidas de promoción privada en La Feria, El Pilar y Las Torres (1954-78). Las Palmas de G.C.



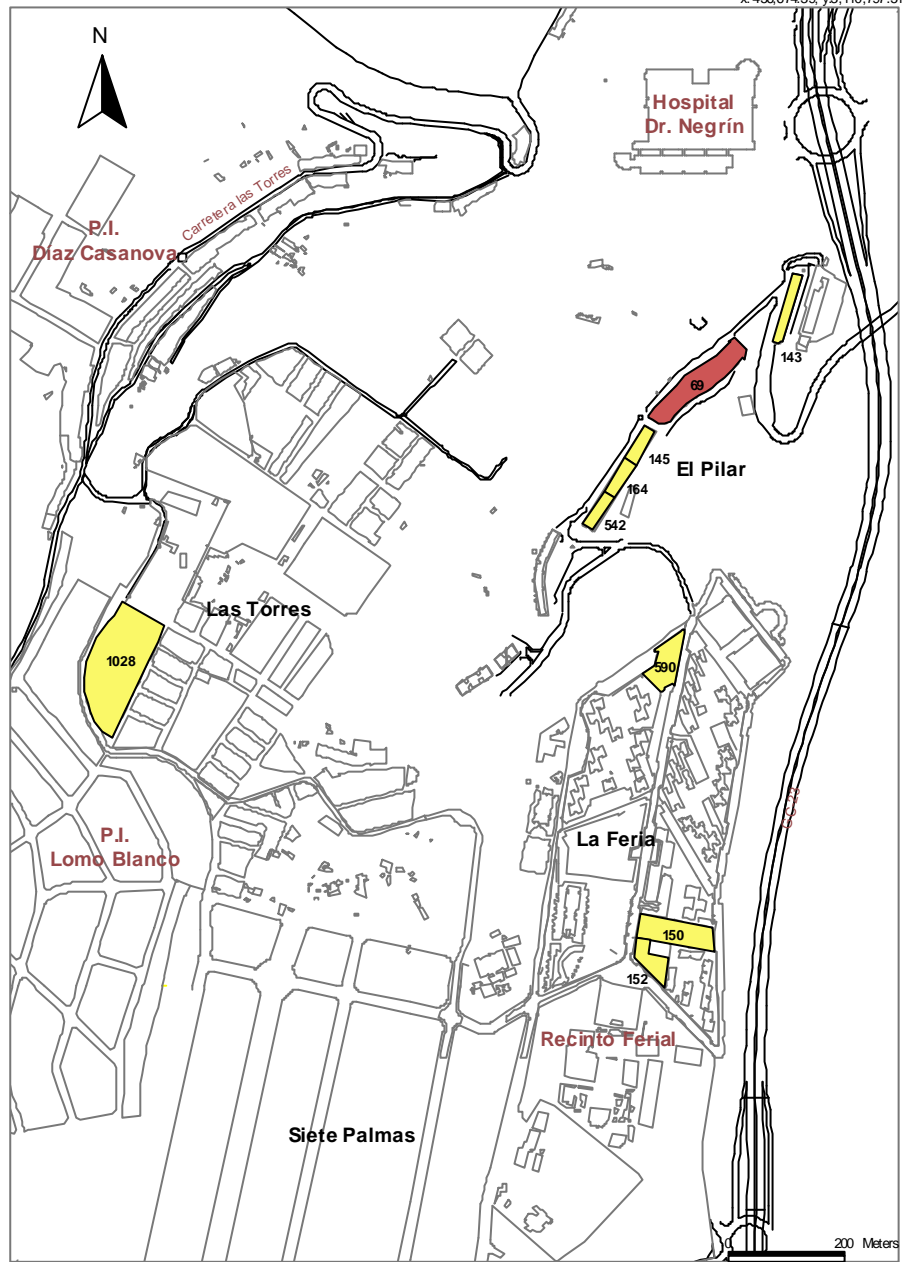
1028



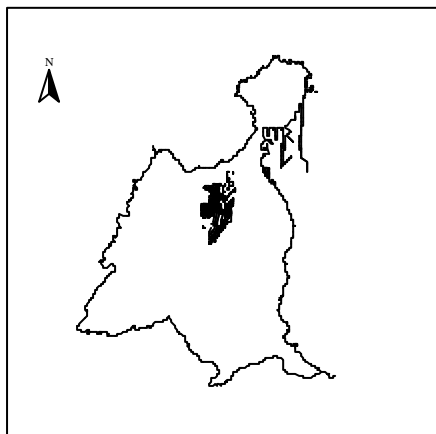
152



69



x: 456,674.39, y: 3,110,797.51



Leyenda:

- Grupo I
- Subvencionada
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura IV.33**  
**Promociones protegidas en los municipios de la orla metropolitana**



CINSA (Id. 109). Melenara (Telde)



ALBACÁN (Id.77). San Andrés (Aruca)



PROTESA (Id.67). Telde



Coop. Melenara (Id. 74). Melenara (Telde)



P. Montesdeoca (Id. 148). Arucas



Cabezas de Familia (Id. 537). Santa Brígida



## CAPÍTULO V

### LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS ENTRE 1979 Y 1999

#### **1. La política de vivienda entre 1979 y 1987: entre el fomento de la actividad económica y la preocupación por el estado del bienestar**

En 1978 comenzó una nueva fase en la política de viviendas como resultado del proceso democratizador que se había iniciado en España. Desde 1977, el país estaba regido por un gobierno predemocrático presidido por Adolfo Suárez que, ese mismo año, creó el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) en sustitución del antiguo Ministerio de la Vivienda. Desde su aparición, el MOPU abandonó muchos de los postulados que habían definido la anterior política de vivienda.

La nueva política de vivienda tuvo un carácter dual en este periodo: por un lado, se dirigió a facilitar la construcción, la rehabilitación y el acceso a la vivienda a través de las ayudas a la vivienda protegida y la promoción directa, y por otro, se intervino en el mercado habitacional a través de la nueva Ley de Suelo y del inicio del proceso de liberalización de los alquileres. Por este motivo se puede interpretar como una política a caballo entre las concepciones *keynesianas* y las neoliberales. Por tanto, la nueva política habitacional oscila entre la creación del estado de bienestar a partir de las ayudas a la demanda tal como señalaban los principios *keynesianos* y el abaratamiento del mercado a través del fomento del negocio inmobiliario y de la liberalización de los factores de producción, como propugnaban las concepciones neoliberales.



En este sentido, la política diseñada es una respuesta a las tendencias predominantes en Europa en estos momentos, así como a la estructura de intervención que se había desarrollado en las décadas anteriores y a la coyuntura económica que atravesaba el país. Hasta la década de los setenta en Europa la política de vivienda se había centrado en facilitar el acceso a la vivienda protegida a través de las ayudas a la demanda. Con la crisis económica surgida en este decenio el modelo de intervención entró en crisis. “Comienza a hablarse de fracaso en los objetivos redistributivos, de desajustes entre la oferta de alojamientos existentes y las nuevas necesidades de alojamientos generadas por los cambios en la composición familiar, en el mercado de trabajo, en el aumento de la pobreza, etc.” Por lo que, “a partir de los años setenta el énfasis recae en la liberalización del sector o retorno al mercado, coincidiendo con la crisis del Estado del Bienestar. Esta tendencia se acelera en la segunda mitad de los setenta y los ochenta con la victoria electoral de la Nueva Derecha”<sup>553</sup>. La reacción al sistema intervencionista que se había dado en el franquismo y la orientación de la política de vivienda en la mayor parte de los países europeos, sirvió de base para las medidas liberalizadoras introducidas en España, tanto en la financiación y programación de la política de vivienda protegida como en los intentos de flexibilización del mercado de los alquileres<sup>554</sup> y de la regulación urbanística del suelo. No obstante, las ayudas extensivas a la demanda tuvieron más peso, tal como en Europa se había hecho durante los años cincuenta y sesenta. La profunda crisis económica que afectó en mayor grado a España que a los países de su entorno obligó a capacitar la demanda como estrategia de reactivación económica, por lo que, a pesar de la penuria económica de las administraciones públicas y del déficit público, se tuvo que destinar una cantidad de recursos a este fin.

### 1.1. La política de apoyo a la vivienda protegida

La nueva política de vivienda protegida, auténtico eje de la nueva acción institucional, se reguló en cuatro aspectos fundamentales: la consideración de los agentes de mercado como principales dinamizadores de la acción política, la racionalización presupuestaria, la vinculación de los esfuerzos públicos a la creación

---

<sup>553</sup> PEDRO BUENO, A. (2000): *Espacio urbano y política de vivienda*, Generalitat Valenciana. Pp. 127 y ss.

<sup>554</sup> Con el RDL. 2/1985 de 30 de abril se liberalizaron los alquileres en España con la supresión de la prórroga forzosa.

de un Estado democrático de bienestar y la descentralización competencial en la gestión política.

El diseño de la nueva política de vivienda se basó en la participación de los agentes privados que forman parte del mercado de la vivienda (promotores, constructores y entidades financieras) como instrumento que permite la promoción de las viviendas protegidas necesarias. En su actuación debía recaer el cumplimiento de los objetivos que la administración se trazase. Con este fin, se opta por la propiedad como régimen de tenencia. No obstante, la promoción directa tiene mucha importancia a la hora de satisfacer las necesidades residenciales de los colectivos con menores rentas.

La racionalización se debía obtener de dos maneras: por un lado, la integración de las acciones institucionales dentro de la política presupuestaria del gobierno. En el pasado, incluso en el régimen de viviendas sociales, se habían realizado continuas previsiones sobre las necesidades residenciales que, una vez tras otra, no habían sido satisfechas por falta de rigor presupuestario. La nueva política se planteó atender el déficit habitacional pero en el marco de las disponibilidades financieras, por lo que se optó por aquellos instrumentos que incidían de manera menos gravosa en las arcas públicas.

La racionalización requería, por otro lado, de la liberalización de los mecanismos de financiación y de producción. Durante el franquismo, la banca oficial o los presupuestos públicos aportaban una buena parte de los créditos y de las ayudas mientras que el resto de la financiación estaba disponible a través de los préstamos de regulación especial que debían conceder las Cajas de Ahorro, sistema que incidió en que el acceso a la financiación fuera complicado por las continuas limitaciones crediticias que se padecían.

El desarrollo eficaz de la nueva política de vivienda tenía que contar con la participación de los agentes financieros privados. Por ello se inició un proceso de liberalización financiera que permitió que los organismos privados pudieran participar en las mismas condiciones que los públicos en la financiación de la política de vivienda. De este modo, la banca privada reguló su participación a través de la firma de convenios con la Administración por los que se encargaría de aportar una buena parte de la financiación necesaria para la promoción privada de las viviendas,

quedando las ayudas personales y la promoción pública<sup>555</sup> en manos de la banca oficial.

En estos convenios se establecían las condiciones crediticias de los préstamos cualificados. Esta cuestión no era baladí, ya que se requería de un compromiso que permitiera satisfacer las aspiraciones de rentabilidad de la banca en sus operaciones y generar un sistema de financiación asumible por la demanda y por los recursos públicos.

En la etapa del Plan Trienal, mediante el RD. 2.455/1980 y la posterior Orden del 13 de noviembre de ese mismo año, se formalizó un tipo del 14%, con un plazo de amortización de 12 años y con un periodo de carencia de tres años si existía subrogación o de un año si el préstamo era establecido directamente por el adquiriente. Luego, el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda subvencionaba 3 puntos de estos créditos de tal manera que los promotores y adquirientes pudiesen acceder a préstamos cualificados al 11%<sup>556</sup>.

En el caso del Plan Cuatrienal, su régimen de financiación que fue establecido a través del RD. 3.280/83 de 14 de diciembre, fijó un periodo de amortización de hasta 13 años, también con un tipo del 14% (que en 1987 se redujo al 11,75%) y con cuotas anuales crecientes del 3%<sup>557</sup>. La administración subvencionaba también una parte en función de las características de los adquirientes.

La firma de estos convenios aseguraba la financiación necesaria para el cumplimiento de los objetivos previstos en los planes de vivienda. Con el objetivo de incentivar la participación de las entidades privadas, se decretó la posibilidad de que Cajas de Ahorro Confederadas y la Bancos pudieran computar el 43% de los préstamos concedidos al amparo de estos Convenios en el Coeficiente de Préstamos de Regulación Especial, lo que suponía un incremento de rentabilidad para las

---

<sup>555</sup> La financiación de las promociones públicas implicaba préstamos a largo plazo, de hasta 25 años. La banca privada mostraba reticencias a mantener operaciones a tan largo plazo, por lo que tuvieron que ser asumidas por el Banco de Crédito a la Construcción y Banco Hipotecario de España.

<sup>556</sup> Además las Cajas de Ahorros Confederadas y la Caja Postal tenían la posibilidad de otorgar préstamos privilegiados dentro de sus coeficientes de regulación especial, por lo que podrían destinar el 5% de los fondos dirigidos a obras benéficas a la financiación de viviendas.

<sup>557</sup> El tipo de interés concertado seguía siendo inferior al existente en el mercado hipotecario. Fue aceptado por las entidades financieras por el volumen de negocio que le daría firmar los convenios y porque el 43% de estos préstamos podría computar en el Coeficiente de Préstamos de Regulación Especial.

entidades financieras (RD. 1.929/1984 de 10 de octubre). Estos estímulos fueron posteriormente suprimidos, tras el Plan Cuatrienal.

La vinculación de la política con la gestión del Estado de Bienestar en España arranca de la consideración constitucional de la vivienda como un derecho individual elemental. Por este motivo, se intentan ceñir, en mayor medida que en el pasado, las ayudas públicas para aquellos colectivos que tienen problemas para disfrutar de este derecho dentro del mercado capitalista. De esta manera, la política de vivienda dirige sus apoyos a la demanda dentro de una concepción *keynesiana* de estímulo de la actividad económica y de disminución de los desequilibrios sociales y entroniza el acceso a la propiedad como uno de los elementos claves del concepto de bienestar social.

Por último, desde 1984 se inició un proceso de descentralización en la gestión de la política de vivienda. Con motivo de la aprobación del Plan Cuatrienal se señalaba al respecto que existían *"disfuncionalidades territoriales, derivadas del tratamiento centralista y uniformador de la política de vivienda... (que) se manifiesta en la heterogénea distribución de las actuaciones públicas, la segregación del tratamiento del medio urbano y rural y la existencia de excedentes de difícil salida, en unas zonas, coexistiendo con déficit estructurales en otras"* y disfuncionalidades institucionales que *"se muestran en el centralismo administrativo y la debilidad de los recursos locales. Ello ha motivado el alejamiento de los problemas de los lugares donde se producen, la dificultad práctica de la planificación y la falta de capacidad de control sobre los resultados de la actuación pública"*<sup>558</sup>. Por este motivo, en este plan se propugnaba un modelo de gestión que trasladase parte de la gestión de la política de vivienda a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos a la vez que se pretendía crear órganos de "encuentro" entre las distintas administraciones destinados a examinar los problemas, las acciones y a materializar un sistema coordinado de planificación, programación y seguimiento.

Como consecuencia, mediante el RD. 1.626/84 de 1 de agosto se iniciaba el proceso de transferencia de competencias a la Comunidad Autónoma Canaria<sup>559</sup>. A partir de este momento, el Estado ostenta la competencia de la planificación de grandes magnitudes teniendo presente la información que proporcionaban las

---

<sup>558</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1984): *Política de Vivienda. Plan cuatrienal. 1984-87*. Madrid.

<sup>559</sup> Este decreto fue ampliado por el 436/88 de 6 de mayo y el RD 290/1995 de 24 de febrero.

comunidades autónomas sobre las necesidades residenciales existentes en su territorio. De esta manera se garantizaba la igualdad de todos los españoles ante la vivienda independientemente de la Comunidad donde se residiera. Además, la administración central debía controlar y aportar la mayor parte de los recursos presupuestarios y financieros, si bien la Comunidad Autónoma Canaria tenía la potestad de incrementar las subsidiaciones con cargo a sus presupuestos.

Las competencias relativas a la programación de las acciones en la promoción pública<sup>560</sup>, a la gestión de la promoción privada y a la rehabilitación recaían en la Comunidad Autónoma Canaria, mientras que el seguimiento de resultados se hacía desde ambos niveles administrativos<sup>561</sup>.

De igual modo que durante la década de los ochenta se trasladó gran parte de las competencias en vivienda a las comunidades autónomas, desde 1978 la administración central había iniciado un sistema de gestión más descentralizado. Hasta ese momento, la política de vivienda estaba centralizada en el Ministerio de la Vivienda, tanto en sus aspectos de planificación, como de ejecución y gestión. Con el nuevo sistema de viviendas protegidas las competencias en vivienda pasan a ser

---

<sup>560</sup> El Estado se reserva permanentemente un volumen reducido de promoción pública directa para fines específicos: patronatos de funcionarios, viviendas experimentales, situaciones excepcionales...

<sup>561</sup> Por este motivo se creó la Comisión de Adjudicación de Viviendas que para cada promoción utilizaba los siguientes criterios en sus adjudicaciones:

- la necesidad de la vivienda, medible por el hecho de ocupar una vivienda con deficientes condiciones de habitabilidad, con una superficie inadecuada para la composición familiar (se considera inadecuado cuando hay menos de 8 m<sup>2</sup> de superficie por miembro), por no tener vivienda y estar en régimen de usufructo o inquilinato inadecuado. En estos casos la ponderación es alta. También se considera con puntuaciones inferiores el arrendamiento adecuado pero que supera el 30% de la renta familiar, encontrarse en situación de desahucio y ocupar alojamientos provisionales.

- la composición familiar respecto a la superficie (lo cual parece abunda en el punto anterior) a la que se le suma ponderaciones por circunstancias familiares y personales, destacando el residir en el término o el tener disminuidos psíquicos y físicos

- los ingresos económicos, orientando los ingresos menores a 1,5 SMI al arrendamiento a través de un mayor sistema de ponderación. Por supuesto no se consideran ingresos superiores a 2,5 SMI aunque puede optar familias con mayores ingresos en función de una ponderación de estos por el número de hijos (por ejemplo, las familias con 10 o más hijos pondera el 2,5 por 2).

Posteriormente, tras la ley canaria de vivienda donde se indica brevemente los criterios generales de adjudicación (composición familiar, recursos económicos, condiciones de habitabilidad de la vivienda que se ocupe y hacinamiento) se adaptaron en el marco del I Plan Canario de Vivienda los criterios de adjudicación mediante el Decreto 63/1989 de 25 de abril (modificado parcialmente por el 248/1989 de 4 de octubre), que potencia los cupos especiales como el de emigrantes, además de los tradicionales de familias numerosas, minusválidos, composiciones familiares reducidas, pensionistas y jubilados.

controladas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU.)<sup>562</sup> El nuevo Ministerio potencia las delegaciones provinciales, de tal manera que éstas pueden resolver por primera vez las solicitudes de calificación provisional de forma independiente.

### **1. 1.1. La política de apoyo a la vivienda nueva**

La nueva política de vivienda centró sus acciones en favorecer la construcción y adquisición de viviendas nuevas. La rehabilitación y la transmisión de viviendas usadas o tuvo una significación reducida, como en el primer caso, o ni se consideró, como en el segundo. Por tanto, la nueva política pretendió, ante todo, fomentar la vivienda protegida en propiedad como principal instrumento operativo, en detrimento de la vivienda en alquiler y, por tanto, de la promoción pública, tal como se venía haciendo desde la década de los setenta en España y en la mayoría de los países europeos del entorno<sup>563</sup>.

La edificación de estas nuevas viviendas protegidas debía realizarse, en su mayor parte, en el marco de los mecanismos de producción de mercado. De esta manera, los particulares y sociedades privadas debían ser quienes se encargaran de la promoción y, en contrapartida, la promoción pública perdió peso respecto a las décadas de los sesenta y setenta, aunque siguió existiendo y financiándose, generalmente, con los presupuestos públicos.

El éxito productivo de esta opción estratégica sólo era posible si se regulaban eficazmente las características de los productos residenciales protegidos y sus precios de venta y arrendamiento, los estímulos que se destinan a los promotores y adquirientes, los sistemas de financiación y los procedimientos administrativos. Y esto fue lo que se intentó hacer con el sistema de categoría única de viviendas de protección oficial. Otras cuestiones necesarias, como la intervención en el mercado de

---

<sup>562</sup> El Instituto Nacional de la Vivienda (INV), dependiente de aquel, era el único organismo que podía ejecutar viviendas públicas a cargo de los presupuestos estatales hasta 1978. Luego asumió esta competencia el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV), mientras que las funciones de planificación y programación fueron asumidas por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

<sup>563</sup> Aunque en casi todos los países occidentales se apuesta por la vivienda protegida en propiedad como manera de descargar al Estado de parte de sus responsabilidades en la política habitacional, en países como Gran Bretaña o Estados Unidos, el desmantelamiento de la vivienda pública en alquiler alcanza dimensiones insuperables con la llegada de los gobiernos conservadores. La propiedad es un valor en alza en Gran Bretaña, como lo atestigua el eslogan electoral conservador de 1979 "democracia de propietarios", fiel reflejo de lo que sería la posterior política *thacheriana* en el

los factores de producción, no fueron abordados sino tímidamente en el seno del Plan Cuatrienal de Viviendas, plan en el que se planteó la necesidad de disminuir la incidencia de la especulación del suelo, de racionalizar los procesos constructivos, el mercado de los principales *inputs* y el beneficio empresarial. De esta manera surgió una cierta política de suelo<sup>564</sup>, en colaboración con las administraciones locales, de fomento de iniciativas sin ánimo de lucro o de nuevas fórmulas como la autoconstrucción. Dichas actuaciones no se pueden considerar como propias de una política de control de los factores productivos<sup>565</sup>, sino como una opción estratégica que potenciaba la promoción privada tutelada<sup>566</sup>.

#### A. Características y precio de las viviendas protegidas

El diseño de la nueva política de vivienda se realizó a través de los reales decretos 31/78 del 31 de octubre y 3148/1978 del 10 de noviembre. La principal característica introducida fue la unificación de todas las categorías anteriores en una sola y, consiguientemente, la unificación del régimen de financiación. De esta manera, se puso fin a una larga tradición que había segregado los productos residenciales protegidos en función de la existencia de distintos segmentos de demanda.

La nueva vivienda protegida se caracterizó por tener una superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup> y unas calidades concretas que fueron reguladas por la Orden Ministerial del 20 de mayo de 1969 y por la posterior Orden Ministerial del 21 de febrero de 1981. En el nuevo concepto de vivienda protegida, hay que destacar la decisión de limitar el tamaño máximo por razones presupuestarias, ya que supuso una considerable reducción respecto a algunas de las categorías existentes en las normativas anteriores (hasta 200 metros las del grupo I).

---

Reino Unido y la que el gobierno de Ronald Reegan llevó a cabo en Estados Unidos.

<sup>564</sup> Hasta entonces la administración pública únicamente se preocupaba por obtener el suelo que iba destinado a las promociones públicas. Hasta 1980 esta fue tarea del Instituto Nacional de Urbanismo (INUR) y luego las competencias fueron asumidas por propio Instituto para la Promoción Pública de Vivienda (IPPV).

<sup>565</sup> En estos momentos la única política europea que se basaba en el control de los factores productivos por el Estado se daba en Suecia. Sobre este aspecto se pueden consultar diversos trabajos tales como el de HEADEY, B. (1978): *Housing policy in the developed countries*. St. Martin's Press, New York. En España, la reforma de la ley del suelo de principios de los noventa es el intento más serio en este sentido.

<sup>566</sup> Recuérdese que desde finales de los sesenta se había potenciado las promociones sin ánimo de lucro que disfrutaban en ocasiones de cierto nivel de tutela pública como estrategia para disminuir el impacto de la promoción pública en los presupuestos estatales.

El control presupuestario motivó también que los criterios de diseño fuesen los establecidos en 1969 y no los de la normativa de 1976, que eran más exigentes. Este retroceso en la calidad de la vivienda protegida es lógico si tenemos presente que los niveles técnicos de las viviendas sociales obstaculizaron el desarrollo de la política de 1976<sup>567</sup>. A partir de 1984, con el Plan Cuatrienal los instrumentos financieros y presupuestarios puestos en marcha para apoyar la construcción y el acceso a la vivienda fueron modulados en función de la mejora de la calidad habitacional con el control más exhaustivo de los costos. La idea de fondo es que la racionalización financiera de la política de vivienda debía repercutir en productos más económicos y accesibles que se conseguirían abaratando los costos sin que ello supusiera una disminución de la calidad.

La unificación y racionalización formal de las viviendas protegidas conllevó un proceso similar en lo que se refiere a precios de venta o renta<sup>568</sup>. Éstos se establecieron a través de un sistema de módulos, similar al que se había creado anteriormente para las viviendas sociales, por el que se fijaba un precio estándar del metro cuadrado útil en función del área geográfica. Estos módulos podían ser incrementados hasta en un 1,2 (un 20%) en el caso de promociones privadas<sup>569</sup>. Se mantuvo la filosofía de la vivienda social que había acabado con el módulo único para todo el Estado y las revisiones discrecionales.

Como el sistema de módulos tuvo algunos desajustes que radicaron en la diferencia de precio que existía entre el momento de la firma del contrato de compraventa y el de escrituración, es decir, entre la calificación provisional y la definitiva, con la puesta en marcha del Plan Cuatrienal, se creó un nuevo módulo ponderado, que se obtenía considerando no sólo el precio anual por metro cuadrado útil del área homogénea, sino también el coste de la inflación esperada durante los 18 meses siguientes. De esta manera, con la calificación provisional se fijaba el precio que la vivienda alcanzaría en el momento de su puesta en venta. Esto permitía que la

---

<sup>567</sup> En cualquier caso, con la Orden 21.2.1981 se modificaron parcialmente las ordenanzas de 1969.

<sup>568</sup> Las viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores podían acogerse al nuevo régimen normativo con la única limitación para las del grupo 1 de no tener aún contrato de compraventa, promesa de venta o compromiso de cesión por cualquier título. Estos aspectos fueron desarrollados mediante la Orden 19 de enero de 1979.

<sup>569</sup> En el caso de posteriores ventas en segundas o siguientes transmisiones se regula el precio de ventas mediante una temporalización que supone diferentes porcentajes del módulo vigente (artículo 11 y 51 del D. 3148/78 del 10 de noviembre). De esta manera se espera controlar el uso especulativo de la vivienda de protección oficial.



cantidad prestada se ajustara mejor al coste del proyecto y no había que recurrir a ampliaciones a cuenta, que alargaban el proceso de construcción y lo encarecían, obligando al promotor a acabar en tiempo la edificación, ya que tendría que asumir el incremento de coste.

Para segundas y posteriores transmisiones el precio fue también regulado. Pasado un año tras la Calificación Definitiva, en el que el precio fijado era el establecido en el momento de la venta del inmueble, éste sólo podía alcanzar el 90% del precio máximo de venta durante un periodo de cuatro años. A partir del quinto año se reducía el porcentaje hasta el 70%. Con esta medida y con otras alusivas al periodo de calificación obligatoria, al sistema de transmisiones y subrogaciones y al régimen sancionador, se intentaba evitar que los inmuebles entrasen en el mercado libre y que la política de vivienda fuese utilizada como un instrumento de enriquecimiento para sus propietarios.

#### *B. Los estímulos a la promoción y adquisición*

Las medidas que fueron introducidas para estimular la promoción de viviendas protegidas fueron de carácter financiero y fiscal. En lo que respecta a las primeras, se mantuvo el sistema del préstamo base cualificado con tipos de interés inferiores a los existentes en el mercado hipotecario<sup>570</sup>. El promotor contaba con una financiación cualificada para parte del presupuesto de promoción que afectaba a un máximo del 40% del precio de la actuación, a no ser que se promoviera sin ánimo de lucro, en cuyo caso se podría elevar hasta el 70%. Estas condiciones mejoraron con el Plan Cuatrienal, en el que se incrementó el préstamo cualificado al 75% del módulo ponderado con carácter general y hasta el 80% en caso de actuaciones sin ánimo de lucro, destinadas al alquiler o que no sobrepasara las tres alturas. Se trató de una medida de gran importancia dado que facilita que accedan a la financiación ajena los promotores de viviendas protegidas en unos años en los que los tipos de interés alcanzaban valores elevados<sup>571</sup>.

En cuanto a las estrategias fiscales, la promoción de viviendas protegidas contaba con exenciones y bonificaciones tributarias que incidían en abaratar los costes de producción y transmisión. Estas eran similares a las reguladas en

---

<sup>570</sup> Mediante la Orden 24.1.79 se estableció por primera vez el tipo cualificado en el 11%, tipo que se mantuvo durante el Plan Trienal.

<sup>571</sup> Recuérdese que en este momento los tipos de mercado efectivos estaban en torno al 17 ó 18%.

normativas anteriores: exenciones del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por la compra de terrenos y la primera transmisión y bonificaciones del 90% del Impuesto Municipal sobre el incremento del valor de los terrenos y sobre la tasa de licencia de edificación.

Por tanto, el apoyo previsto para la promoción de viviendas desechó las medidas de estímulo directo a la producción que se habían adoptado en las décadas anteriores, tales como subvenciones para el promotor o primas a la producción, ya que desde una lectura social, no repercutían directamente en los colectivos que estaban excluidos del mercado.

En cuanto a las medidas de apoyo directo a la demanda, todos los destinatarios tenían derecho a un préstamo cualificado sobre el 70% del precio de la vivienda y a interesantes, exenciones y bonificaciones tributarias, tales como la exención del Impuesto sobre Actos Jurídicos para la constitución de hipotecas o la bonificación del 90% de la Contribución Territorial Urbana (posterior I.B.I.) durante veinte años<sup>572</sup>.

Además, los adquirentes podían disfrutar de ayudas para el pago de las viviendas. Estas podían ser subvenciones al arrendamiento o ayudas económicas personales para la compra.

Durante el Plan Trienal se reservaron sólo para los colectivos que tenían un salario inferior a 2,5 veces el mínimo interprofesional<sup>573</sup> y la ayuda personal se concretó en dos sistemas. Por un lado, consistió en que la financiación cualificada para el adquirente se extendiera a un préstamo complementario que supusiese del 11 al 15% del módulo, e incluso del 15 al 20% en aquellas promociones realizadas sin ánimo de lucro, siempre que no se superaran determinados umbrales de superficie útil establecidos según el número de personas de la unidad familiar<sup>574</sup>. Por otro, se concretó en la posibilidad de obtención de un préstamo oficial sin ningún interés que

---

<sup>572</sup> Este mismo criterio se adoptó en otras medidas como la introducida mediante la Ley 41/1980 de 5 de julio sobre medidas urgentes de apoyo a la vivienda que redujo los aranceles de los Notarios y Registradores en un 50%.

<sup>573</sup> Estas ayudas se materializarían, si el préstamo base alcanzaba el 70% y siempre que el promotor hubiera actuado sin ánimo de lucro en el primer caso (arrendamiento) y el precio de la vivienda no excediera el módulo, en el segundo (compra). Eran concedidas por el Estado y financiadas por las Entidades Oficiales de Crédito dentro de un programa que establecía el importe de las mismas.

<sup>574</sup> En la Orden 31.5.79 se establecieron las siguientes superficies útiles según tamaño familiar: de 1 a 4, 50m<sup>2</sup>; de 5 a 6 70; de 7 a 8, 90 y para las familias de más de 8, 10 metros por cada miembro que exceda esta cifra.

financiara desde un 50% a un 60% de los intereses del préstamo cualificado, en función que de la vivienda se hubiera construido con o sin ánimo de lucro.

Con el Plan Cuatrienal la ayuda económica personal consistió en una subsidiación de una parte de los intereses. El tanto por ciento subsidiado dependía de las condiciones económicas familiares, estableciéndose una serie de cuantías en función de la situación económica y familiar del usuario de la vivienda. De esta manera, se pretendía que los apoyos a la adquisición de vivienda estuvieran mucho más personalizados que en el pasado y que posibilitasen que las clases medias fuesen también beneficiadas<sup>575</sup>. En cuadro V.1 se presentan los tipos de interés y el tiempo de amortización establecidos en 1983 según las condiciones económicas del adquirente. Estas condiciones de subsidiación fueron modificadas en 1987, desapareciendo en este último caso el segmento de demanda con ingresos superiores a 3,5 veces el SMI<sup>576</sup>. El nuevo sistema de subsidiación tenía el inconveniente de provocar saltos bruscos en el pago que debían hacer los adquirentes en función de, por ejemplo, el tiempo de amortización<sup>577</sup>, aunque suponía una subsidiación más ventajosa que la que se había establecido entre 1978 y 1984.

**Cuadro V.1**  
**Tipos de interés según años de amortización y niveles de renta (RD. 3.280/83)**

Renta familiar	Años	Interés (%)
< 2,5 SMI	1-2	6
	3-5	8
	6-13	11
>2,5 <3,5	1-5	8
	6-13	11
> 3,5 SMI	1-5	11
	6-13	14

Elaboración propia

Además se crearon subvenciones personales destinadas a disminuir las aportaciones iniciales que suponía la adquisición de una vivienda. Estas subvenciones podían ser disfrutadas por aquellas familias que no superasen las 3,5 veces el SMI en

---

<sup>575</sup> Para el promotor la subsidiación le dejaba el préstamo al 11% en periodo de carencia y al 14% después de los tres primeros años.

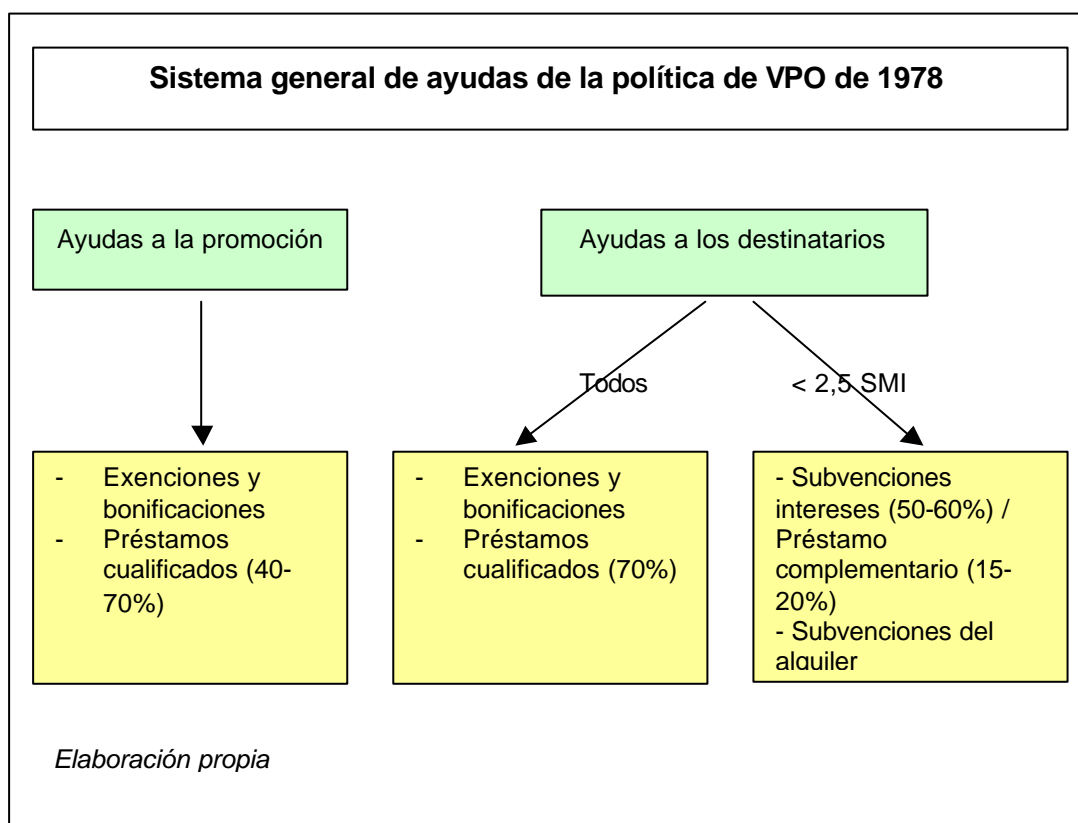
<sup>576</sup> Desde este año, los usuarios que tuviesen al menos estos ingresos, sólo se podían acoger a la financiación cualificada, que estaba establecida en el 11,75%, siempre que hubiesen comprado su vivienda a partir de 1986.

<sup>577</sup> GUILLÉN, A. L.; SAN PEDRO, H. A. Y TINAUT, J. J. (1988): "Evolución de la política de vivienda entre 1978 y 1987". *Situación*, nº. 2. Pp. 7-47.

función del número de miembros de la unidad familiar y que hubiesen adquirido una vivienda que no sobrepasara ciertas condiciones de precio máximo.

En síntesis, con el nuevo sistema se intentó concentrar el apoyo financiero en la figura del adquirente en la medida en que su condición económica era más precaria<sup>578</sup>. Al mismo tiempo, el hecho de discriminar el tipo de ayuda entre la promoción pública, la privada sin ánimo de lucro y con ánimo de lucro y el de limitar las ayudas a los promotores respecto a los regímenes del periodo franquista, incidieron en el incremento del apoyo institucional a los sectores menos solventes (véase figura V.1).

**Figura V.1**



<sup>578</sup> Precisamente por este motivo, el adjudicatario de viviendas de promoción pública disfrutaba de un apoyo más amplio. Por ejemplo, sus préstamos presentaban tipos de interés del 5% durante 25 años para un 95% del módulo, y las rentas anuales de los alquileres eran del 3% del precio de venta, con una deducción de hasta 50% en concepto de bonificación (Orden 26.1.79)

### **1.1.2. El apoyo a la rehabilitación protegida**

Aunque en Europa la rehabilitación se había consagrado dentro de las políticas de vivienda como una herramienta de primer orden desde la década de los setenta, en España hasta 1982 no se procedió a una regulación de ayudas<sup>579</sup>.

El hecho de que el déficit objetivo de viviendas no fuera tan elevado como en el pasado, de que ganara importancia el apoyo a determinados colectivos específicos y de que, por otro lado, aumentase la preocupación y la conciencia por los centros históricos, motivó que en la mayoría de los países europeos se crearan mecanismos que auxiliaban la rehabilitación de viviendas<sup>580</sup>.

En España se incluyó esta actividad como un instrumento de política habitacional dentro del Plan Trienal, a través del *RD. 375/1982 de 12 de febrero* y de la *Orden del 23 de abril*<sup>581</sup> y de la posterior *Orden Ministerial del 22 de noviembre de 1983*.

Esta primera regulación permitía que ciertos propietarios o comunidades de vecinos pudieran beneficiarse de la posibilidad de acceder a una financiación cualificada para la rehabilitación de viviendas o de edificios, tanto libres como protegidos. Estos préstamos podían alcanzar hasta el 70% del costo de la obra o un máximo de 4.008,1 euros por vivienda, al 14% de interés y amortizables en siete años<sup>582</sup>.

Con el Plan Cuatrienal y a partir del *RD. 2.329/83 del 28 de julio* se estructuró una política de rehabilitación más compleja y con mayores auxilios, que tenía tres objetivos fundamentales: favorecer la rehabilitación de viviendas obsoletas, propiciar la conservación del equipamiento comunitario y permitir la recuperación de áreas degradadas. Para ello se establecieron tres regímenes de rehabilitación en función

---

<sup>579</sup> El RDL. 12/1980 de 26 de septiembre sobre actuaciones del Estado en materia de vivienda y suelo había introducido la posibilidad de ofrecer protección pública a la rehabilitación de viviendas (artículo 1º).

<sup>580</sup> Sobre el desarrollo de la rehabilitación en Europa se puede consultar MAC LENNAN, D. (1987): "Nuevas Funciones para las viviendas antiguas: una década de experiencia europea" en *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 2.

<sup>581</sup> Mejora, sustitución o nuevas instalaciones referente a ascensores, red eléctrica y gas, red de agua, desagües, acometidas, ventilación, calefacción, adaptaciones para minusválidos, incremento de la seguridad del edificio (desde cimentaciones hasta escaleras de incendios), obtención de ahorros energéticos, tratamiento de fachadas, cubiertas y elementos singulares (artículo 1 Orden 23.4.1982).

<sup>582</sup> En 1982 se aprueba también un RD (2555/82 de 24 de septiembre) destinado a financiar la rehabilitación de centros urbanos y rurales de interés arquitectónico (conjuntos históricos-artísticos) mediante la declaración de Áreas de Rehabilitación Integrada.

del tipo de vivienda en el que se realizaban las acciones: libre, protegido de promoción privada y protegido de promoción pública. El propósito era mejorar las condiciones habitacionales de muchas familias y disminuir el número de viviendas desocupadas.

Los instrumentos financieros que se crearon con tal fin fueron los que se venían aplicando en la mayor parte de los países europeos: préstamos de hasta la totalidad del presupuesto protegible<sup>583</sup>, con intereses subvencionados<sup>584</sup>, siempre que no superasen el 50% del módulo en el caso de la rehabilitación libre y el 60% en el de la protegida de promoción privada<sup>585</sup>; subvenciones personales, que oscilaban entre el 15% del presupuesto o el 5%, con un tope máximo en función del tipo de promotor y de los recursos familiares del beneficiario, que en cualquier caso tenían que ser inferiores a 3,5 veces el SMI<sup>586</sup>, y beneficios fiscales. Se trataba, por tanto, de aplicar las políticas de apoyo a la construcción, a la rehabilitación de vivienda, aunque con auxilios inferiores desde el punto de vista cuantitativo. Se desecharon otros instrumentos de intervención, como la compra de viviendas antiguas para su rehabilitación por parte de las corporaciones que, sin embargo, eran utilizados en otros países europeos como Gran Bretaña<sup>587</sup>. De igual modo, no se auxilió la adquisición de inmuebles por promotores inmobiliarios para su posterior adecuación.

## 1.2. Los planes de actuación y su incidencia en Canarias

En los primeros años de la nueva política de protección oficial las acciones estatales se realizaron a través de programas anuales de actuación. A partir de 1981, mediante el *RD. 2455/1980 del 7 de noviembre*, se volvió al sistema de la planificación plurianual, con la puesta en marcha del Plan Trienal de Viviendas (1981-83) y el

---

<sup>583</sup> En el caso de dotaciones o equipamiento social, el apoyo financiero se aplicaba como máximo al 80% del presupuesto protegible.

<sup>584</sup> La amortización se realizaría en un plazo máximo de 13 años y los intereses oscilaban entre 10 % para la rehabilitación libre y 7% para las protegidas y las libres que, destinadas al alquiler, estuvieran en áreas de rehabilitación integrada

<sup>585</sup> Se considera el módulo de la vivienda protegida de cada zona homogénea como criterio, indistintamente del régimen que tenga la vivienda, y una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup> para la cuantificación del presupuesto máximo protegible, aunque la vivienda podía tener una mayor superficie.

<sup>586</sup> Si no se solicitaba préstamo, la subvención se podía incrementar al 20% o al 35% del presupuesto en función de que la rehabilitación fuese libre o protegida, estableciéndose un tope máximo de 601 euros. De igual modo, en el caso de que la vivienda rehabilitada se destinara al arrendamiento la subvención podía ser mayor.

<sup>587</sup> SHORT, J.R. (1982): *Housing in Britain. The post-war experience*. Methuen, London. También CHAMBERS, D. Y GRAY, F. (1990): "Housing rehabilitation in Contemporary Britain: the evolving role of the state" en VAN VLIET, W. Y VAN WEESEP, J (Ed.): *Government and Housing, Urban Affairs Annual Review*, vol. 36, Sage Publications,

posterior Plan Cuatrienal desarrollado entre 1984 y 1987.

La aprobación del Plan Trienal obedeció a la necesidad de establecer estrategias que disminuyeran las altas tasas de desempleo existentes y que minorasen las dificultades de acceso a la vivienda que se habían producido en los últimos años. En este último aspecto habían tenido mucha incidencia el encarecimiento de los costes de producción y de la financiación (los préstamos hipotecarios interbancarios se situaban en torno al 18-20% en 1980), así como el aumento de la demanda no satisfecha por las insuficiencias presupuestarias que habían existido desde 1975<sup>588</sup>.

En este programa se planteó construir 571.000 viviendas de protección oficial para el conjunto del Estado, de las que 481.000 debían ser de promoción privada<sup>589</sup>. El número de viviendas prevista en el Plan Trienal según promotor y condiciones de protección figura en el cuadro V.2.

**Cuadro V.2**  
**Viviendas previstas según promotor y tipo de ayuda financiera en España.**  
**Plan Trienal.**

	Promoción privada			Promoción pública	Total
	Préstamo Cualificado	Ayuda económica Personal	Total		
1981	141	10	151	30	181
1982	145	20	165	30	195
1983	135	30	165	30	195
Total	421	60	481	90	571

Fuente: Comisión de Seguimiento del Plan Trienal. Los datos están en miles. Elaboración propia.

Por su parte, en el Plan Cuatrienal se pretendió construir anualmente 150.000 viviendas protegidas en todo el Estado, de las que 120.000 serían edificadas por promotores privados y de las que 25.000 tendrían que destinarse a familias con recursos inferiores a 2,5 veces el SMI. La promoción pública, centrada en 30.000 viviendas anuales se dirigiría al segmento social con recursos inferiores a 1,7 SMI, es

---

California

<sup>588</sup> *Op. cit.* GUILLÉN, A. L.; SAN PEDRO, H. A. Y TINAUT, J. J., 1988.

<sup>589</sup> La promoción pública se destinó, tal como señalaba el régimen de 1978, a combatir el chabolismo y la infravivienda, y a los colectivos que estuvieran por debajo de 1,5 SMI. Mediante la Orden 17.11.80 se establecieron las condiciones de adjudicación de las viviendas de promoción pública que sobrevalora las deficientes condiciones de habitabilidad (chabolismo, hacinamiento, obsolescencia), el alojamiento en establecimientos de beneficencia o en cuartos realquilados o subarrendados, el estar afectado por expediente expropiatorio o desahucio, que la composición familiar sea muy numerosa y la existencia de ingresos familiares bajos.

decir, a 800.000 pesetas de 1984 (4.008,1 euros). Además, las necesidades residenciales debían ser satisfechas con la edificación de 80.000 viviendas libres anuales (véase cuadro V.3), lo que suponía un total, 920.000 nuevas viviendas, de las que el 65% debía ser de viviendas protegidas. En este Plan se estableció también el objetivo de rehabilitar 80.000 viviendas en el ámbito estatal.

**Cuadro V.3**  
**Viviendas previstas en España según promotor. Plan Cuatrienal.**

	Nº. viviendas
VPO pública	120.000
VPO privada	480.000
Rehabilitación	80.000
Total VPO	680.000
Vivienda libre	320.000
Total	1.000.000

Fuente: MOPU: Política de Vivienda. Plan Cuatrienal 1984-87

La valoración de los resultados obtenidos por la política de vivienda es una cuestión compleja. Para el conjunto del Estado, fueron bastante decepcionantes antes de la llegada del Plan Trienal, aunque mejores que los obtenidos en la etapa de viviendas sociales. Con los planes Trienal y Cuatrienal, el cumplimiento financiero fue mayor. Por ejemplo, en el primer caso, según los Informes de la Comisión de Seguimiento, alcanzó el 89,9% de las cantidades crediticias previstas<sup>590</sup>, lo que permitió financiar 512.000 viviendas, un 90% de las previstas e iniciar en el periodo 1981-83, 400.200<sup>591</sup>.

Si es complicado valorar el cumplimiento de la política de vivienda a escala estatal, más aún resulta cuando nos queremos ceñir al caso de Canarias y a la promoción privada, debido a la dificultad que supone encontrar datos concluyentes.

Entre 1981 y 1983, en el periodo en que estuvo vigente el Plan Trienal, se calificaron de manera provisional 11.724 viviendas y de manera definitiva 2.803 en todo el Archipiélago (véase cuadro V.4). La mayoría de estas viviendas se ubicaron en la provincia de la Las Palmas.

El Plan Trienal, a tenor de sus resultados, supuso un impulso en la edificación residencial de Canarias tras la crisis iniciada en 1973 y permitió reconducir las

<sup>590</sup> *Op. cit.* GUILLÉN, A. L.; SAN PEDRO, H. A. Y TINAUT, J. J., 1988

<sup>591</sup> TINAUT ELORZA, J. J. (1990): "La política estatal de la vivienda en los años ochenta" en *Catastro*, nº. 3. Pp. 41-51.



políticas de apoyo a la promoción privada. No obstante, hay que tener presente una serie de precisiones.

**Cuadro V.4**  
**Viviendas del Plan Trienal según fases administrativas cumplimentadas**

	Solicitudes	C.P.	Iniciadas	Terminadas	C.D.
Las Palmas	7.580	6.657	4.921	2.936	2.303
S/C de Tenerife	5.385	5.067	3.901	634	500
Canarias	12.965	11.724	8.822	3.570	2.803

Fuente: Seguimiento Estadístico y Análisis del Plan Trienal. Dirección Gral. de Arquitectura

En primer lugar, el Plan Trienal movilizó una parte de sus recursos para que fueran concluidos muchos expedientes que estaban paralizados<sup>592</sup>. De hecho, quedaban pendientes del bienio 1979-80, 1.375 viviendas en la provincia de Las Palmas y 67 en la provincia de S/C. de Tenerife que ya habían obtenido la calificación provisional y que todavía no contaban con financiación. En el caso de Las Palmas, 298 habían sido incluso iniciadas. Además, un número indeterminado de viviendas de regímenes anteriores pudo ser concluido gracias a la financiación de este Plan<sup>593</sup>. Por tanto, las cifras aportadas por la Comisión de Seguimiento Estadístico no se corresponden exactamente con un incremento del parque de viviendas de Canarias.

En segundo lugar, hay que tener presente que se adoptó el criterio estadístico de considerar que tres viviendas rehabilitadas contabilizaban como una vivienda nueva, al menos desde el punto de vista financiero (en cualquier caso, la rehabilitación tuvo una incidencia pequeña).

Por último, se debe considerar que en 1983 se presentaron 696 solicitudes de calificación provisional en la provincia de Las Palmas y 164 en la de Santa Cruz de Tenerife que fueron calificadas en el marco del siguiente plan.

---

<sup>592</sup> Ante la dificultad de cumplir los objetivos del Plan Trienal se intentó impulsar las actuaciones anteriores mediante un régimen aún más preferente, al tiempo que se obligaba al promotor que se acogía a estos nuevos beneficios a iniciar la construcción de un número de viviendas de nueva construcción igual a las de régimen a extinguir que eran incluidas en el Plan Trienal

<sup>593</sup> Los préstamos para la promoción y el acceso a la vivienda de protección oficial de régimen a extinguir que fueron concedidos con posterioridad al 13 de febrero y cuyas obras no hubieran comenzado antes del 1 de enero de 1981 se podrían acoger a las condiciones financieras establecidas con el régimen del RDL 31/1978 de 31 de octubre pero con los límites de superficie de 75 m<sup>2</sup> útiles si la promoción tiene ánimo de lucro. Posteriormente mediante la Orden del 13 de febrero de 1981 y el RD. 1610/81 de 3 de julio se extendió a las viviendas que aún habiendo sido iniciadas no han obtenido la calificación definitiva.

A pesar de las dificultades mencionadas, el Plan Trienal supuso un importante impulso en la edificación residencial en Canarias tras la crisis iniciada en 1973 y permitió reconducir las políticas de apoyo a la promoción privada.

La valoración en relación con el Plan Cuatrienal es igualmente compleja. Únicamente se cuenta con datos de viviendas iniciadas y terminadas en los años en que estuvo en vigor el Plan y con esta información se puede deducir que la promoción privada cumplió los objetivos trazados para el conjunto del Estado y que la gestión del gasto financiero del Plan se puede considerar como satisfactoria. En Canarias, concretamente, se iniciaron entre 1984 y 1987, 11.108 viviendas protegidas de promoción privada, de las que el 42,5% se situó en la provincia de Las Palmas. En el conjunto del país, el nivel medio de actuaciones totales fue también elevado, 105.000 viviendas<sup>594</sup>.

Sin embargo, los resultados de la promoción pública y de los programas de rehabilitación fueron decepcionantes. En el primer caso, el ritmo anual promedio de iniciaciones en el conjunto del Estado fue de tan sólo 16.200 viviendas, cuando estaban previstas 30.000.

En lo que respecta a la vivienda rehabilitada, la política no tuvo gran repercusión. De hecho, *“la casi totalidad de las operaciones que se han contabilizado a estos efectos, son operaciones de rehabilitación en elementos privativos de las viviendas que han provocado determinadas mejoras de calidad en cocinas, baños, solados, etc. sin intervenir en los elementos que realmente requieren una intervención fuerte y dejando un patrimonio inmobiliario prácticamente en la misma situación de deterioro, ya que las actuaciones en elementos comunes de los edificios como son la estructura, las cubiertas, los cerramientos e instalaciones han sido escasísimas”*<sup>595</sup>.

Las causas de esta situación estribaron en que, siendo la rehabilitación más cara que la nueva construcción tuvo, sin embargo, un menor nivel de ayuda. Por ejemplo, en 1987 el módulo ponderado de venta oscilaba entre 314,63 y 389,77 euros, mientras que el gasto medio en rehabilitación intensa o estructural oscilaba entre los 348,59 y los 417,7 euros por metro cuadrado. Por tanto, únicamente los propietarios que deseaban mejorar sus condiciones de vida encontraban en éste un instrumento rentable y no así los empresarios que, no contaban con las suficientes ayudas como para que la operación de rehabilitación les fuera rentable.

---

<sup>594</sup> *Op. Cit.* TINAUT, J. J., 1990.

<sup>595</sup> MUÑAGORRI, R., 1987. Pp.39.

El sistema tampoco funcionó adecuadamente en el caso de los inmuebles arrendados ni en las comunidades ya que las leyes de arrendamientos urbanos y de propiedad horizontal no estimulaban estas actuaciones.

La construcción de viviendas protegidas de promoción privada en la que centraremos nuestro estudio alcanzó las 7.624 viviendas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria<sup>596</sup>, según las cédulas de calificación de la Dirección General de la Vivienda del Gobierno de Canarias. La mayoría, un 72%, se construyó en el municipio capitalino; en Telde se realizaron 1.676 viviendas, un 22%; y en Arucas<sup>597</sup> y Santa Brígida, su número fue más reducido, suponiendo sólo el 3,1% y el 2,9% de las viviendas protegidas de promoción privadas acogidas al RD. 31/1978 de 31 de octubre. Por tanto, en este periodo, la distribución territorial de la promoción privada protegida fue más dispersa que la que se había dado en las décadas anteriores como evidencia que el 28% de las viviendas se edificaran en los municipios de la orla metropolitana, cuando durante el III Plan Nacional de Vivienda (1961-76) este porcentaje había sido sólo del 1,4% (véase cuadro V.5 y figura V.2).

**Cuadro V.5**  
**Distribución municipal de las viviendas de promoción privada en el Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria (1978-87)**

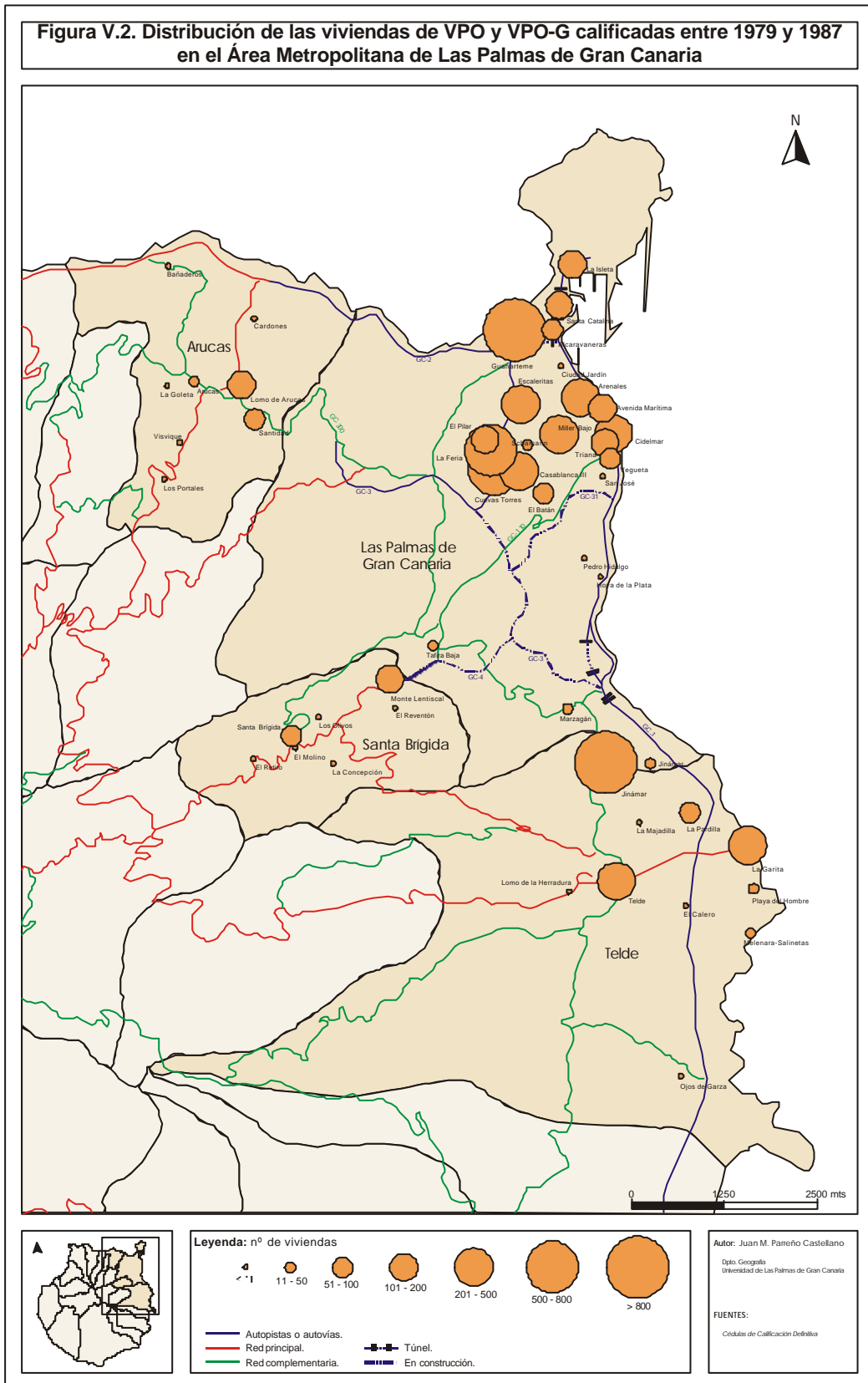
	Viviendas	%
Arucas	233	3,1
Las Palmas de G.C.	5.497	72,1
Sta. Brígida	218	2,9
Telde	1.676	22,0
Total	7.624	100

Fuente: Calificaciones definitivas. Expedientes. Elaboración propia.

---

<sup>596</sup> Sólo se han considerado los expedientes que se promovieron, es decir, los que obtuvieron calificación definitiva.

<sup>597</sup> Hay que recordar que en este municipio se llevó a cabo una política de apoyo a la autoconstrucción por parte de su Corporación desde 1982, por lo que el número de viviendas protegidas de promoción privada fue superior al que se recoge en este trabajo.



### **1.3. El inicio de políticas municipales de apoyo a la vivienda protegida**

Desde principios de los ochenta algunos ayuntamientos empezaron a desarrollar acciones propias encaminadas a la erradicación del problema de la vivienda en el ámbito de sus respectivos municipios, con el fin de complementar las que emanaban de los planes de vivienda. Estas actuaciones, que estaban reguladas por ordenanzas municipales, eran coherentes con la filosofía general de la política de vivienda que estaba en vigor, en la medida en que trataban de facilitar el acceso a la propiedad de viviendas nuevas.

En el caso del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, en el municipio de Arucas se estableció una política municipal dirigida a que determinados colectivos sociales pudieran tener una vivienda en propiedad a través de la autoconstrucción. Para ello, se aprobó en pleno una ordenanza el 2 de marzo de 1981 por la que la corporación auxiliaba la autoconstrucción de viviendas unifamiliares por parte de colectivos con escasos recursos.

Aunque el fin social era el mismo que el planteado en los planes de vivienda, los instrumentos eran diferentes. En la política estatal se intentaba capacitar la demanda como instrumento para favorecer el negocio inmobiliario y el acceso a la propiedad, dentro de lo que hemos llamado una concepción *keynesiana*. En este caso, las ayudas previstas se centraban en disminuir el impacto del coste de los factores de producción y en favorecer procesos alternativos de acceso a la propiedad a los de la política estatal de vivienda, basados en la promoción privada con ánimo de lucro.

Por este motivo, dichas acciones se concretaban en la venta del suelo urbanizado por parte de la corporación a un precio inferior al del mercado, en la elaboración sin costo del proyecto técnico en las oficinas municipales, en la dirección facultativa de las obras y en la reducción de las cargas fiscales (las tasas por licencia de construcción). Es decir, la acción institucional, movilizand o ciertos recursos públicos, lograba abaratar algunos costes que no mermaban la calidad de la vivienda, tales como el precio del suelo, el proyecto técnico, la dirección de obra, las cargas fiscales y el beneficio empresarial del promotor-constructor.

A este sistema se podían acoger las familias con escasos recursos que no podían acceder a una vivienda pública por no cumplir los requisitos necesarios o que, cumpliéndolos, aún no se les había adjudicado una. De esta manera, en 1988 se

estableció que las ayudas para las viviendas de primera necesidad social, como así se llamó a este tipo de inmuebles protegidos, estarían destinadas a familias con ingresos anuales inferiores a 8.813,16 euros, esto es, aproximadamente unas 2,5 veces el salario mínimo interprofesional. Posteriormente, con la aprobación del *Decreto 216/1989 de 31 de julio* por el que se regulaba y auxiliaba la autoconstrucción en Canarias, los requisitos económicos de las familias fueron los mismos que establecía la normativa canaria.

El desarrollo de estas políticas en el ámbito municipal se llevó a cabo con grandes dificultades debido a las limitaciones financieras que tenía la corporación. La adquisición y urbanización de suelo público fue una tarea costosa y lenta y el ritmo de elaboración de proyectos no fue siempre el que requería el número de peticiones. Por tanto, la puesta en marcha de este programa en 1982 representó un cierto endeudamiento para una corporación municipal que dependía de las subvenciones y créditos subsidiados procedentes de otros organismos<sup>598</sup>.

En concreto, para la adquisición de suelo se solía recurrir a subvenciones y créditos subsidiados del Ministerio de Obras Públicas o del Cabildo Insular, ante la escasez del patrimonio municipal. Sirva de ejemplo que en 1990 la corporación solicitó al Cabildo una subvención de 67.012,85 euros para la adquisición de dos fincas con servicios urbanos en Lomo Espino y Montaña Cardones<sup>599</sup> y que, posteriormente, solicitó un crédito subsidiado a la Dirección General de Vivienda para la adquisición de terrenos y urbanización de solares en Frontera y Rosa Silva<sup>600</sup>.

Los beneficios sociales y urbanísticos de esta política fueron evidentes. En el primer caso, porque se dio la posibilidad de acceder a la propiedad a colectivos que las grandes líneas de la política nacional de vivienda no estaban apoyando suficientemente y porque se suplió de algún modo la escasez de viviendas de promoción pública construidas en este periodo<sup>601</sup>. En el segundo, porque se canalizó

---

<sup>598</sup> En 1982 se apuntaba que *"Vista la lentitud con que se viene desarrollando el Plan de Viviendas Autoconstruidas que se justifica por el hecho de que presentada 170 solicitudes en seis meses de actuación, solamente se habían confeccionado 44 proyectos (...) se decide contratar un técnico delineante"*. Acta de la Comisión de Gobierno de 1982.

<sup>599</sup> AYTO de ARUCAS, Acta de la Comisión de Gobierno de 25 de enero de 1990.

<sup>600</sup> AYTO de ARUCAS, Acta de la Comisión de Gobierno de 7 de marzo de 1990

<sup>601</sup> Además de las 117 que VISOCAN edificó en el Lomo de Arucas, únicamente se promovió un conjunto residencial de 110 viviendas en La Guitarrilla en 1981 y 37 en el Sector 19 (Cerrillo-Matadero) en 1988.

una parte del fenómeno autoconstructivo clandestino que se había dado en el municipio dentro de un escenario regulado<sup>602</sup>.

#### 1.4. La política de la vivienda en alquiler

La política habitacional franquista había tenido como intervenciones más significativas la regulación del mercado de los alquileres y el fomento de la vivienda en propiedad. Ambas metas supusieron la disminución progresiva de las viviendas en alquiler y que los inmuebles con esta tenencia se deteriorasen rápidamente ante la falta de prácticas de conservación adecuadas.

Esta situación se había producido en diferentes países occidentales donde también se había apostado por congelar el mercado de los alquileres y favorecer el acceso a la propiedad. En Inglaterra y Gales se pasó de una situación en la que el 88% de las viviendas se encontraban en alquiler en 1914, momento en que se adoptaron las primeras medidas de intervención, hasta otra en 1975 en la que este porcentaje se había reducido al 15%<sup>603</sup>. En Estados Unidos, las ventajas fiscales a la propiedad propiciaron el abandono de la vivienda en alquiler<sup>604</sup>.

Como consecuencia, desde finales de los cincuenta se inició un proceso de desregulación progresiva. En Francia se inició tempranamente, desde 1959, en Alemania durante los años sesenta, en Gran Bretaña desde los setenta. En líneas generales, en casi todos los casos se aprobó un aumento de rentas en el inicio del proceso para concluir con la posibilidad de suprimir los contratos de alquiler en unos plazos determinados.

En España, la situación del alquiler era similar, hasta el punto de que en 1981 sólo el 20,8% de las viviendas estaba en arrendamiento e igualmente se siguió el mismo camino liberalizador. Mediante la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* se permitió que los nuevos contratos contaran con un sistema de actualización, pero se aseguró el mantenimiento de la prórroga forzosa. El fin de esta cláusula no se aprobó

---

<sup>602</sup> No quisiera dejar de nombrar el compromiso que el Colegio de Arquitectos de la provincia de Las Palmas ha tenido con las viviendas sociales. Este organismo se dedicó a realizar proyectos técnicos de obras para promociones destinadas a uso propio a un precio inferior al de mercado, que en algunas ocasiones suponía la reducción del mismo en un 50%.

<sup>603</sup> STAFFORD, D.C. (1978): *The economics of housing policy*. Croom Helm, London.

<sup>604</sup> HENDERSON, J.V. Y IOANNIDES, Y.M. (1983): "A model of housing tenure choice" *The American Economic Review*, número de marzo.

hasta el *RDL. 2/1985 de 30 de abril*. No obstante, los alquileres que se hubieran establecido antes de esta fecha, siguieron en una situación similar a la que tenían.

A pesar de los cambios normativos, en 1989 el porcentaje de viviendas en alquiler se había reducido hasta el 11,8%, cuando ya en países como Alemania Occidental suponía el 58%, en Francia el 38% o en Gran Bretaña, el 37%; y el número de nuevos contratos, a partir de 1985, era únicamente moderado<sup>605</sup>. Existía a finales de la década de este periodo *“una crisis en la oferta de vivienda en alquiler: el marco legal vigente se considera inestable y las ayudas públicas vienen a concentrarse básicamente en la ayuda directa a la propiedad. El largo periodo de tiempo transcurrido en España con una situación de alquileres congelados ha impedido que se desarrolle una cultura de viviendas en alquiler. Asimismo, todavía no existen estímulos fiscales significativos ni a la oferta ni a la demanda de vivienda en alquiler, lo que hace que resulte lógico el predominio absoluto de la vivienda en propiedad. La tendencia favorable hacia la vivienda en propiedad es una constante de los países occidentales, aunque difícilmente ha podido alcanzar la intensidad de España”*<sup>606</sup>

## **2. La política de vivienda entre 1988 y 1999. Una política integral orientada a apoyar la demanda y a abaratar la oferta**

Este periodo se caracteriza por la progresiva implantación de una política de vivienda más integral, caracterizada no sólo por el mantenimiento de medidas de protección a la vivienda, sino también por la utilización de instrumentos urbanísticos, económicos y fiscales.

En relación con la nueva política de vivienda protegida, que se inició con el *RD. 1.494/1987 de 4 de diciembre*<sup>607</sup> y su posterior modificación con el *RD. 224/1989 de 3 de marzo* sobre financiación de actuaciones protegibles, la acción institucional mantuvo los objetivos de la etapa anterior, por lo que se continuó con el proceso de descentralización competencia, con el de ahondamiento en la racionalización presupuestaria y con la privatización de las actuaciones. La novedad más significativa en este periodo es la diversificación de instrumentos en la planificación de objetivos.

---

<sup>605</sup> MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1990): *Resumen y conclusiones sobre la situación de la vivienda en alquiler*. Madrid.

<sup>606</sup> RODRÍGUEZ, J. (1990): “La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos”. *Revista Española de Financiación a la vivienda*, nº. 12. Pp. 11-24.

<sup>607</sup> Este RD. fue derogado y sustituido por otro similar, el 224/1989 de 3 de marzo, debido a la sentencia 152/1988 de 20 de julio del Tribunal Constitucional, que resuelve sobre



En lo que se refiere a la descentralización competencial, a partir de 1988, a través de los *RD. 436/88 de 6 de mayo* y *290/1995 de 24 de febrero*, se prosiguió con el proceso de descentralización a favor de la Autonomía canaria a la par que, dentro de la administración canaria, se realizaba un proceso parecido con el *D. 64/1988 de 12 de abril* sobre traspaso de funciones y servicios de las Administraciones Públicas de la Comunidad Autónoma de Canarias a los Cabildos Insulares.

En el nuevo panorama competencial creado, la administración central asumió la planificación general de la política de vivienda y las competencias referidas al establecimiento de normas generales y al marco financiero global, mientras en el ámbito autonómico recayeron, entre otras muchas, las competencias relativas a la elaboración de normas y leyes sobre edificación y vivienda, a la promoción pública, a la gestión de la promoción privada y a la programación de las acciones y planes de vivienda<sup>608</sup>. Hay que destacar que las comunidades autónomas tuvieron desde ese momento la potestad de establecer figuras, instrumentos y programas de protección propios. Consecuencia de ello es la aparición de una ley canaria de viviendas (*Ley 11/1989 de 13 de julio de viviendas para Canarias*) y de regímenes e instrumentos propios, como fueron los de autoconstrucción y rehabilitación de la vivienda rural. Por último, las funciones de policía administrativa de vivienda, conservación de parte del parque público de viviendas, habilitación de suelo para promociones en régimen especial y autoconstrucción y promoción pública fueron asumidas por las corporaciones locales.

La descentralización de funciones requiere de la cooperación institucional y de la puesta en marcha de mecanismos de cofinanciación. Estos se han ido materializando a través de Convenios y Contratos-programas establecidos entre los distintos niveles administrativos.

Tal como se había iniciado con el régimen aprobado en 1978, la política de vivienda protegida avanzó en el proceso de racionalización presupuestaria. Para ello se trasladó un porcentaje creciente de las actuaciones a la promoción privada y se desvió una mayor parte del coste de las políticas hacia los propios beneficiarios. Como

---

un conflicto de competencias denunciado por algunas comunidades autónomas.

<sup>608</sup> Como consecuencia, Canarias cuenta con sus propios planes de vivienda. El primero, trienal, estuvo vigente desde 1989 hasta 1991. El segundo Plan Canario de la Vivienda abarcó desde 1992 hasta 1995. El tercero, aprobado inicialmente para el periodo 1996-99, ha sido prorrogado hasta el año 2001. Está en marcha actualmente el IV Plan, que tendrá vigencia hasta el 2005.

consecuencia natural de este proceso, la propiedad se consagra, como el régimen de tenencia dominante al mismo tiempo que la promoción privada cubre casi todo el mercado de viviendas protegidas.

Por último, la actual política de viviendas ha diversificado sus instrumentos de actuación. Además de facilitar el acceso con las ayudas a la edificación y adquisición de viviendas nuevas y la construcción de viviendas públicas, se ha favorecido la introducción en el mercado de aquéllas que están en mal estado a través de los estímulos a la rehabilitación y se ha incentivado la compraventa de inmuebles usados, a través de las ayudas a la adquisición a precio tasado.

Junto a la política de viviendas protegidas, se ha desarrollado una acción más integral. De esta manera, se ha puesto en marcha una “política de vivienda paralela”, basada en instrumentos urbanísticos, fiscales<sup>609</sup> y económicos, encaminada a conseguir, por un lado, un mercado de viviendas libres más flexible y más barato y, por otro, a estimular a los compradores para que las adquieran. Por primera vez, las actuaciones administrativas crean un paquete de medidas más o menos articulado que pretende racionalizar el mercado residencial en lugar de concentrar sus actuaciones exclusivamente en la gestación de un submercado protegido.

Las medidas adoptadas conciernen al mercado del suelo, a los procesos de construcción, al mercado financiero y a los costes adicionales que conlleva la adquisición de vivienda, es decir, están relacionadas con las distintas fases que existen en la producción de una vivienda<sup>610</sup>.

La inexistencia de suelo y la práctica de procesos especulativos es uno de los factores fundamentales a la hora de explicar la inflación de oferta que caracteriza al mercado residencial. Por este motivo, en este periodo se han realizado dos regulaciones normativas que han intentado solucionar este problema. La primera, que se puso en vigor con la *Ley 8/1990 de 25 julio sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo* y el posterior *RDL. 1/1992 de 26 de junio sobre el Régimen*

---

<sup>609</sup> Desde principios de la década de los ochenta la compra de una vivienda ha contado con importantes deducciones en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas. Generalmente se ha hecho una deducción entre el 15 y el 17% de las cantidades aportadas, e incluso, en la segunda mitad de los ochenta, del 10% en el caso de viviendas secundarias. La reforma de este impuesto que ha entrado en vigor en 1999 (aprobada el 26 de noviembre de 1997), ha establecido una deducción máxima del 25% para los primeros 4.507,6 euros aportadas durante el primer y segundo año después de la fecha de compra.

<sup>610</sup> En lo que respecta a las viviendas desocupadas, que se han convertido en un elemento que introduce inflación en el mercado de la vivienda, aún no se han adoptado medidas específicas, pero se encuentra en fase de estudio el establecimiento de medidas fiscales que penalice la propiedad de este tipo de inmuebles.

de Suelo y Ordenación Urbana, tenía un claro carácter regulador. La segunda, fundamentada en una estrategia liberalizadora, estuvo vigente entre 1975 y 1990, con la reforma de la ley del suelo aprobada en 1975 y, en los últimos años, con la aprobación de la *Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones*<sup>611</sup>, si bien en este último caso el *Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias* ha impedido la aplicación de algunos de sus principios.

De igual modo, otro de los problemas en la inflación de oferta del sector de la vivienda viene dado por el excesivo carácter artesanal de la actividad constructora, que incide directamente en elevados costos por unidad de producción. Con este propósito, se ha desarrollado cierta acción institucional con el fin de favorecer la racionalización del sistema constructivo. De hecho, con el *RD. 2.190/95*, se pretendía auxiliar las experiencias piloto que emplearan técnicas que avanzaran en la racionalización de los sistemas productivos, que implicaran menor uso de materiales contaminantes y que conllevaran un mayor ahorro energético.

La rigidez del mercado financiero y la falta de estímulos para el ahorro vivienda han sido dos obstáculos de gran importancia en el acceso a la propiedad. Con este fin, mediante la *Ley 2/1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios*, la regulación de las cuentas viviendas y la bajada de los tipos de interés efectivos se han pretendido mejorar las condiciones para los compradores. Desde la política fiscal se han planteado otras medidas con el objetivo de favorecer económicamente a las personas que se encuentren pagando un préstamo hipotecario. En concreto, se han recogido diversas deducciones en el impuesto de la renta de las personas físicas desde la *Ley 4/1978*.

Por último, se ha intentado disminuir el esfuerzo que supone la adquisición de una vivienda a través del abaratamiento de los costes adicionales que esto conlleva. En este sentido, se han reducido la imposición tributaria directa y las comisiones que notarios y registradores perciben.

Junto a estas medidas que han pretendido favorecer la promoción y adquisición de viviendas, tanto protegidas como de régimen libre, se han adoptado en los últimos años otras en relación con la vivienda en alquiler que también tienen el

---

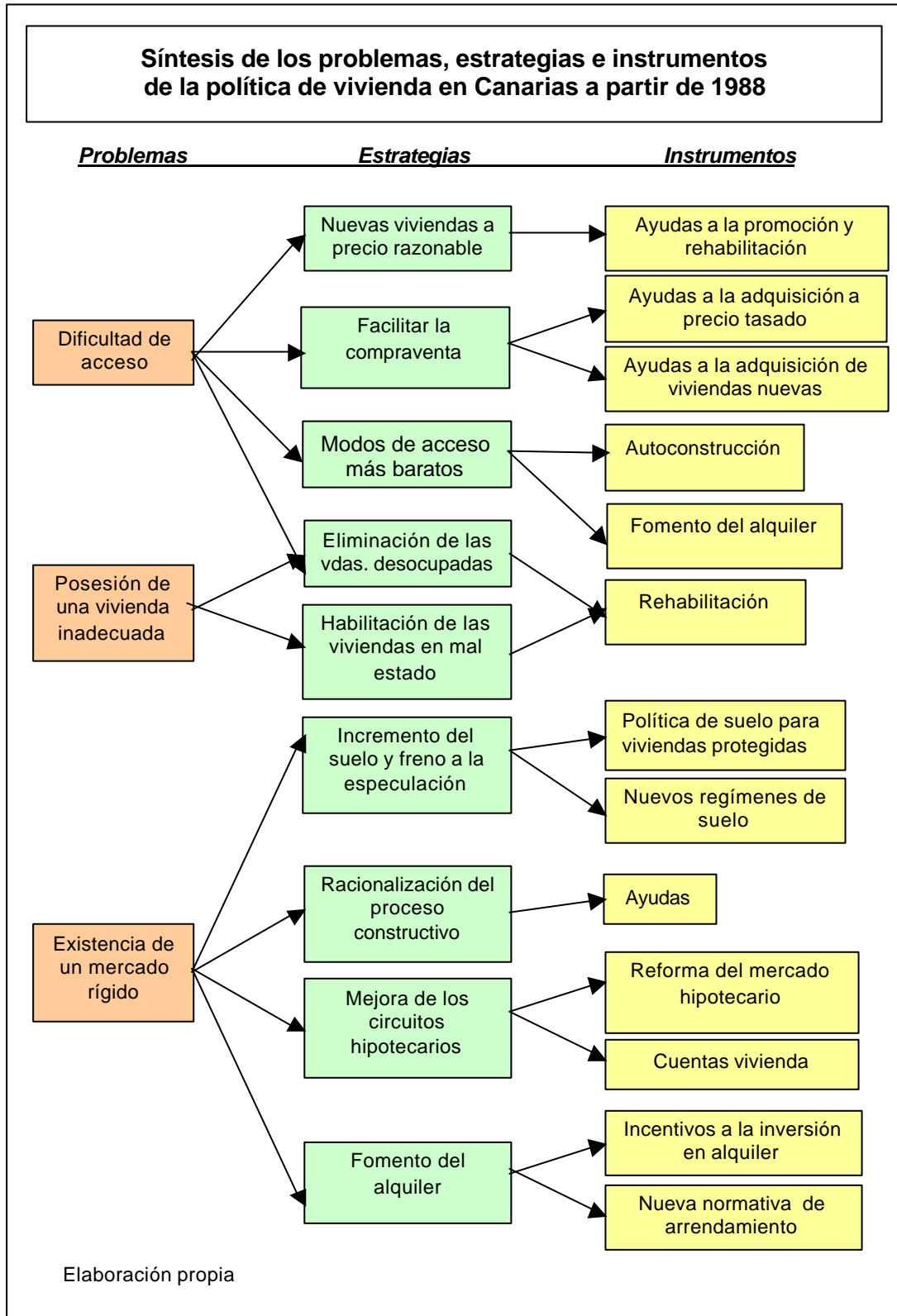
<sup>611</sup> Previamente a esta se habían aprobado el *RD.-Ley 5/1996 de 7 de junio* y la *Ley 7/1997 de 14 de abril* sobre medidas liberalizadoras de suelo.

propósito de flexibilizar el mercado. La secular apuesta por la propiedad en España ha terminado repercutiendo en que el stock de viviendas de alquiler sea de los más reducidos de Europa, lo que por otro lado tampoco es deseable en el marco de una economía cada vez más globalizada que requiere de un aumento progresivo de la movilidad laboral. Por este motivo, se han desarrollado instrumentos de fomento de la inversión en alquiler en el segundo lustro de los noventa, después de que, con la *Ley 29/1994 de 24 de diciembre sobre Arrendamientos Urbanos*, se haya culminado previamente el proceso de liberalización del mercado del alquiler.

En síntesis, este conjunto de medidas económicas, fiscales y urbanísticas pretenden mejorar la posibilidad de compra e incidir en una disminución de precios, lo que nos lleva a encuadrarlas en las concepciones *keynesianas* y en las que hacen hincapié en la oferta, tal como se viene haciendo en la política de vivienda protegida. Por su parte, las medidas centradas en este último aspecto basculan entre un cierto intervencionismo, como en la primera mitad de los noventa en materia de producción del suelo, y una concepción neoliberal, que parece estar consolidándose en los últimos años.

En cualquier caso, las medidas adoptadas no han logrado el propósito de obtener un mercado flexible y accesible ni para la vivienda en propiedad ni para la vivienda en alquiler. Los precios en los segundos quinquenios de los ochenta y noventa han crecido por encima de la renta de los adquirentes y los alquileres se han mantenido altos a pesar de las medidas liberalizadoras.

Figura V.3



## 2.1. La nueva política de viviendas protegidas

Los objetivos de la nueva política de vivienda protegida se centran en, por un lado, conseguir que en el mercado se ofrezca un número suficiente de viviendas con rentas y precios de venta razonables y, por otro, en ayudar a aquellos que están excluidos del mercado libre. Para lo primero, los instrumentos de la nueva política de vivienda protegida son el fomento de la promoción de vivienda nueva, la edificación pública, la urbanización del suelo y la rehabilitación. Para lo segundo, las actuaciones se concretan en ayudas a la adquisición, rehabilitación, arrendamiento y autopromoción de inmuebles protegidos y de viviendas usadas.

Para todas estas herramientas, se establecieron distintos regímenes en los que se regulan las condiciones y ayudas a la promoción y al acceso: el especial, con estímulos diferenciados en función de que el destino de las viviendas sea alquiler o venta, el régimen general, el régimen mixto y el de autoconstrucción. Los mecanismos de financiación de las actuaciones protegibles que se pueden promover a través de estos regímenes son parecidos a los desarrollados en el pasado: préstamos cualificados mediante convenios con las entidades financieras, subsidiación de intereses, subvenciones al adquiriente y exenciones fiscales<sup>612</sup>, aunque existen algunas peculiaridades en función del régimen.

Los dos primeros regímenes se crearon de manera temprana con el *RD. 1494/1987 de 4 de diciembre sobre financiación de actuaciones protegibles*. Están orientados a la promoción y rehabilitación con destino a la venta, alquiler y uso propio. El Régimen Especial se vincula a los colectivos con ingresos familiares ponderados inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional y el Régimen General, protege a los sectores sociales con recursos comprendidos entre 2,5 y 5,5 SMI, aunque este límite se puede incrementar en algunas actuaciones. El régimen de autoconstrucción fue regulado por la *Ley 11/1989 de 13 de julio de viviendas para Canarias* y por el *Decreto 216/1989 de 31 de julio por el que se reguló y auxilió la autoconstrucción de viviendas*. A él sólo pueden acogerse las familias con ingresos ponderados inferiores a 5 veces el SMI.

---

<sup>612</sup> La nueva política interviene en el problema de la vivienda equilibrando sus acciones directas con políticas fiscales. En el artículo 4 del RD 1494/1987 se indicaba que pueden darse beneficios fiscales a las viviendas de protección oficial reconocidos por la legislación tributaria de las Corporaciones Locales, de las áreas de régimen fiscal especial y los que puedan reconocerse por el Estado y las Comunidades Autónomas. Sin embargo en el R. D. 224/1989 de 3 de marzo son omitidas las menciones a este respecto.

### 2.1.1. La promoción de viviendas nuevas

El objetivo de la nueva política de la vivienda es auspiciar, por un lado, la promoción de productos<sup>613</sup> para la venta y el alquiler con un precio adecuado para los colectivos con rentas reducidas y, por otro, la autopromoción dentro de unos costes asumibles. Con este fin, en el primer caso, se regularon normativamente los precios de venta y de alquiler que podían alcanzar las viviendas en el mercado y se estableció una serie de medidas que incidían en una reducción de los costes de las promociones sin que esto supusiese una merma en la calidad de las viviendas. En otros términos, se pretendía que el promotor mantuviese un margen de beneficio adecuado que estimulase su participación en la política de vivienda abaratándole determinados costes y que la carga presupuestaria que suponía la promoción directa fuera la menor posible. En el segundo caso, se establecieron módulos de referencia para los presupuestos de las promociones destinadas a uso propio y se auxiliaron las distintas fases de la autopromoción, de tal modo que ésta fuese viable en el módulo establecido y asumible económicamente por su promotor.

Los instrumentos creados con tal fin varían según el régimen de promoción pero en todos ellos el promotor, cuando no se nutre directamente de los presupuestos públicos, tiene derecho a la financiación cualificada, tanto en lo que se refiere a la compra o urbanización del suelo, como a la construcción de la vivienda, y a exenciones y bonificaciones tributarias. En el régimen especial, el promotor puede recibir la subvención que normalmente se destina al adquirente con la condición de que repercuta en una disminución del precio de la vivienda.

La financiación cualificada establece, en primer lugar, la posibilidad de que los promotores acogidos a la protección oficial puedan acceder a un préstamo bancario con un tipo de interés más bajo que el existente en el mercado. Téngase presente que el precio del dinero en España es todavía muy alto en la segunda mitad de la década de los ochenta y que esta situación se mantuvo hasta el segundo lustro de los noventa, por lo que esta medida es especialmente interesante para los promotores. Por este motivo, la administración y las entidades financieras establecieron convenios, anuales en los primeros años y plurianuales a partir de 1992, que garantizaban un cupo financiero para este tipo de promociones<sup>614</sup>.

---

<sup>613</sup> Las viviendas protegidas de nueva construcción deben tener una superficie comprendida entre 30m<sup>2</sup> y superiores a 90m<sup>2</sup>. El límite inferior fue suprimido en 1989.

<sup>614</sup> Hay que tener presente que estos Convenios suponen que la Administración amortice la diferencia entre el tipo convenido y el de mercado.

Además de unos tipos más bajos, el montante de los préstamos cualificados fue creciendo a lo largo del periodo en lo que se refiere a la construcción de la vivienda. De esta manera, en un primer momento, el préstamo suponía el 75% del módulo ponderado según fecha de calificación provisional en el caso del régimen general y el 70% en el del especial. En 1989, este último se incrementó a un 75%<sup>615</sup>. Con el II Plan Canario se estableció que la financiación cualificada podía suponer el 95% del módulo ponderado en Régimen General y 80% en el especial. Con el *RD. 2.190/95 de 28 de diciembre*, se ha establecido en ambos regímenes en un 80% sobre el precio de venta. En el caso de préstamos cualificados para la compra o urbanización del suelo, éste puede alcanzar la totalidad del precio de compra y coste de urbanización.

Junto a estas medidas generales, la normativa incluye medidas e incentivos específicos.

A. Ayudas que facilitan el acceso al suelo. En lo que refiere al suelo, hay que señalar que una de las grandes dificultades para promover viviendas económicas es el coste que alcanza el suelo, sobre todo en las grandes ciudades y municipios metropolitanos, ya que se estima que el coste del mismo no puede superar el 15% del precio para que estas viviendas sean rentables. Por ello desde el *RD. 1.668/1991 de 15 de noviembre* se intervino en el problema del suelo estableciendo ayudas financieras para la adquisición de suelo urbanizado, urbanización y adquisición onerosa para inmediata urbanización y para la creación de patrimonio público<sup>616</sup>. De esta manera, los promotores privados que desearan comprar y urbanizar suelo para la construcción de viviendas protegidas cuentan con la posibilidad de una financiación subsidiada de hasta 6 puntos<sup>617</sup> sobre los préstamos cualificados. Tiene preferencia en la obtención de estos subsidios los promotores con menores recursos que fabrican su propia vivienda, la edificación de viviendas en alquiler y las actuaciones en las que el precio del suelo tiene una menor repercusión en el de la vivienda. En el régimen de

---

<sup>615</sup> Téngase en cuenta que la flexibilización que se hace de la figura del promotor público repercute que el régimen especial no tenga que correr a cargo de los presupuestos públicos, sino que pueda hacerlo a cargo de financiación cualificada. Esta característica evidencia un cambio de concepción en cuanto a la promoción pública en Canarias y persigue su crecimiento, convirtiéndola en una figura interesante en el negocio inmobiliario.

<sup>616</sup> En el periodo 1988-91 se estableció una línea de ayudas basada en préstamos cualificados subsidiados para la urbanización de suelo con destino a las actuaciones de VPO Régimen Especial, es decir, básicamente promotores públicos.

<sup>617</sup> Sobre este aspecto el *RD. 1.668/91* especifica que en ningún caso el tipo de interés podrá ser inferior al 4% y que afecta solo al suelo que se destine a vivienda de protección oficial (artículo 7).



autoconstrucción se ha regulado también una subvención para la adquisición y preparación de suelo (véase cuadro V.6).

B. Medidas que benefician la autopromoción. Los reales decretos estipulan una sobre financiación en materia de vivienda y la creación y potenciación de un régimen de ayuda específico, el de autoconstrucción.

La razón por la que se sobre-incentiva la autopromoción se debe a diversos factores. En primer lugar, a que es un modo de acceso a la propiedad más económico en la medida en que se suprime el beneficio empresarial, lo que por otro lado permite descargar las listas de solicitudes de viviendas públicas. En segundo lugar, porque supone favorecer la edificación de viviendas unifamiliares, lo que acerca la política de la vivienda a los nuevos gustos de una buena parte de la demanda. Y, por último, en el caso Canarias, y más concretamente a través de la autoconstrucción, permite *“reconducir a pautas regulares las incidencias negativas de la autoconstrucción espontánea en la ordenación territorial”*<sup>618</sup>.

En el régimen general y especial se considera al promotor de viviendas para uso propio con los mismos beneficios que los adquirentes y adjudicatarios, por lo que tienen derecho a la subsidiación de los préstamos cualificados y a las ayudas directas o subvenciones en las mismas condiciones que éstos (véanse cuadro V.5 y V.6). La normativa considera además de manera diferenciada a las cooperativas y comunidades de propietarios que durante el I Plan Canario de la Vivienda pudieron promover bajo el régimen especial, es decir, con una subsidiación inferior en un punto y medio a la general, si así lo consideraba la Comunidad Autónoma<sup>619</sup>, y que durante el III Plan contaron con una subsidiación al 7,5% en el Régimen General, esto es, el tipo subsidiado más bajo en este régimen.

La creación del régimen de autoconstrucción con la *Ley 11/89 de 13 de julio de viviendas para Canarias* y su primera regulación con el *D. 216/1989 de 31 de julio* ha sido el instrumento que en mayor medida ha incentivado la autopromoción individual y colectiva de viviendas en estos años. Con tal fin, a partir de la ley canaria de vivienda se fueron desarrollando diferentes decretos que ampliaron progresivamente el campo de acción de las ayudas institucionales<sup>620</sup>.

---

<sup>618</sup> Decreto 114/90 de 7 de junio, Preámbulo

<sup>619</sup> Hay que recordar que el Régimen Especial hasta el II Plan Canario de la Vivienda sólo se reservaba a los promotores públicos.

<sup>620</sup> En el contexto del I Plan Canario de Vivienda, se reguló por primera vez esta actuación a través del Decreto 216/1989 de 31 de julio, modificado por el Decreto 114/1990 de 7 de junio y desarrollado por la Orden de 4 de abril de 1991. El Decreto 146/1992 de 11

Se entiende por vivienda autoconstruida, según el artículo 1 del *D. 216/89 de 31 de julio*, las destinadas exclusivamente a domicilio habitual y permanente de su promotor, que se construyan sobre suelo urbano y en las que el promotor sea a la vez constructor. Para que la promoción de una vivienda autoconstruida pueda acogerse a las ayudas públicas, el promotor y la vivienda deben cumplir una serie de requisitos preestablecidos.

En lo que se refiere a la vivienda, esta se debe de edificar en un solar que tenga como superficie máxima 250 m<sup>2</sup>, tiene que ser unifamiliar y adosada, con tres plantas como máximo sobre rasante, no puede superar los 90 m<sup>2</sup>, salvo, en el caso de familias de más de 5 miembros o en el de viviendas rurales en explotaciones agrarias y tiene que tener un coste total que no exceda el precio de venta establecido normativamente.

Los requisitos fijados para el promotor consisten en que éste no cuente con ninguna vivienda en propiedad y que tenga unos recursos económicos que no superen ciertos umbrales. Hasta el *D. 249/98 de 18 de diciembre* se había estipulado que para que una vivienda se pudiera acoger a este programa, los recursos ponderados de la unidad familiar no podían superar en más de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional en el caso de familias de más de cinco miembros y de 4,5 veces en las que tengan un menor número de miembros. En 1998 se estableció como ingresos máximos la cantidad de 30.050,61 euros, calculados a través de un sistema de coeficientes de ponderación en función del número de miembros de la unidad familiar y de otros criterios<sup>621</sup>.

Las formas de financiación previstas en el régimen de autoconstrucción se fueron incrementando y diversificando con el desarrollo normativo y a tenor de los resultados que se iban obteniendo con los diferentes programas. En la actualidad,

---

de septiembre puso las bases del sistema de apoyos creados para el II Plan Canario de Vivienda. Posteriormente fueron mejorados con el Decreto 211/1994 y su posterior desarrollo con la Orden de 20 de febrero de 1995. Finalmente el Decreto 249/1998 de 18 de diciembre ha supuesto una nueva regulación durante la puesta en marcha del III Plan Canario de Vivienda.

<sup>621</sup> Las promociones de autoconstrucción pueden ser individuales o agrupadas. En este último caso, se hace necesario la presencia de un gestor que podrá ser la administración pública canaria, empresas públicas o privadas habilitadas a tal fin. La gestión puede comprender la adquisición y urbanización del suelo, contratación, tramitación y redacción de proyectos, control y seguimiento de las obras, gestión administrativa, adquisición de materiales... En el caso de empresas privadas el encargo de gestión se hace mediante un contrato de prestación de servicios, por el que sus retribuciones no superaran el 6% del presupuesto de ejecución de las obras. En el caso de administraciones públicas, mediante convenio.

estas formas de financiación son préstamos con o sin subsidiación, subvenciones a la adquisición y preparación de suelo y a la construcción de viviendas, auxilios a la redacción de proyectos y dirección de obras y subvenciones a la construcción de viviendas rurales afectas a explotaciones agrarias. En el cuadro V.6 se sintetizan las principales ayudas y los criterios que debe cumplir el solicitante para acceder a las mismas. En líneas generales, las subvenciones son mayores en el caso de que los recursos económicos y el tamaño del solar sean inferiores.

**Cuadro V.6**  
**Ayudas establecidas en el régimen de Autoconstrucción según el D. 249/1998 de 18 de diciembre**

	Requisitos	Importe máximo
Préstamo cualificado.	<ul style="list-style-type: none"> <li>&lt; 30.000 Euros Ingresos ponderados</li> </ul>	21.035 Euros
Subvenciones para suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.5 SMI – 15.000 Euros Ingresos ponderados</li> </ul>	3.606 Euros o valor de suelo si es inferior
Auxilios técnicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Máximo 180 m<sup>2</sup> de solar</li> </ul>	Subvención 600 + tarifas especiales / apoyo técnico directo y gratuito
Subvenciones para vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.5 SMI – 30.000 Euros Ingresos ponderados</li> <li>Propietario o superficiario por 50 años de un solar</li> </ul>	Ingresos familiares < 12.000 E : 12.000 Euros < 21.035 E: 6.000 Euros < 30.000 E: 3.000 Euros
Subvención complementaria vivienda rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ejercer la explotación agraria como actividad principal</li> <li>Edad: 18-45 años</li> <li>&lt; 30.000 Euros Ingresos ponderados y 45% de la actividad agraria</li> </ul>	1.502 Euros

Elaboración propia

El apoyo técnico se ejerce básicamente a través de las Oficinas de Viviendas o los Servicios Técnicos Municipales y se puede concretar en la prestación de asesoramiento técnico, realización de proyectos y dirección de obras. En lo que se refiere al suelo, en el caso de promociones agrupadas, la administración pública puede cederlo y, cuando son particulares, lo podrán hacer los ayuntamientos.

C. Incentivos a la producción de viviendas en alquiler. Las promociones destinadas al arrendamiento se han beneficiados de ayudas superiores a las existentes para las promociones destinadas a la venta. En concreto, durante el I Plan Canario de la Vivienda, en el Régimen General los préstamos alcanzaban un porcentaje mayor del módulo (el 80%), aunque sólo para la vivienda. Con los RD. 1932/91 y 2.190/95 los incentivos al arrendamiento se incrementaron

sustancialmente. En ambos regímenes, por un lado, los promotores podían beneficiarse de la subsidiación de una parte de los intereses, siendo del 7% en el General y del 4% en el Especial<sup>622</sup> y se extendió el tiempo de amortización del régimen especial desde los 20 a los 25 años<sup>623</sup>, por otro, se regularon subvenciones del Ministerio de Obras Públicas que oscilaron entre el 10% y 15% en función del régimen, que podía ser de hasta el 50% en el caso de viviendas de menos de 70 m<sup>2</sup>, cantidad que se detraía de la subsidiación.

Sin embargo, los convenios establecidos entre la administración estatal y la autonómica han favorecido, a través de la asignación presupuestaria, la promoción de viviendas destinadas a la venta. Esta cuestión no es de extrañar, ya que la política de vivienda diseñada en Canarias ha optado por la venta y la autopromoción como fórmula de acceso, incluso en las promociones de régimen especial, mientras que la política estatal se ha decantado, cada vez más, por el arrendamiento.

D. Medidas que favorecen la edificación de viviendas con superficies inferiores a 70 m<sup>2</sup>, como una manera de vincular los productos residenciales a las familias con menores recursos económicos y con el propósito de adaptar el tamaño de la vivienda a la demanda, caracterizada por presentar unidades familiares más reducidas.

Los instrumentos que han sido aprobados en este sentido se vienen aplicando desde 1991 y se trata de ayudas especiales a los promotores que actúan para uso propio, dentro de los programas de ayudas al primer acceso, cuyos beneficios se especifican en el siguiente epígrafe, y a los promotores que lo hacen con fin de arrendar sus viviendas<sup>624</sup>.

### **2.1.2. Las ayudas a la adquisición de viviendas nuevas**

Los instrumentos aprobados son de la misma naturaleza que los creados para promotores: la posibilidad de acceso a la financiación cualificada y a la subsidiación de los préstamos, ayudas directas y bonificaciones y exenciones tributarias, variando

---

<sup>622</sup> Hay que recordar que en régimen general los promotores no tenían derecho a este beneficio y que en el especial, donde si disfrutaban de esta ayuda, las promociones destinadas a la venta presentan una subsidiación menor

<sup>623</sup> El tiempo de amortización fue de 10 años en régimen general y 25 en el especial durante el Plan de Viviendas 1996-99. En el siguiente, se determinó dos modalidades de viviendas en alquiler en función de estos dos plazos.

<sup>624</sup> En este último caso, se incrementan las subvenciones en un 10% por ciento en ambos regímenes

la importancia que cada medida tiene según el régimen en el que se haya promovido la vivienda.

**Cuadro V.7**  
**Características de la Financiación Cualificada en los P. Canarios de Vivienda**

	Tiempo de amortización	Tipo de Interés Subsidiado
<b>I Plan (1988-91)</b>	15 años + 3 de carencia	Régimen especial: 5 ó 6 % Régimen general: 7,5 %
<b>II Plan (1992-95)</b>	20 años	R. Especial alquiler: 4 % R. Especial venta: 5 % R. General alquiler: 7 % R. General.1er. Acceso: 6,5 % R. General Venta: < 3,5 SMI : 7,5 % < 4,5 SMI : 9,5% < 5,5 SMI : 11 %
<b>III Plan (1996-1999)</b>	R. Especial: 25 años R. General alquiler: 15 años R. General Venta: 10 años R. General 1er. Acceso: 15 años	

Fuente: Planes Canarios de Vivienda. Elaboración propia.

En este sentido, en relación con la financiación cualificada, el tiempo de amortización y el porcentaje de los intereses que la administración subsidia sobre el tipo de interés convenido son mayores en el caso del régimen especial<sup>625</sup> y de que los recursos económicos del adquirente sean inferiores<sup>626</sup> (véase cuadro V.7). En líneas generales, aunque la subsidiación se fue extendiendo a las clases medias, se fue haciendo cada vez más significativa en los colectivos con menores recursos<sup>627</sup>.

<sup>625</sup> Téngase presente que en el régimen general durante el I Plan Canario de la Vivienda sólo tenían derecho a la subsidiación del préstamo los adquirentes que no superaban en 2,5 veces el SMI.

<sup>626</sup> El beneficio de la financiación cualificada alcanzó a los que no tuvieran unos recursos familiares ponderados superiores a 5 veces el SMI hasta el II Plan Canario. A partir de entonces, el límite se ha establecido en 5,5.

<sup>627</sup> El sistema de subsidiación del que se benefician adjudicatarios, adquirentes y promotores de uso propio es diferente al establecido en etapas anteriores. Durante el Plan Cuatrienal (1984-87) se subsidiaban algunos puntos del interés del préstamo. A partir de 1987 se costea una parte de la mensualidad que el adquirente debe pagar en la fase de amortización de su préstamo. Fue, por tanto, una vuelta al sistema del Plan Trienal. En el fondo es como si el adquirente hubiese firmado un préstamo por el 7,5% de interés, en régimen general y 6% en especial (5% en 1989 con incrementos del 1,5%) durante, por ejemplo, el I Plan Canario de Vivienda. Este sistema tuvo la ventaja de acabar con el escalonamiento de las subsidiaciones del Plan Cuatrienal, sistema que había creado numerosos problemas. A partir de 1998, se procedió a subsidiar un tanto por ciento de la mensualidad, en lugar de fijar un tipo de interés subsidiado. Este nuevo sistema se adoptó ante la bajada generalizada de tipos en el segundo lustro de los noventa, que ocasionó que los tipos del mercado fueran inferiores a los subsidiados.

En lo que respecta a las subvenciones, que suponen una ayuda económica directa establecida como un porcentaje del precio de venta de la vivienda, éstas varían también en función del régimen de promoción y están establecidas según las características económicas de los demandantes (véase cuadro V.8). En líneas generales es mayor en el caso del Régimen Especial y en el de Autoconstrucción.

**Cuadro V.8**  
**Características de la subvención personal a los adquirentes según los distintos Reales Decretos sobre financiación en materia de vivienda**

	Régimen Especial		Régimen General	
RD. 1.494/87 <sup>628</sup>	9% < 2 SMI		5% precio venta / suelo < 2,5 SMI	
RD. 224/89	9% < 2 SMI		% suelo, pago proyecto o suministro de materiales < 2,5 SMI	
RD. 1.932/91	10%	Primer Acceso: 15%	5%	Primer Acceso: 10%
RD. 2.190/95	10%	Primer Acceso: 10 % + intereses 1er. año	5%	Primer Acceso: 5% + intereses 1er. año

Fuente: Reales Decretos. Elaboración propia.

Junto a las ayudas generales descritas, se establecieron medidas especiales para el primer acceso a la vivienda en régimen general desde el RD. 1.932/91, tal como señalábamos en el anterior epígrafe. Estas ayudas han beneficiado a adjudicatarios, adquirentes y promotores de uso propio que tuviesen ingresos ponderados que no superasen las 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y que no hubiesen sido propietarios de una vivienda con anterioridad<sup>629</sup>. Además de estos requisitos personales, para acogerse a las ayudas de este programa, la vivienda protegida no puede superar los 70 m<sup>2</sup>, admitiéndose, a partir de 1998, hasta los 90m<sup>2</sup> en el caso de familias numerosas. Los beneficios recogidos en la ley se concretan en un incremento de la subsidiación en Régimen General, que se queda con un tipo del 6.5%, (el más reducido en este régimen durante el II y III Plan Canario de la Vivienda) y una subvención del 10 o 15% del precio de la vivienda, según sea régimen general o especial<sup>630</sup>. En este caso el

<sup>628</sup> Se establece que las de Régimen General deben ser concedidas por las Comunidades Autónomas según su normativa y las subvenciones de Régimen Especial por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, tanto en este Real Decreto como en el 224/89. En 1991 se regula que serán concedidas por el Ministerio en ambos casos o por la Comunidades autónomas según convenio.

<sup>629</sup> En el caso de que la hubieran tenido, esta no podría tener un precio superior al 20% del que tiene la vivienda protegida que desean adquirir.

<sup>630</sup> Estas subvenciones se eliminaron en el RD. 2190/95 y fueron sustituidas por un aumento de la subsidiación de los préstamos durante el primer año. Esta medida ha sido interpretada como recesiva desde distintas esferas políticas.

demandante debe haber tenido, además, una cuenta vivienda y haber ahorrado del 10 al 5% del precio de la vivienda, según el régimen.

Las ayudas al primer acceso se han aprobado con el objetivo de beneficiar la compra de vivienda por parte de familias jóvenes con escasos recursos. Hay que tener presente que durante la década de los noventa, y en especial, en su segundo lustro, los precios de las viviendas han crecido muy por encima de la evolución de las rentas familiares. A su vez, el encarecimiento de la vivienda libre ha repercutido en un aumento del módulo de las protegidas. Al mismo tiempo, las familias jóvenes suelen presentar menores recursos debido a que están en una situación más precaria en el mercado del trabajo. El encarecimiento del módulo y los escasos recursos de una buena parte de las familias jóvenes han repercutido en que éstas no puedan acceder a una vivienda protegida de promoción privada. El programa de ayudas al primer acceso es un intento de paliar esta situación.

### **2.1.3. Ayudas al acceso a las viviendas usadas y a otras formas**

En la década de los ochenta el número de viviendas usadas en Canarias, como en el resto del país, es muy alto. Aunque, muchas familias han optado por adquirir una vivienda usada, la compra de este tipo de inmuebles lleva aparejado dos problemas esenciales: su alto precio y las difíciles condiciones de financiación.

Esta situación ha motivado que desde el *RD. 224/89 de 3 marzo* se regulasen ayudas que auxiliaran la compra de viviendas usadas para las familias con recursos limitados. Durante el I Plan Canario de Vivienda, se consideró como límite de los ingresos ponderados, el establecido en 5 veces el SMI y, en los siguientes planes, el de 5,5. Con el fin de que no se produjeran desvíos en los auxilios previstos, se aprobó una serie de criterios para acogerse a estas ayudas: que las viviendas no superaran los 90 m<sup>2</sup>, límite que se incrementó en 1992 a los 120 m<sup>2</sup>, que las viviendas se hubieran usado ininterrumpidamente al menos tres años o que hubieran transcurrido diez o más años desde su construcción o rehabilitación, que no superasen un precio máximo preestablecido<sup>631</sup> y que se destinasen a domicilio habitual y permanente.

---

<sup>631</sup> En 1989 se estableció como precio máximo de venta el resultante de aplicar el módulo vigente. El RD. 1932/91 incrementó el precio hasta 1,5 veces el módulo ponderado para las viviendas libres y el establecido ese año para las protegidas. Los garajes y otros anejos no pueden superar en más del 60% el módulo ponderado vigente.

Las ayudas se concretaron en el derecho a la financiación cualificada y a la subsidiación del préstamo<sup>632</sup>. La regulación de las ayudas fue similar a la de la adquisición de vivienda nueva en régimen general, salvo en lo que se refiere al montante del préstamo<sup>633</sup>. Se trata por tanto de ayudas que se centran en disminuir la cuantía mensual que una familia debe pagar. Desde el II Plan Canario se considera también la posibilidad de subvención en las mismas condiciones que las establecidas para adquirentes, adjudicatarios y promotores de uso propio en régimen general en el programa de primer acceso.

En los últimos años se han puesto en marcha otras medidas que favorecen el acceso a la vivienda mediante arrendamiento y sistemas tutelados.

En este sentido, el Instituto Canario de la Juventud en colaboración con el del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales y la empresa PROVIVIENDA han puesto en marcha en los últimos años una Bolsa de vivienda para jóvenes. La Bolsa es un depósito de pisos destinados al alquiler a precios inferiores a los del mercado, creada mediante acuerdos con los propietarios. A ella pueden acceder personas con edades comprendidas entre 18 y 35 años que presenten recursos superiores a 1,5 veces el SMI o que si son inferiores o no tienen ingresos, cuenten con un fiador solidario<sup>634</sup>.

Otra iniciativa que pretende facilitar el acceso a la vivienda para jóvenes, personas de la tercera edad, menores en situación de desamparo, madres solteras y mujeres maltratadas es el alquiler de viviendas tuteladas.

Desde el RD. 2190/95 puede acogerse a los beneficios normativos la construcción de viviendas con este fin siempre que no excedan de 50 metros cuadrados útiles, en términos generales, aunque esta superficie se puede incrementar hasta en un 20%.

---

<sup>632</sup> La subsidiación se reservó en 1989 para los demandantes con ingresos inferiores a 2,5 SMI. En 1991 se reconoce el derecho a la subsidiación en las mismas condiciones que las viviendas nuevas de régimen general cuando el inmueble adquirido no supera los 90 m<sup>2</sup>. En el caso de viviendas con más superficie útil la subsidiación es al 11%, indistintamente de las condiciones económicas del adquirente.

<sup>633</sup> En 1989 se estableció que el préstamo cualificado sólo podía alcanzar el 70% del módulo ponderado o el 80% del valor de tasación. En 1991 se realizó un reajuste, de tal modo que para las viviendas protegidas el precio se mantiene en el porcentaje de la tasación mencionado, y en las libres se redujo al 70%. El RD. 2190/1995 de 28 de diciembre estableció que en ambos casos el valor de tasación máximo sería el 80%.

<sup>634</sup> Además la empresa PROVIVIENDA, que gestiona la bolsa, ofrece información y asesoramiento a jóvenes sobre alquiler y compraventa de viviendas



#### 2.1.4. La rehabilitación

La rehabilitación ha ganado peso en la política de vivienda a través de un mayor desarrollo normativo y del incremento de las acciones directas encaminadas a regenerar el tejido de viviendas públicas.

A partir del *RD. 229/89*, que reguló las condiciones de financiación del I Plan Canario de Vivienda, se realizó una regulación normativa pormenorizada de este instrumento, que volvió a ser desarrollado con la promulgación del *RD. 2.190/95* que estableció los criterios de financiación del III Plan Canario de Vivienda. A partir de este último Real Decreto el nivel de desarrollo normativo de la rehabilitación se hizo equiparable al que tenían las ayudas a la promoción y adquisición de viviendas nuevas.

En lo que se refiere a los objetivos normativos de la actual política de rehabilitación, a los que nos referiremos en este epígrafe, éstos son similares a los que se establecieron en el periodo anterior. En primer lugar, permitir que aquellas familias que viven en viviendas con problemas estructurales, funcionales o de habitabilidad, adecuen sus casas, evitando que cambien de vivienda o sean peticionarios de viviendas públicas. En segundo lugar, favorecer que los inmuebles desocupados y que se encuentran en mal estado puedan entrar en el mercado de la vivienda a través de su alquiler o venta, facilitando su adecuación por parte de sus propietarios o empresas especializadas. En tercer lugar, facilitar la recuperación de áreas con problemas de obsolescencia o de urbanización, ayudando al acondicionamiento de sus inmuebles y a la reurbanización de estos sectores. Y por último, colaborar en el mantenimiento y creación de equipamientos y elementos infraestructurales y favorecer procesos de reurbanización.

Con este fin se han establecido distintos supuestos. Se trata de ayudas para la rehabilitación de áreas, de edificios de más de una vivienda, las ayudas para la recuperación de la habitabilidad de las viviendas, la rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda y la adecuación del equipamiento comunitario primario<sup>635</sup>.

---

<sup>635</sup> Se contempla la adecuación de patios o espacios libres de una finca o zonas colindantes para ser usada como áreas de esparcimiento, la creación de equipamiento colectivo de edificios de viviendas, la realización de obras requeridas por los valores arquitectónicos, ambientales e históricos de los edificios, la adecuación de locales para destinarlos a vivienda, talleres y anejos productivos de la vivienda rehabilitada y adecuaciones de equipamiento comunitario primario, cuando esté justificado por el planeamiento. En 1989 éstas últimas ya no se consideran obras complementarias.

A estos supuestos hay que sumar el de la rehabilitación de la vivienda rural y el de los inmuebles que presenten valores arquitectónicos, supuestos que fueron introducidos por la Ley Canaria de Vivienda y que se han desarrollado a través de programas específicos, al menos en el primer caso<sup>636</sup>. La rehabilitación de la vivienda rural tiene una gran trascendencia en Canarias, en la medida en que una buena parte de los inmuebles situados en zonas rurales, por su antigüedad o sistema de construcción, no están en buenas condiciones<sup>637</sup>. Su rehabilitación permite que las familias que en ellos habitan permanezcan en su lugar de origen, manteniendo su modo de vida, y que las solicitudes de viviendas de promoción pública no se vean, consecuentemente, incrementadas. Los beneficios de este tipo de programas tienen, por tanto, una dimensión residencial, social y paisajística.

Las ayudas son de la misma naturaleza que las establecidas en el caso de la promoción y adquisición de viviendas nuevas y a ellas puede acogerse todo tipo de promotores<sup>638</sup> y de viviendas, tanto libres como protegidas. Ahora bien, con el fin de que no se produzca un mal uso social de las ayudas, los adquirientes y promotores de uso propio no pueden presentar ingresos ponderados superiores a 5,5 veces el SMI. De igual modo, con carácter general, la subsidiación de los préstamos cualificados y las subvenciones sólo se concedían a los promotores para uso propio y a los adquirientes que tengan ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI.

Entre los programas más interesantes se encuentra el de rehabilitación de edificios, en la medida en que puede suponer la recuperación de inmuebles obsoletos situados en las zonas urbanas<sup>639</sup>. En este caso, no sólo se consideran las adecuaciones estructurales y funcionales de los mismos, sino que también se incluye el cambio en el número y superficie útil de las viviendas, en un

---

<sup>636</sup> Hay que recordar que con anterioridad a la puesta en marcha de este programa existieron los Patronatos provinciales para la mejora de la vivienda rural, que dependía del Ministerio de Gobernación y que concedía préstamos cualificados y subvenciones con este fin. Su operatividad fue escasa.

<sup>637</sup> Los programas destinados a la rehabilitación de la vivienda rural están gestionados por los ayuntamientos, que deben implicarse económicamente en ellos. Se han destinado especialmente a la remodelación de cubiertas, elementos estructurales, a las adecuaciones necesarias relacionadas con la seguridad de los inmuebles y a la construcción de servicios en las viviendas. Se basan en la concesión de una subvención por parte de la Administración que permite al beneficiario cubrir una buena parte del coste del proyecto de rehabilitación.

<sup>638</sup> En un primer momento no se contemplaban a los promotores privados en el caso de la rehabilitación de viviendas aisladas cuando éstas se destinaban a la venta.

<sup>639</sup> Se pueden acoger inmuebles con más de 10 años de antigüedad que al menos en un 70% estén destinados a viviendas, excluyendo la planta baja y las superficies bajo rasante.

intento de que el parque de viviendas se adapte a las estructuras familiares más reducidas. De igual modo este programa incluye tanto la remodelación como la adquisición del edificio con este fin.

**Cuadro V.9**  
**Resumen de ayudas a la rehabilitación de edificios**

	RD. 224/89	RD. 1932/91	RD. 2190/95
<b>Presupuesto máximo</b>	Viviendas: 80% mp Obras complementarias: 50% mp	1 módulo ponderado Adquisición: 1,2 mp	1 módulo ponderado Adquisición: - Arrendamiento: 1,5 mp - Venta: 1,2 mp
<b>Máximo préstamo cualificado</b>	Rehabilitación - Adecuación estructural, funcional y de habitabilidad: 60% mp - Otros: 45%	Rehabilitación - Adec. estructural y funcional 70% mp - Otros 45%	El presupuesto protegible
	Adquisición y rehabilitación 75% mp	Adquisición y rehabilitación - Rég. General 95% mp - Rég. Especial 80% mp	
<b>Interés subsidiado</b>	Régimen especial, promotores usuarios, adquirentes en régimen general y promotores en régimen general con destino al arrendamiento: Iguales nueva construcción	Régimen especial - alquiler 4% - venta 5%	Promotor jurídico destinado a venta (por convenio)
		Promotores usuarios - Adecuación estructural y funcional 6,5 % - Otros 7,5 %	Arrendamiento prórroga forzosa 5%
		Arrendamiento - Adecuación estructural y funcional 5% - Otros 9%	Otros: 7,5 %
<b>Subvención</b>	Régimen especial, promotores usuarios, adquirentes en régimen general y promotores en régimen general con destino al arrendamiento: Iguales nueva construcción	Régimen especial: igual nueva construcción	Uso propio o venta: 20%*
		Adecuación estructural y funcional: - Promotor usuario 10% - Arrendamiento 15%*	Arrendamiento: 30%*
		Sin préstamo: - Adecuación estructural y funcional: 20% - Resto: 10%	

\* En estos casos, las subvenciones se incrementan en un 3% en el caso de que el edificio tenga más de 30 años de antigüedad. Fuente: Reales Decretos. Elaboración propia.

Por tanto la política de rehabilitación de edificios apoya más los casos en que actúan promotores-usuarios y en los que las viviendas se destinan o están en alquiler. Esta última es una cuestión muy importante porque gran parte de los

inmuebles que se encuentran en mal estado están alquilados con contratos de prórroga forzosa.

En cuanto a las labores de rehabilitación que pretenden mejorar la habitabilidad de las viviendas<sup>640</sup>, hay que mencionar que se incluyeron la ampliación de los inmuebles hasta los 90 m<sup>2</sup> en un primer término y los 120 m<sup>2</sup>, a partir de 1995; la supresión de barreras arquitectónicas y las mejoras para el ahorro energético. Las ayudas en este programa son similares a las de la rehabilitación de edificios hasta el RD. 1932/91. Las que estuvieron vigentes durante el II y III Plan Canario de Vivienda figuran en el cuadro V.10. Como en el caso anterior las ayudas son mayores cuando se actúa bajo el Régimen Especial o se vincula al arrendamiento.

**Cuadro V.10**  
**Resumen de las ayudas a la rehabilitación de viviendas**

	RD.1932/91	RD. 2190/95
<b>Presupuestos máximos</b>	1 m.p. rehabilitación 1,2 m.p. adquisición y rehabilitación	60% m.p.
<b>Límites financiación cualificada</b>	Rehabilitación: - Habitabilidad: 60 m.p. - Otros: 45 m.p.	Presupuesto protegible
	Adquisición y rehabilitación: - Rég, general: 95 m.p. - Rég. Especial: 80 m.p.	
<b>Subsidiación</b>	Rég. Especial: - Venta 5% - Alquiler 4%	
	Promotores usuarios : 7,5 %	
	Arrendamiento: - Habitabilidad: 7,5 - Otros: 9%	
<b>Subvenciones</b>	R. Especial: igual nueva construcción	Uso propio: 20% Arrendamiento con prórroga forzosa: 30%
	Promotores usuarios: 10%	
	Arrendamiento: 10%	

Fuentes: Reales Decretos. Elaboración propia.

Por último, los programas de rehabilitación de áreas incluyen no sólo la rehabilitación de edificios, sino también la construcción de nuevas edificaciones y la puesta en marcha de procesos de reurbanización y urbanización. En este caso, las ayudas se han basado tradicionalmente en una mejora de la financiación cualificada y en los máximos permitidos en los presupuestos protegibles<sup>641</sup>. A partir de 1995 se

<sup>640</sup> Afecta a las viviendas con más de 10 años y se destinan a propietarios e inquilinos.

<sup>641</sup> Se especifica que la ubicación del edificio en áreas de rehabilitación integral o en

reguló un doble marco más incentivado. Por un lado, se mejoraron las vinculadas a la financiación cualificada y por otro, se fijó la posibilidad de establecer Convenios que permitieran un sistema de subvenciones de hasta el 40% para el promotor.

## **2.2. Los Planes Canarios de Vivienda**

Las actuaciones desarrolladas en Canarias desde 1987 se han materializado de diferentes planes de vivienda. Los objetivos de estos planes se han establecido a partir de los convenios que los Gobiernos Central y Autonómico han establecido, en los que se fijaban las condiciones de financiación y la aportación presupuestaria de cada nivel administrativo.

### **2.2.1. El Primer Plan: unos resultados mediocres**

El primer Plan Canario de la Vivienda (1989-91) centró la mayor parte de los recursos públicos en la construcción de viviendas nuevas en régimen especial, es decir, en este momento de promoción pública. En los tres años de duración del Plan se preveía solucionar un déficit histórico de este tipo de viviendas que afectaba a unas 10.000 unidades familiares<sup>642</sup>, por lo que se proyectaron unas 7.288 viviendas que se unían a las 3.200 iniciadas en planes anteriores y aún no adjudicadas (véase cuadro V.11).

Según la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias, únicamente se edificaron unas 5.522 viviendas acogiendo a los beneficios de este Plan, de las que 2.347 se encuentran en la Isla de Gran Canaria.

En el resto de los programas, los objetivos previstos eran menos ambiciosos. Destacaba el de autoconstrucción, con 3.600 actuaciones. En lo que se refiere a los programas destinados a la rehabilitación, las actuaciones se dirigían a la mejora del parque público y a las ayudas a la rehabilitación en régimen general, tal como las orientaciones estatales en vivienda indicaban. Además, la Comunidad Autónoma desarrolló una línea de acción propia encaminada a la rehabilitación de la vivienda rural, programa que tendría su continuación en los planes sucesivos. Por último, en este plan se incluyó por primera vez una línea de financiación para la adquisición de

---

recintos declarados histórico-artísticos supone un incremento del 25% sobre el porcentaje máximo del módulo ponderado que puede alcanzar el presupuesto protegible. Además el préstamo cualificado podría alcanzar hasta el 80% del presupuesto, 10% más de lo normal (RD. 1494/87, artículo 23).

<sup>642</sup> Inicialmente se había previsto 7195, 4605 en alquiler y 2590 en compraventa, pero luego este objetivo fue modificado.

viviendas a precio tasado. Su consideración como actuación protegible alejó la política de vivienda de los objetivos de fomento de la actividad económica y de disminución del empleo, para centrarse de manera prioritaria en el problema de la dificultad de acceso de ciertos colectivos con bajo poder adquisitivo.

**Cuadro V.11**  
**Objetivos previstos en los Planes Canarios de Vivienda**

	I Plan	II Plan	III Plan
<b>Viviendas Nuevas</b>			
Suelo		12.328	17.770
R. Especial Alquiler	7.288	4.172	4.000
R. Especial Venta		5.828	12.000
Autoconstrucción	3.600	3.500	4.000
VPO-R. General		2.500	9.200
Viviendas a Precio Tasado		1.600	1.600
<b>Rehabilitación</b>			
Parque Público	15.000	7.200	32.350
Régimen General		1.425	800
Vivienda Rural		2.668	5.000
<b>Reposición</b>			
Viviendas Públicas			8.722
Aluminosis			1.849

Fuente: Planes Canarios de Vivienda. Elaboración propia.

La falta de cumplimiento de los objetivos de este plan se debió a múltiples factores<sup>643</sup>. Indudablemente, hay que destacar la falta de experiencia de las administraciones autonómica y local, dado que se trataba de la primera vez que se ponía al frente de la gestión de este tipo de instrumentos, tras la asunción por parte de la Comunidad Autónoma de las competencias relativas a la planificación de actuaciones. No obstante, los principales obstáculos radicaron en la relación establecida con el Gobierno Central, basada en programas-marco anuales y en la existencia de ayudas insuficientes, que condicionaban la capacidad de planificación desde el ámbito autonómico<sup>644</sup> y la inadecuación del módulo ponderado a los costes

<sup>643</sup> En el conjunto del Estado el nivel de cumplimiento fue también bajo. Sólo se iniciaron durante el cuatrienio 1988-91 el 58,5% de las previstas en régimen especial y el 73% de las de régimen general. No se realizó prácticamente ninguna vivienda de las 22.000 previstas en régimen de alquiler y el programa de rehabilitación tuvo unos resultados mediocres ("Bases para el desarrollo de una política de vivienda distributiva" *Alfoz*, nº. 87-88).

<sup>644</sup> Con la ley 7/1988 de 12 de diciembre se autoriza a la Comunidad a concertar préstamos hipotecarios hasta un total de 13.200 millones. Con la ley 7/1989 de 22 de mayo se incrementa a 15.700 millones.

reales de la construcción en Canarias. Todo ello complicó enormemente la adjudicación de obras<sup>645</sup>, supuso dificultades para disponer del suelo necesario en las actuaciones en régimen especial y en la autoconstrucción colectiva de promoción pública<sup>646</sup> y se tradujo en un moderado nivel de cumplimiento de los compromisos establecidos entre el MOPT y las entidades de crédito (véase cuadro V.12).

**Cuadro V.12**  
**Grado de cumplimiento en 1991 de los convenios firmados entre el MOPT y las entidades de crédito (en euros)**

Entidades	Importe convenido	Importe concedido	%
Banco Hipotecario	661.113.315	636.964.648	96,3
Caja Postal	150.253.026	115.688.820	77,0
Cajas de Ahorro	631.008.619	566.447.898	90,2
Cajas Rurales	79.634.104	60.702.223	77,3
Banca Privada	14.424.291	8.522.352	59,1
Total	1.536.433.354	1.388.325.941	90,6

Fuente: II Plan de Vivienda. Elaboración propia.

Baste señalar en relación con el recorte de ayudas públicas que a partir de 1989, con el fin de controlar la inflación y empezar el proceso de convergencia hacia la moneda única, el gobierno impuso en los convenios establecidos con las entidades financieras tipos excesivamente bajos respecto a las condiciones de mercado existentes. En concreto, en el bienio 1989-90 se establecieron tipos del 11 y 12%, respectivamente, cuando los de mercado estaban en el 16 y 17%. Como consecuencia de ello, muchas entidades se negaron a firmarlos y otras, simplemente, no concedieron los préstamos a los promotores. *“Por tanto, la financiación de los programas anuales de vivienda de 1989, 1990 y 1991 ha tenido lugar a través del Banco Hipotecario de España, entidad integrada en el Instituto de Crédito Oficial, y en todo momento han existido dificultades importantes para el acceso a la financiación a través de las Cajas de Ahorros”*<sup>647</sup>.

<sup>645</sup> Mediante el Decreto 141/1989 de 1 de junio se aumentaron los márgenes de las licitaciones de obras y mediante la Orden Departamental del 7 de abril de 1989 se modificó el módulo en Canarias.

<sup>646</sup> En este sentido recordar que en la ley de Viviendas de Canarias se indicaba que los ayuntamientos que estuvieran contemplados en los planes de construcción de viviendas de promoción pública debían habilitar el suelo necesario para las actuaciones previstas. Sin embargo, la falta de planeamiento adecuado, la ausencia de instrumentos legales que permitiera a los ayuntamientos disponer de manera ágil de suelo, la escasa capacidad económica de las corporaciones para comprar suelo con este fin y problemas de gestión en las cesiones de suelo provocó que se ralentizara en muchos casos la disposición de suelo para las actuaciones prevista en el Plan.

<sup>647</sup> RÁFOLS, JOAN (2000): “Ciclo inmobiliario y política de vivienda en España”, pp.

De igual modo, desde la aprobación de la nueva Ley reguladora de las Haciendas Locales del 1 de enero de 1990, la mayor parte de los beneficios fiscales de los que todavía gozaban las viviendas protegidas desapareció. Los beneficios municipales, como la bonificación del 90% de la contribución urbana, la exención en las tasas de licencia y en el impuesto municipal sobre incremento del valor de los terrenos, quedó a expensas de la decisión de cada corporación<sup>648</sup>.

En lo que se refiere a la adaptación al módulo, fue un obstáculo especialmente significativo en el caso del régimen general. *"El elevado coste del suelo, especialmente en las áreas metropolitanas, ha impedido la construcción de viviendas de protección oficial, en Régimen General, ya que en la mayoría de los casos, la limitación del precio máximo de venta no permitía cubrir el costo de la promoción y construcción, y por consiguiente, no se ha satisfecho la demanda para esta modalidad"*<sup>649</sup>.

Por otro lado, el rigor presupuestario motivó que los incrementos de los módulos estuvieran por debajo del aumento de los costes de producción, situación que ya se venía produciendo desde finales del Plan Cuatrienal. Este hecho fue fundamental porque determinó que la rentabilidad de las actuaciones de promotores privados en cuanto a viviendas protegidas fuese cada vez más reducida. A este respecto hay que recordar que el incremento del precio del metro cuadrado entre 1987 y 1991 fue de un 78,2% para el conjunto del Estado, según las estadísticas que ofrece el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y que los de los costes de edificación llegaron a cifras del 5,9% entre 1988 y 1990.

## **2.2. El Segundo y Tercer Plan: desarrollo de la dimensión social de las acciones protegidas**

La promoción de viviendas nuevas ha crecido considerablemente en el segundo y tercer Plan Canario de la Vivienda (1992-95 y 1996-01, respectivamente)<sup>650</sup>. El aumento más significativo ha correspondido al Régimen Especial. De hecho, en el II Plan Canario de la Vivienda supuso el 63,5% del total de

---

44 en PEDRO BUENO, A. Y SANCHÍS CUESTA, J. A. (edi.): *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*. Tirant Lo Blanch, Valencia.

<sup>648</sup> En 1986, la exención del impuesto sobre transmisiones patrimoniales había desaparecido en el resto del Estado con la entrada en vigor del IVA

<sup>649</sup> II Plan Canario de Vivienda

<sup>650</sup> En el segundo Plan se previó la edificación de 17.600 viviendas nuevas, suelo para 12.328 viviendas y la reposición de 1.849 viviendas públicas. En el III, se



viviendas nuevas previstas. Si se comparan este porcentaje con el 14,7% que se registró en el conjunto del Estado, se observa la extraordinaria importancia que ha tenido este régimen en las Islas. En el III Plan de Vivienda se incrementó en términos absolutos el número de actuaciones en régimen especial, e incluso la Comunidad Autónoma incluyó un programa financiado exclusivamente con recursos propios<sup>651</sup>. No obstante, su importancia relativa se ha reducido debido al espectacular incremento de las viviendas nuevas en régimen general, como consecuencia, en gran medida, del inicio de la nueva política de vivienda que se ha puesto en marcha en los últimos años por el gobierno central. No obstante, la política de vivienda ha seguido concentrando la mayor parte de sus recursos en las familias con ingresos inferiores a 2,5 SMI. Los artículos de opinión que los últimos Directores Generales de Vivienda han publicado en la prensa local, permiten valorar la orientación social de la actual política de la vivienda protegida como una acción de gobierno ligada a la redistribución de recursos y a la atención social<sup>652</sup>.

Conjuntamente, y en segundo lugar, se ha producido una apuesta definitiva por la venta como modo de acceso. Desde el II Plan disminuyó el número de adjudicaciones de viviendas promovidas en régimen especial de alquiler a tan sólo un 41,7%, tendencia que se ha consolidado en el III Plan con un porcentaje del 25%. Esta apuesta por la venta se complementó desde el II Plan Canario con la promoción a la titularidad de las viviendas ejecutadas por la Administración pública con anterioridad a 1978. El régimen de alquiler se ha reservado para los colectivos con ingresos ponderados inferiores a 1,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Esta es una particularidad que diferencia a los Planes Canarios de Vivienda de la política puesta en marcha a escala estatal. En España, la acción política ha intentado fomentar el alquiler como modo de acceso no sólo en el caso de las viviendas protegidas sino también en el del mercado libre. De ahí que las mayores ayudas las reciben los promotores que actúan con el propósito de alquilar o la promulgación de la Ley 19/1992 sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria.

---

incrementaron estas cifras a 23.692, 17.770 y 9.396, respectivamente.

<sup>651</sup> En este caso, las subvenciones podrían ser en un 25% superiores en las islas no capitalinas debido a que en éstas los costes de producción son más elevados. De igual modo, los precios de venta podrán ascender a 1,2 el módulo en estas islas, frente a 1,1 en las de Tenerife y Gran Canaria.

<sup>652</sup> SENANTE MASCAREÑO, J. M.: "Apuntes sobre la vivienda en Canarias" en *La Provincia* del 14 de noviembre de 1995 y PULIDO RODRÍGUEZ, M. A.: "La vivienda como

La apuesta por la venta hay que contextualizarla dentro de la cultura de la propiedad que existe en el Archipiélago y de la problemática experiencia vivida en la gestión del parque público de viviendas.

Los beneficios que reporta la propiedad son indiscutibles. En primer lugar, el acceso a la propiedad favorece el buen estado de las viviendas y de la urbanización entre buena parte de los colectivos menos pudientes, en la medida en que la vivienda y el barrio se sienten como algo propio. En segundo lugar, tiene una repercusión clara en el arraigo territorial y en la satisfacción residencial de sus beneficiarios. En tercer lugar, permite que la administración se libere de las cargas de gestión de los alquileres y de las labores de mantenimiento. Por último, compromete al adquirente en la financiación de una parte de la vivienda a través del crédito hipotecario, lo que a su vez repercute en que éste tenga una actitud más cuidadosa con la vivienda. La única objeción a la propiedad radica en su cuestionable fin social.

**Cuadro V.13**

**Comparación de las actuaciones previstas por el Estado para el conjunto del país y las del Convenio establecido con la CAC. Plan de Viviendas 1992-95**

	España	%	Canarias	%
Régimen Especial	58.971	14,7	10.000	60,5
R.E. Venta	29.910	7,5	5.828	35,3
R.E. Alquiler	29.061	7,3	4.172	25,2
Régimen General	196.097	48,9	3.500	21,2
R.G. Primer Acceso	29.078	7,3	400	2,4
R.G. Alquiler	9.659	2,4		0,0
R.G. Venta	157.360	39,3	3.100	18,8
Vda. a precio tasado	91.265	22,8	1.600	9,7
VPT Primer Acceso	11.754	2,9		0,0
VPT Resto	79.511	19,8		0,0
Rehabilitación	54.450	13,6	1.425	8,6
Total vivienda	400.783	100	16.525	100,0
Suelo	93.326		3.750	

Fuente: Planes de Vivienda. Elaboración propia.

Un tercer aspecto a señalar en relación con estos dos planes de vivienda es el desarrollo de programas de suelo. Dado que en el pasado los objetivos previstos no se han alcanzado en gran medida por la falta de suelo y que en Canarias los patrimonios públicos son muy escasos, la puesta en marcha de este tipo de programas parece de gran necesidad. De esta manera, entre 1992 y 1995, se

previeron 12.328 actuaciones, de las que 2.000 se reservaron para Las Palmas de Gran Canaria. Entre 1996 y 1999, fueron 17.770. En principio, los promotores públicos y privados han podido beneficiarse de estas ayudas, pero los recursos habilitados por la Comunidad Autónoma se han dirigido fundamentalmente a empresas públicas. Los promotores privados sólo han podido acceder si edificaban en régimen especial en el marco de los concursos establecidos por VISOCAN o a través de los programas de autoconstrucción.

El desarrollo de los programas de suelo requirió el establecimiento de convenios con los ayuntamientos con el fin de que estos se comprometieran a la obtención y urbanización del mismo<sup>653</sup> y de la colaboración de sociedades públicas de rango autonómico (GESTUR Las Palmas, GESTUR Tenerife, PROSA, GAVISA<sup>654</sup>).

En cuarto lugar, en estos dos planes se adoptaron otras medidas que intentaron adaptar la política de vivienda a la evolución de la demanda y dotarla de contenido social. De este modo, se realizaron reservas de cupo para los programas de primer acceso<sup>655</sup>, tal como establecía la normativa; se intentó adecuar las tipologías y las superficies a los deseos de los demandantes, lo que llevó al incremento de la edificación y rehabilitación de viviendas reducidas para jóvenes y de tipologías unifamiliares; se establecieron programas específicos destinados a erradicar la infravivienda; se desarrolló una política más descentralizada en el territorio, que pretendía favorecer el arraigo social de los contingentes que accedían a las viviendas protegidas y por último, se subvencionaron parcialmente los alquileres de familias con bajos recursos.

---

<sup>653</sup> Los ayuntamientos deben calificar el suelo necesario, agilizar los trámites administrativos de los diversos expedientes urbanísticos y actuar contra las retenciones usando los instrumentos que la Ley 8/1990 de 25 de junio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo proporciona a las Administraciones Locales. Los contratos-programas establecidos entre la comunidad autónoma canaria y las corporaciones locales incluía fórmulas para la cofinanciación en la habilitación de suelo destinado a la edificación de viviendas de protección en Régimen Especial y de autoconstrucción.

<sup>654</sup> VISOCAN (Viviendas Sociales de Canarias S.A.), tiene como objetivo la promoción y construcción de viviendas en las Islas, GESTUR Las Palmas S.A. y GESTUR Tenerife, S.A., se dedican a la gestión urbanística del suelo en ambas provincias, PROSA y GAVISA son sociedades anónimas de Gestión del Polígono El Rosario, tanto para la construcción de viviendas como de suelo. Estas Sociedades públicas se asocian en GEPCAN, Agrupación de Interés Económico que realiza tareas de coordinación. Además existen otras sociedades municipales que se dedican a la habilitación del suelo y promoción de viviendas y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento del Suelo (SEPES).

<sup>655</sup> El cupo establecido en los programas de Régimen General (que incluye la Autoconstrucción) fue de 400 durante el II Plan Canario.

En cuanto a la construcción de viviendas reducidas, basta observar la distribución de las viviendas en régimen especial, según programa, para atestiguar el apoyo que se le ha dado. Por ejemplo, en el II Plan Canario se previó que el 60% de estas viviendas se destinasen a familias que comprendieran de uno a tres miembros (programa 2D), el 34% a familias de cuatro a cinco miembros (programa 3D) y el restante 6% a familias de 6 o más miembros (Programa 4D), de tal manera que el 94% de las viviendas no superaban los 70 m<sup>2</sup>.

En lo que se refiere al programa de erradicación de la infravivienda, entre las que cabe reconocer las chabolas y las cuarterías, las actuaciones previstas han pretendido alcanzar tres objetivos complementarios: por un lado, colaborar en que las personas que vivieran de este modo salieran de la situación de marginalidad y exclusión social en que se encontraban, por otro, incidir en una mejora del paisaje urbano y, por último, permitir que determinados espacios ocupados por este tipo de viviendas fueran recuperados para el disfrute de la comunidad. Con este fin, en el III Plan se previó la construcción de 350 viviendas durante el bienio 1996-97 en 11 municipios canarios. Para el resto del Plan estaba previsto edificar 1.600 viviendas mediante un Programa Extraordinario<sup>656</sup>.

Por último, desde el III Plan Canario de la Vivienda se ha pretendido fomentar la promoción pública. Por ello, se estableció que los ayuntamientos crearan Sociedades Municipales de Vivienda, con el objeto de promover en régimen especial y en autoconstrucción.

En lo que se refiere a las intervenciones sobre la vivienda usada, la tendencia de estos dos planes ha sido la de concentrar los esfuerzos en la rehabilitación del parque público y en la vivienda rural y disminuir, progresivamente, el número de actuaciones previstas en el programa de vivienda a precio tasado y en el de rehabilitación en régimen general, sobre todo a partir del III Plan, dado el descenso que se ha producido en los tipos de interés.

En el II Plan, en Canarias se habían previsto únicamente 1.425 actuaciones<sup>657</sup> en el programa de rehabilitación en régimen general, de las que 425 contarían con préstamo y subvención y 1.000 sólo con subvención. Un panorama similar podemos dibujar respecto al III Plan Canario de Vivienda, ya que, hasta 1999, los recursos

---

<sup>656</sup> Se tenía previsto que este plan se desarrollase sobre suelo cedido por los ayuntamientos y que las viviendas fuesen promovidas en Régimen Especial de Alquiler por promotores públicos, para luego ser cedidas a las corporaciones.

<sup>657</sup> El número de viviendas fue mayor porque la rehabilitación de un edificio se

previstos para la rehabilitación de edificios, viviendas y áreas en régimen general eran de tan sólo 5,4 millones de euros, algo menos del 0,4% de los recursos previstos en este Plan.

En cambio la rehabilitación del parque público de viviendas ha sido una de las grandes líneas de actuación de los Planes Canarios de Vivienda. En 1995 el parque de titularidad autonómica alcanzaba las 41.070 viviendas, de las cuales 19.448 estaban en la Isla de Gran Canaria. Dada la importancia que tienen estas viviendas en el tejido urbano y las malas condiciones en que se encontraba la mayor parte de ellas, en 1989 se inició un programa por el cual se pretendía rehabilitar 15.000 viviendas, a las que se sumaron 7.200 viviendas del II Plan. Por último, en el III Plan de Vivienda, el objetivo previsto era más ambicioso, 32.350 actuaciones parciales<sup>658</sup>.

Por lo que respecta a la rehabilitación de la vivienda rural, ha ido ganando importancia cuantitativa en la medida en que se han ido desarrollando los diferentes planes de vivienda, circunstancia lógica si tenemos en cuenta que en 1995 se estimaba que el 14,9% de las viviendas rurales de Canarias presentaba un estado de deterioro importante.

En cualquier caso, la política canaria de vivienda protegida se ha basado fundamentalmente en promover la nueva edificación en detrimento de las intervenciones basadas en la recuperación del tejido obsoleto de titularidad privada.

En otros términos, en Canarias, de una manera más acusada que en el resto del Estado, no se ha abordado el problema de las viviendas desocupadas en los cascos urbanos a través de los instrumentos de la vivienda protegida, por la penuria de recursos y la modestia de objetivos alcanzados con los programas de rehabilitación de inmuebles privados. Si a esto le unimos, que desde 1992, se pueden vender viviendas nuevas a través del régimen de precio tasado, las medidas para abordar este problema son casi inexistentes.

Junto a estas actuaciones de rehabilitación de los inmuebles, la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente ha desarrollado otras dirigidas a la urbanización, ajardinamiento y equipamiento de los polígonos donde se encuentran las viviendas de titularidad de la Comunidad Autónoma.

---

contabilizaba como una actuación.

<sup>658</sup> El programa de rehabilitación del parque público de viviendas era previo al de su privatización.

Para terminar hay que mencionar que han previsto dos importantes programas de reposición de viviendas de titularidad pública. Uno de ellos afecta a las 5.522 viviendas del Patronato Provincial Francisco Franco en Gran Canaria y a las 3.170 del Patronato Virgen de Candelaria en Tenerife. El otro pretende reponer las 1.849 viviendas afectadas por aluminosis en el Archipiélago, situadas en su totalidad en la provincia de S/C de Tenerife.

A diferencia de lo que ocurrió con el I Plan Canario de Vivienda, el nivel de cumplimiento del segundo Plan fue muy elevado, especialmente en sus dos últimos años<sup>659</sup>. Se ha realizado un número mayor de actuaciones a las previstas en el caso del Régimen Especial Venta, Viviendas a Precio Tasado, Autoconstrucción y Rehabilitación de la Vivienda Rural y del Parque Público<sup>660</sup>.

En el caso de los programas de suelo y promoción de vivienda nueva en régimen general los objetivos alcanzaron un nivel de cumplimiento algo inferior a lo previsto

Únicamente los de rehabilitación en régimen general y de reposición de viviendas de los patronatos públicos Francisco Franco y Virgen de Candelaria han presentado unos resultados deficientes. En éste último, únicamente un tercio de las actuaciones previstas se había acogido a financiación debido a la existencia de problemas de gestión a escala municipal y al incumplimiento de algunas de las empresas adjudicatarias<sup>661</sup>. No debemos olvidar que la reposición de las viviendas de los patronatos requería del establecimiento de convenios entre los Gobiernos Central y Autonómico, los Cabildos Insulares y los Ayuntamientos de Las Palmas de Gran Canaria, Santa Cruz de Tenerife y La Laguna, por lo que la gestión de estos programas es muy compleja (véase cuadro V.14)

El programa de reposición de viviendas afectadas por aluminosis se cumplió más satisfactoriamente, ya que durante el II Plan se repuso el 55% de las viviendas, unas 1.006 y el resto se acabó en siguiente.

---

<sup>659</sup> El bajo nivel de cumplimiento en 1992 y 1993, conllevó que el MOPT reajustara hacia la baja los objetivos del Convenio firmado con el Gobierno Autónomo.

<sup>660</sup> En cualquier caso, el hecho de que quedara una bolsa de actuaciones calificadas pendientes de financiar, unas 3.704 viviendas, y que se incluyeron en la financiación del III Plan de Vivienda, es una evidencia de la acelerada marcha del Plan en los últimos años.

<sup>661</sup> Informe interno de Izquierda Canaria (ICAN)

**Cuadro V.14**

**Actuaciones financiadas y previstas en el II Plan Canario de Vivienda (1992-95)**

	Financiadas	Calificadas	Convenio Inicial	Convenio Reajustado	Objetivos II Plan Canario
R.E. Venta	6.501	12.188	5.828	8.500	5.828
R.E. Alquiler	4.170		4.172		4.172
R.G. y Auto Construcción	5.167	6.025	3.500	3.950	6.000
VPT	2.250	2.998	1.600	1.800	1.600
R.H. R.G./R.E.	501	1.003	1.425	1.163	1.425
R.H. Vda. Rural	6.241				2.668
R.H. Parque Público (Reposición)	43.430				17.769
Suelo	10.852		3.750	4.698	12.328

Fuente: III Plan Canario de Vivienda. Los datos sobre calificadas han sido aportados por la Dirección General de Vivienda y se refieren al 6 de octubre de 1995. Elaboración propia.

Una de las claves del éxito a partir del segundo Plan de Vivienda residió en el cambio de actitud que tuvo el Gobierno Central en relación con la política de vivienda protegida. En 1991, coincidiendo con un cambio de equipo rector en el MOPU, que a partir de ese momento pasó a denominarse como Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), y tras el Informe que se le encargó al Comité de Expertos en ese año, la Administración Central decidió potenciar la política de vivienda protegida. Para ello procedió a un incremento de los incentivos a través de un aumento de las ayudas y de una actualización del módulo de actuación. En consecuencia, se dotó a la política de vivienda con el suficiente presupuesto como para financiar un mayor número de actuaciones, se incrementó el límite máximo de recursos ponderados que debían tener los beneficiarios de las ayudas, se establecieron convenios realistas con las entidades financieras y se creó un sistema de Convenios Marco Plurianual por lo que la Administración Central y la Autónoma establecieron un compromiso financiero para la ejecución del Plan. En dichos convenios cabía la posibilidad de que las entidades locales financiaran líneas de actuación propias.

Tampoco podemos olvidar otros factores de índole general, como la el incremento de la capacidad económica de la demanda.

Los peores resultados del III Plan Canario en los programas de Rehabilitación y Edificación en Régimen General se deben al estancamiento del módulo en los últimos años que ha hecho que los promotores no vean rentable acogerse a los beneficios previstos en estos regímenes.

**Cuadro V.15**  
**Número de viviendas financiadas en el III Plan Canario de Vivienda de Canarias (1996-2001)**

	Total	Convenio Marco	C.A.C.	Convenios Específicos	Otros
R. Especial	11.538	11.538			
R.E. Canario	592		592		
R. General	9.265	9.265			
Autoconstrucción	4.998		4.998		
Promoción pública y R.E. Alquiler	3.683		3.683		
VPT	1.611	1.611			
Reposición	2.906			2.906	
R.H. R.G./R.E.	903	903			
R.H. Vda. Rural	6.741				6.741
R.H. Parque Público	5.576			5.576	
Total	47.813	23.317	9.273	8.482	6.741

Fuente: Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas de Canarias. Elaboración propia.

Centrándonos en los resultados de la promoción privada de nuevas viviendas protegidas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, en el periodo comprendido entre 1988 y 1998 se calificaron provisionalmente algo más de diez mil viviendas. De esta cantidad, 8.934 habían obtenido a finales de 1997 la calificación provisional y 4.486, a fecha de marzo de 1998, la definitiva.

Por regímenes de protección, el mayor número de viviendas, 4.777, se concentró en el régimen especial, lo que es coherente con los cupos previstos en los Planes Canarios de la Vivienda. Para acogerse al programa general se habían inscrito 3.753 y al de autoconstrucción 1.557<sup>662</sup>. El resto estaba comprendido por 382 viviendas de régimen mixto

La mayor parte de las viviendas que solicitaron la protección oficial hicieron durante el II y III Plan Canario de la Vivienda. Excluyendo los datos de las promociones individuales de autoconstrucción, en el primer caso, el número fue de 4.695, distribuidas en 213 promociones y, en el segundo, 4.368, en 113 promociones. En el I Plan Canario de la Vivienda se presentaron únicamente 85 solicitudes que sumaron 1.050 viviendas. Por consiguiente, en términos generales, el número de viviendas de promoción privada fue creciendo en la medida en que se fueron desarrollando los diferentes planes, hasta el punto de que durante el II Plan Canario, las viviendas de promoción privada calificadas provisionalmente en el Área

<sup>662</sup> No están contabilizados las calificaciones provisionales de promociones individuales del año 1995 y ninguna actuación de 1998.



Metropolitana supusieron el 37,1% de las previstas en los programas de régimen general (sin autoconstrucción) y especial. En los dos primeros años del III Plan, la promoción privada calificada provisionalmente fue el 18,3% de las viviendas previstas.

**Cuadro V.16**  
**Distribución municipal de las viviendas de promoción privada en el Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria (1988-98)**

	Viviendas	%
Arucas	956	9,1
Las Palmas de Gran Canaria	6.650	63,5
Santa Brígida	112	1,1
Telde	2.750	26,3
Total	10.468	100,0

Fuente: Solicitudes de calificación provisional. Calificaciones definitivas. Informes anuales del Servicio de Promoción Privada de la Dirección General de Viviendas. Elaboración propia.

Por municipios, la mayor parte de las viviendas protegidas se siguió concentrando en Las Palmas de G.C., con el 63,5% del total de las que solicitaron la calificación provisional, seguido de Telde, con un 26,3%, Arucas, con un 9,1% y por último, Santa Brígida, con un 1,1%. Con estos porcentajes se pone de manifiesto que durante la década de los noventa continuó el proceso de dispersión territorial de la promoción privada protegida que se venía manifestando desde la década de los ochenta.

### **3. Incidencia de las actuaciones protegidas en el crecimiento urbano del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

Según las cédulas de calificación consultadas, la política de vivienda desarrollada entre 1979 y 1998 supuso la edificación de 18.092 viviendas. La actividad promotora de este periodo se caracterizó por concentrarse en su mayor parte en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, donde se edificó el 67,1% de las viviendas realizadas en este periodo, como se puede observar en el cuadro V.16. No obstante se observa una mayor dispersión territorial que en las décadas anteriores.

**Cuadro V.17**  
**Distribución municipal de las viviendas de promoción privada en el Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria (1978-98)**

	VPO	VPO-G	VPO-E	VPO-RM	Autoconstrucción	Total	%
Arucas	233	472	245	12	184	1.189	6,6
Las Palmas de G.C.	5.497	2.568	2.218	364	1.017	12.147	67,1
Sta. Brígida	218	11	0	0	101	330	1,8
Telde	1.676	702	1.510	6	255	4426	24,5
Total	7.624	3.753	4.777 <sup>663</sup>	382	1.557 <sup>664</sup>	18.092	100

Fuente: Calificaciones definitivas. Expedientes. Elaboración propia.

Dentro del régimen de autoconstrucción es necesario diferenciar dos programas: el de promoción individual y el de promoción colectiva. El primero se empezó a desarrollar desde 1990 y ha supuesto la calificación de un total de 69 expedientes. El segundo, que se inició en 1994, contabiliza 948 viviendas hasta 1998.

**Cuadro V.18**  
**Viviendas promovidas de autoconstrucción según programa (1990-98)**

	Individual	Colectiva	Total
Arucas	184	0	184
Las Palmas de G.C.	69	948	1.017
Sta. Brígida	21	80	101
Telde	82	173	255

Fuente: Cédulas e Informes anuales del Servicio de Promoción Privada. Elaboración

Las causas que explican el cambio en la incidencia territorial de la política de viviendas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria radican tanto en el nuevo diseño de la propia política como en la dinámica demográfica de cada municipio. En este sentido, la demanda de vivienda ha experimentado un crecimiento más acentuado en los municipios de la orla metropolitana desde la década de los ochenta. En coherencia con la revitalización demográfica de los espacios metropolitanos, la nueva política de vivienda, abandonando los postulados mantenidos durante las décadas de los sesenta y setenta, que ceñía las acciones previstas a las ciudades grandes e intermedias, descentralizó sus cupos, por lo que las ayudas públicas llegaron a estos municipios.

<sup>663</sup> Se incluyen las viviendas que fueron promovidas por VISOCAN a través del Servicio de Promoción Privada de la Dirección General de Vivienda.

<sup>664</sup> No están contabilizados las calificaciones provisionales de promociones individuales del año 1995 y ninguna actuación de 1998.

La incidencia de la promoción protegida en el crecimiento residencial de estos municipios ha sido importante. Las viviendas protegidas de promoción privada suponen el 41,6% del crecimiento intercensal registrado en el Área Metropolitana entre 1981 y 1991, porcentaje que en el caso de Santa Brígida se eleva al 66% y en el de Las Palmas de Gran Canaria al 45%.<sup>665</sup> Las menores cifras registradas en Telde y Arucas se deben al peso de la autoconstrucción en ambos casos, especialmente en este último municipio, donde la corporación llevó a cabo una política de auxilio en este tipo de promociones. En consecuencia, buena parte del crecimiento residencial de los municipios del Área Metropolitana se ha realizado con ayudas públicas.

**Cuadro V.19**  
**Significación de las actuaciones protegidas de promoción privada en el crecimiento intercensal del periodo 1981-1991.**

	Las Palmas de G.C.	Telde	Arucas	Sta. Brígida	Total
Viviendas en 1981	103.162	19.572	7.674	4.311	134.719
Viviendas en 1991	115.382	24.001	9.040	4.641	153.060
Crecimiento 91-81	12.220	4.429	1.366	300	18.345
% VPO privada	45,0	37,8	17,6	66,0	41,6

Fuente: Dirección General de Vivienda, INE e ISTAC. Elaboración propia.

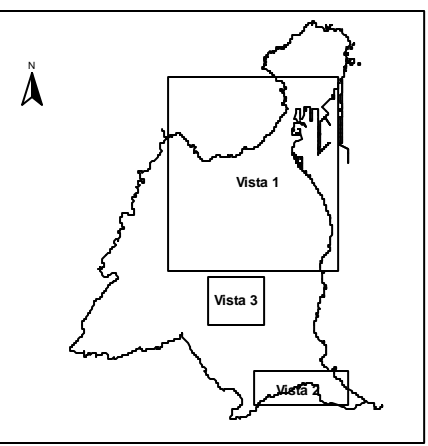
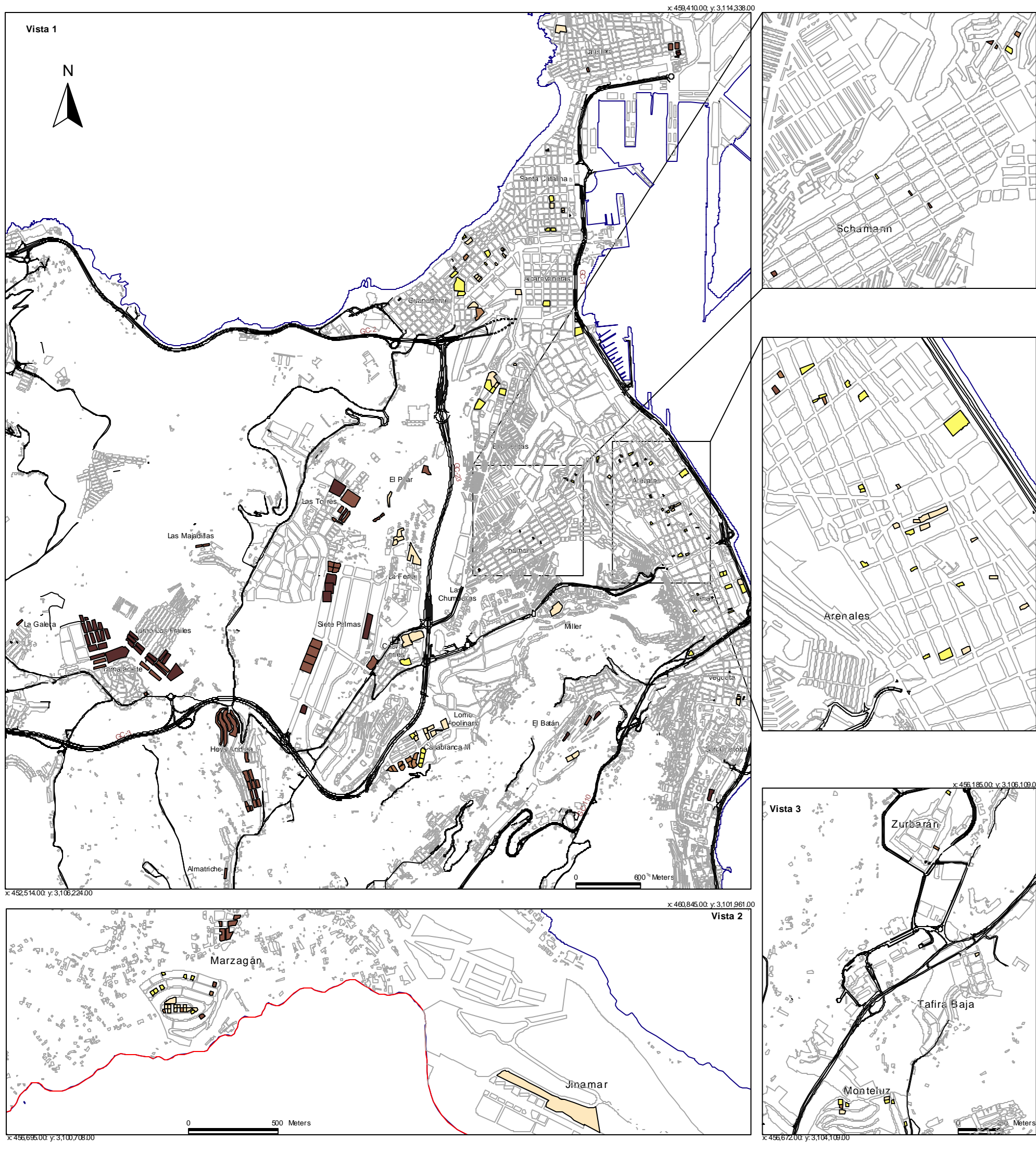
### 3.1. Las Palmas de Gran Canaria

Entre 1978 y 1998 se calificaron un total de 12.049 viviendas de nueva construcción en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria.










Como en la etapa franquista, la distribución de las actuaciones es muy dispersa y varía según el régimen de protección. Las calificadas antes de 1988 se localizan en el suelo urbano existente por toda la ciudad. Las acogidas al régimen general, al de autoconstrucción y al régimen mixto se apoyan en las nuevas expansiones en ámbitos periféricos (un 73%, 87% y 84% de las mismas respectivamente). Por último, las de régimen especial, además de ubicarse en estos ámbitos (un 66%), tienen una gran incidencia en los sectores urbanizables aprobados durante la etapa franquista (un 33%) (véase cuadro V.20 y figura V.4).

<sup>665</sup> En cualquier caso, estos datos hay que tomarlos con cautela. Si comparamos el número de viviendas protegidas con el de las licencias de edificación, la incidencia de las actuaciones protegidas es menor. Por ejemplo, en el caso de Santa Brígida se concedió licencia a 888 viviendas, con lo que el porcentaje se reduce a tan sólo el 24,5%.

**Figura V.4. Evolución cronológica de las actuaciones de promoción privada acogidas al R.D.- Ley 31/1978 según su calificación provisional. Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda:**

	1979 - 83		Límite de manzana
	1984 - 87		Vías de comunicación
	1988 - 91		Límite municipal
	1992 - 95		Límite de costa
	1996 - 98		

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Provisional

**Cuadro IV.20**  
**Distribución por barrios de las viviendas protegidas de promoción privada en**  
**Las Palmas de Gran Canaria**

	VPO	VP0-G	VPO-E	VPO-RM	Auto	Total
<b>Ciudad baja</b>	<b>2.499</b>	<b>281</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2.784</b>
Guanarteme	1.083	176				
Arenales	399	101	1			
Santa Catalina	184			3		
Vegueta	71	2				
Triana	116					
Alcaravaneras	60	2				
Ciudad Jardín	2					
Cidelmar	404					
Avenida Marítima	180					
<b>Ciudad Alta y barrios periféricos</b>	<b>2.509</b>	<b>389</b>	<b>869</b>	<b>44</b>	<b>63</b>	<b>3.874</b>
Cuevas Torres	672					
La Feria	611					
Escaleritas	460					
Miller Bajo	250					
El Pilar	200		282			
La Isleta	158	129	138			
El Batán	87	46	173			
Schamann	21	26	1			
San Cristóbal			60			
Lomo Apolinario		73				
Don Zoilo		15	1			
San Antonio		5				
Pedro Hidalgo	2	1				
Hoya de la Plata	1		1			
Lomo Cardón		3				
Los Tarahales		2				
San Roque		1				
Albiturría		24	25			
San José	1	3		18		
Tafira	25	21	1			
Marzagán	21	8	2		63	
Almatriche-Hoya Andrea		15	8			
Tamaraceite		8	79			
Las Mesas		3	3			
Las Majadillas			76			
Piletas			9			
San Lorenzo			2			
Los Giles			7			
La Galera		2	1	26		
Lomo Blanco		1				
Lomo Los Frailes		1				
Secadero III		1				
Tenoya		1				

<b>Expansiones en ámbitos periféricos</b>	<b>481</b>	<b>1.862</b>	<b>1.724</b>	<b>304</b>	<b>885</b>	<b>5.256</b>
Casablanca III	451	356				
Jinámar	30					
Hoya Andrea		250		304		
Siete Palmas		1256	200			
Lomo Los Frailes			782		836	
Las Torres			742			
Ciudad del Campo					49	
<b>Desconocido</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>69</b>	<b>128</b>
<b>Total</b>	<b>5.497</b>	<b>2.568</b>	<b>2.603</b>	<b>364</b>	<b>1.017</b>	<b>12.049</b>

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

El 23 % de las viviendas promovidas se edificó en los barrios centrales de la ciudad, entendiéndose que esta zona es la comprendida por Guanarteme, Puerto, Santa Catalina, Alcaravaneras, Ciudad Jardín, Lugo, Arenales, Triana y Vegueta<sup>666</sup>; es decir, en la Ciudad Baja y en las expansiones proyectadas en los sesenta entorno a la Avenida Marítima. La mayor parte de estas actuaciones han sido intervenciones de reposición del tejido preexistente o de relleno de parcelas intersticiales en la ciudad tradicional o en los ensanches naturales y se realizaron durante la década de los ochenta, acogidas a los regímenes de viviendas protegidas y general.

Guanarteme fue el barrio de la ciudad en el que más viviendas protegidas se construyeron, alcanzándose un total de 1.256. En este caso, a pesar de tener cierta relevancia la reposición urbana, la mayor parte de las promociones se situó en los solares que aún quedaban por edificar en el entorno de la prolongación de la Avenida Mesa y López y la calle República Dominicana, esto es, en el ensanche natural que Zuazo había proyectado en este sector. En total, nueve expedientes y 795 viviendas, entre los que destacan las actuaciones de COINSA (Id. 651) con 109 viviendas, Rafael López Socas y otros (Id. 336) con 154 y de Cooperativa de Taxistas de Las Palmas (Id. 174) con 194 viviendas. (véase en anexo figura V.7)

Las actuaciones protegidas realizadas en el resto de la ciudad tradicional se relacionan, exclusivamente, con procesos de reposición urbana. De esta manera, en Santa Catalina y Alvaravaneras, se edificaron 247 viviendas, una buena parte a través de promociones de mediano tamaño, lo que supuso la reparcelación de la totalidad de las manzanas. En Arenales y Lugo se construyó un total de 501 viviendas a través de numerosas promociones pequeñas o medianas, que se apoyaban en las parcelas

<sup>666</sup> Estos barrios conforman la mayor parte de lo que el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en el año 2001 ha calificado como "Ciudad Tradicional".

preexistentes y que se ejecutaron, en casi todos los casos, por los propietarios del suelo y por pequeñas sociedades inmobiliarias y constructoras. Además de estas promociones, en algunos de los solares del ensanche natural de Fincas Unidas se promovieron tres pequeñas actuaciones, que en total contabilizaron únicamente 38 viviendas (véanse en anexo figuras V.8 y V.9)

Por último, 584 viviendas se localizaron en las dos zonas de crecimiento que habían sido proyectadas en la Ciudad Baja en la década de los sesenta: la zona de Ciudad del Mar o CIDELMAR y la de la Avenida Marítima. En ambos casos, se trató de promociones de mediano tamaño que adoptaron la tipología en manzana cerrada o bloque abierto según estuviera la edificación en segunda o primera fila de la Avenida Marítima, tal como establecía el planeamiento parcial para estas zonas. Cabe destacar algunos expedientes como el que ejecutó la Promotora Canaria Lamberti (Id. 326) con 130 viviendas, los de AGOMAR (Id. 346 y 359), con 112 o la Sociedad Cooperativa Ciudad Jardín de Las Palmas (Id. 258) con 116 viviendas (véanse en anexo figuras V.9 y V.10).

La presencia de viviendas en zonas centrales se circunscribe a la década de los ochenta. En los noventa, el encarecimiento del suelo y un mayor ajuste en el precio de venta de las viviendas, repercutió en que no fuera rentable realizar este tipo de actuaciones en estos enclaves, máxime cuando se requería para ello operaciones de reposición.

En consecuencia, las promociones que se realizaron en el centro urbano se situaron en localizaciones de menor valor, en relación con el tejido que las envuelve. En Las Palmas de Gran Canaria, las viviendas promovidas se sitúan en los barrios de Arenales, Guanarteme, Alcaravaneras y Vegueta. En ningún caso se trata de las mejores localizaciones en estos barrios, ya que por ejemplo, en Arenales, las cuatro promociones ejecutadas están en la zona de Lugo, donde el precio del suelo (salvo en la actual zona de remodelación de La Gran Manzana) es inferior al de otros enclaves del barrio. De igual modo, en Guanarteme, las seis promociones se sitúan en zonas que no habían sido afectadas por los procesos de revalorización que se habían dado en este barrio en los últimos años, tales como el entorno de la calle Jesús Ferrer Jimeno o las zonas cercanas a la Iglesia del Pilar.

Si además, tenemos en cuenta que el 64,8% de las viviendas fueron promovidas por cooperativas (Cooperativa Palmense en Arenales –Id. 812- con 70 viviendas, Sociedad Cooperativa Coperlanide en Guanarteme –Id. 410- con 112

viviendas) y que existían también seis promociones destinadas a uso propio, podemos concluir que la promoción privada con ánimo de lucro, es decir, la realizada por empresarios y sociedades, ya no encontraba ventajosa la edificación de este tipo de viviendas en el centro de la ciudad.

El resto de las promociones se ubicaron en ámbitos que el Plan General de Ordenación Urbana de 1962 había proyectado o en solares de algunos planes parciales aprobados durante la década de los sesenta y setenta<sup>667</sup>, en el caso de las actuaciones realizadas hasta 1987 y en nuevas áreas de crecimiento urbano, a partir de este año.

Entre los primeros, la mayor parte de las viviendas se situaron en los barrios de Cuevas Torres, La Feria del Atlántico, El Pilar, Escaleritas, La Isleta, El Batán y Miller Bajo.

En lo que respecta al plan parcial de Cuevas Torres, su tardía aprobación, el 23 de mayo de 1973, y la necesidad de que se realizara un plan parcial remodelado, que fue aprobado el 11 de febrero de 1983, determinó que durante este periodo se realizara la mayor parte de las viviendas que contiene esta zona: las actuaciones de Antonio Valle Ramos (Id. 173) con 260 viviendas y COBASA (Id. 240 y 634), con 260 y 152 (véase en anexo figura V.11)

Las viviendas realizadas en La Feria del Atlántico y Miller Bajo ocuparon las últimas parcelas que aún quedaban en los terrenos afectados por el Plan Parcial del Ordenación del Sector Suroeste de Las Palmas de Gran Canaria, que había sido aprobado en 1964. En este periodo, la Cooperativa de los Ruiseñores (Id. 183) promovió 250 viviendas en dos grandes edificios exentos en Miller mientras, en La Feria, concretamente en algunas parcelas en las supermanzanas 1 y 4, TURISPAN S.A. (Id. 197) y HUARTE (Id. 188) y TUCAN (Id. 217 y 584) construyeron 288 y 323 viviendas respectivamente. En todos los casos se proyectaron edificios de gran altura, en manzana abierta y de tipología en polígono (véase en anexo figuras V.12 y V.13).

El Plan Parcial de Hostelería tenía un menor grado de ejecución debido a que había sido aprobado más tardíamente, en 1970, y a que el promotor, la Cooperativa Virgen del Pilar, había tenido graves problemas financieros, por lo que hubo que esperar a la aprobación del Plan Parcial Remodelado de Hostelería (1981) para que se realizaran nuevas actuaciones en este sector. Se trata de las 200 viviendas (Id.

---

<sup>667</sup> Estas zonas corresponden con las que el Plan General de Ordenación Urbana del año 2001 califica como de "Edificabilidad Agotada"



182) que esta cooperativa promovió, de los dos expedientes ejecutados por la Agrupación de Interés Económico Las Torres con 88 y 140 viviendas (Id. 445 y 447) y de las 61 viviendas que construyó INARSA (Id. 454) (véase en anexo figura V.13).

En Escaleritas, en los terrenos urbanizados por el Plan General de Ordenación de 1962 y por el Estudio de Detalle del sector de Suárez Fiol se levantaron 460 viviendas, 228 por Promociones y Contratas del Río S. L. (Id. 246, 247, 305 y 329) y 136 por VISOCAN (Id. 323), entre otras promociones (véase en anexo figura V.14)

En La Isleta se han realizado 425 viviendas. De estas 156 se localizan en una actuación de reposición que Entrecanales y Távora (Id. 184) realizó, localizada sobre el solar que había ocupado una antigua fábrica de pescado. El resto, corresponde con una operación de renovación urbanística. En 1992 se promovió la Unidad de Actuación 2.2., denominada La Isleta-Lazareto por parte de la empresa Shell, sobre unos terrenos de 11.048 m<sup>2</sup> que ocupaban una parte de sus instalaciones industriales. La zona se ordenó a través de cinco parcelas, una de ellas cedida para servicios municipales, que albergaría un total de 224 viviendas, de las que 24 serían promovidas por VISOCAN. Mediante un convenio, se estableció un nivel de aprovechamiento superior al que tenía el entorno a condición de que las viviendas fuesen protegidas. Como consecuencia en esta zona COVIVIENDAS CANARIAS ha construido 108 viviendas en régimen general (Id. 435 y 857) y 113 en régimen especial (Id. 908 y 467) (véase en anexo figura V.15)

Por último, en El Batán, la suspensión de licencias que se había decretado hasta que se aprobara un planeamiento parcial, hecho que ocurrió el 28 de marzo de 1979, con el Plan Parcial de Ordenación del Barranco de El Batán y un nuevo proyecto de urbanización de 1981, había permitido que quedaran todavía numerosas parcelas vacantes al inicio de la década de los ochenta. De hecho, el plan parcial delimitaba 76 parcelas residenciales con un total de 44.828,95 m<sup>2</sup>, de las que una tercera parte, 31.380,26 se tenían que reservar para verde privado, y el resto, 13.448,3 para la construcción de los inmuebles. El número de parcelas libres permitía la construcción de viviendas para una población cercana a los mil habitantes. Como consecuencia se ha construido 306 viviendas, entre las que destacan las actuaciones llevadas a cabo por VISOCAN con 135 viviendas (Id. 903 y 913), sobre suelo público obtenido a partir de la aprobación del planeamiento y por Viviendas Canarias S.A. y Jaime Correa Beningfield, con 85 viviendas (Id. 215 y 216) (véase en anexo figura V.16).

El resto de las actuaciones se dispersa por la ciudad en operaciones de reposición o sobre solares vacantes. Aunque en la mayoría de los casos el suelo es aportado por el promotor privado, existen algunos en los que la titularidad del mismo es pública. Entre estos últimos, hay que mencionar las 60 viviendas que VISOCAN promovió en San Cristóbal (Id. 909), sobre la parcela IV-4 que formaba parte del amplio sector que en los años sesenta el Instituto Nacional de la Vivienda había expropiado en virtud de la ley de delimitación de polígonos de 1962, con el fin de realizar las viviendas públicas previstas en el III Plan Nacional de la Vivienda (véase en anexo figura V.10); o las 64 que este mismo promotor realizó en Tamaraceite (Id. 898) o las 76 que TUCAN realizó en Las Majadillas (Id. 886) (véase en anexo figura IV.9) (véase en anexo figura V.17).

Es interesante hacer mención de las viviendas unifamiliares que se han promovido en ámbitos suburbanos de la ciudad, no tanto por su incidencia cuantitativa sino por el alto valor del suelo de estas zonas. De este modo en Tafira se realizaron 47 viviendas y en Marzagán otras 31.

Tafira, conjuntamente con la entidad contigua de Monte Lentiscal en el municipio de Santa Brígida, es una zona suburbana en el entorno de la carretera GC-110, que se vio afectada, desde principios del siglo XX, por una importante demanda de casas solariegas destinadas al veraneo. Desde fines del XIX, algunas familias inglesas relacionadas con el comercio transoceánico de la Isla (Miller, Wood, Pavillard...) habían introducido la costumbre de contar con una villa en el campo para las estaciones estivales, residencias y quintas que se construyeron en esta zona. En las primeras décadas de la pasada centuria, la costumbre se fue generalizando entre la burguesía local: *“lo que en su origen fue una iniciativa introducida por los ingleses, descubridores del disfrute del paisaje como elemento de contemplación y salud y de la que también participaba la élite con una utilización estacional de la vivienda, da lugar a una paulatina evolución hacia un destino burgués. Ello propicia una transformación del paisaje a partir de la puesta en marcha de proyectos de urbanización de fincas agrícolas, cuyos solares se ofertan a este grupo social que intenta emular con ello las formas de vida de los estratos más pudientes”*<sup>668</sup>. Como resultado de estas intervenciones, desde 1911, se inició un proceso de urbanización en la zona, con el fin de satisfacer esta nueva demanda, centrada fundamentalmente en Tafira Alta y,

---

<sup>668</sup> SOBRAL GARCÍA, S. (1995): *La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*. CIES, Las Palmas de Gran Canaria. Pp. 75.

desde 1960, en Tafira Baja, a través de las urbanizaciones de Monteluz, Zurbarán, Casa del Gallo y El Palmeral. Precisamente en estas zonas se localizaron la mayor parte de las viviendas protegidas.

Monteluz se proyectó sobre la montaña de Tafira, un cono volcánico situado en la margen derecha de la GC-110, entre los núcleos tradicionales de Tafira Baja y Tafira Alta, gracias al proyecto de urbanización “La Montañeta”, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 31 de julio de 1963 y realizado por Manuel Roca Suárez. Afectaba a una amplia zona de 93.720,48 m<sup>2</sup>, de los que 69.721,6 se destinaban a uso residencial, propiedad de Asunción González Roca e hijos, Antonio Betancor, Alonso Hernández y Tomás Naranjo. En 1971, los hijos de Bruno Naranjo y otros propietarios promovieron una modificación del proyecto de urbanización, aprobándose en ese año un nuevo documento de planeamiento parcial realizado por Bordes y Juárez. Con el nuevo plan, la zona se incrementaba hasta las 116.162,6 m<sup>2</sup>, de los que 79.000 m<sup>2</sup> se destinaban a uso residencial. La urbanización se dividió en 120 parcelas con una superficie de en torno a los 500 m<sup>2</sup>, destinada a la construcción de viviendas aisladas, y unas 80 parcelas en la vertiente este de la montaña, con 200 m<sup>2</sup> como promedio de superficie cada una. Se reservaba una pequeña extensión para zona verde, en torno a 12.000 m<sup>2</sup> y una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> para uso escolar.

Zurbarán, donde la vivienda protegida tuvo una menor significación respecto al caso anterior, es una urbanización de unos 76.475,95 m<sup>2</sup> situados en el entorno de la GC-110, en el camino que comunica Tafira Baja con San Roque. Se promovió en 1967 a través del proyecto de urbanización “Vista Hermosa”, presentado por la Caja Insular de Ahorros y Monte de Piedad de Gran Canaria, aunque originariamente lo fue por Gregorio e Ignacio Jiménez Herrera. La zona se estructuró en 125 parcelas que alcanzaban los 47.500 m<sup>2</sup>, por lo que el tamaño promedio estaba en torno a los 380 m<sup>2</sup>. Se realizó una reserva para zona verde pública de 4.230 metros y de una parcela para uso escolar. Como en el caso anterior, se permitía la construcción en dos planas, con un índice de edificabilidad de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La mayor parte de las parcelas se vendieron a clientes de la Caja Insular, mientras que esta entidad mantuvo en su poder cinco solares, algunos de los cuales los sorteó la Caja entre sus clientes (véase en anexo figura V.18).

En Marzagán, aunque algo más tardíamente, se proyectaron también urbanizaciones para acoger la demanda suburbana de medio y alto *standing* que existía en Las Palmas de Gran Canaria. Una de estas urbanizaciones es la de Santa

Margarita, donde el número de viviendas protegidas fue importante. Esta zona se urbanizó a raíz de la aprobación el 10 de agosto de 1966 de un plan parcial promovido por Francisco Rodríguez Ortega, propietario de los terrenos y proyectado por Alberto Monche Escubos. La urbanización que se desarrollaba sobre una pequeña montaña, abarcaba una zona de 150.000 m<sup>2</sup>, y se estructura en 211 parcelas, de las que 204 se destinaban a uso residencial, con un tamaño promedio de 465 m<sup>2</sup>. El resto de las parcelas se destinaba a dotaciones deportivas (piscina, canchas de tenis, minigolf) comerciales (supermercado), a la construcción de un hotel, de una iglesia, y como reserva de suelo verde público. La edificabilidad prevista era muy baja de 0,7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (véase en anexo figura V.19).

Junto al papel que la promoción privada protegida tuvo en la colmatación de la mayor parte de las zonas de expansión calificadas en las décadas anteriores, el 43% de las viviendas protegidas se situó en nuevos ámbitos de expansión de la ciudad. Por orden de aparición son los siguientes sectores:

1. Casablanca III. Los orígenes de este nuevo barrio arrancan desde que el 17 de marzo de 1978 la Comisión Provincial de Urbanismo aprobara el Plan Parcial de la Finca de los Paúles, promovido por la Inmobiliaria Popular Casablanca, después de que en 1976 esta zona se hubiera recalificado como urbanizable para uso residencial. Se trata de una amplia finca de unas 19 Has, 15 áreas y 69 centiáreas, situada entre los barrios de Lomo Apolinario, Albiturría y La Paterna, la zona industrial de Miller Bajo y el barranco del Guiniguada, que había pertenecido a la Congregación de San Vicente de Paúl y que ésta había vendido el 29 de agosto de 1969 a la Inmobiliaria Popular Casablanca S.A., que se encargó posteriormente de promover las 807 viviendas protegidas que existen en la zona. El plan parcial reservaba dos amplias parcelas para uso educativo, otra deportiva, dos zonas de espacios libres que podían incluir usos deportivos, una reserva de suelo para guardería y 30 parcelas para uso residencial que podrían acoger a unas 2.500 personas. La estructura del sector se establecía a través de una gran avenida central que permitía el acceso a las distintas parcelas que se ubicaban en su entorno. Se establecían distintas densidades en la ocupación del suelo, predominando los bloques de cinco plantas, pero incluyendo edificios de gran altura y viviendas unifamiliares adosadas. Se preveía que el desarrollo del sector se realizara en ocho etapas sucesivas y que la edificación fuera simultánea a la urbanización, por lo que en 1980, cuando se aprueba el Proyecto de Urbanización de la zona, ya se estaban edificando las primeras viviendas.

Precisamente, por este motivo, las grandes dotaciones, sobre todo las deportivas, no se han realizado aún en su totalidad (véase en anexo figura V.11).

2. Jinámar. A principios de los setenta el Ministerio de la Vivienda adquiere un amplio sector de unas 307 Has. al Conde de la Vega Grande situado a caballo entre los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde con el propósito de cubrir las necesidades de suelo para viviendas públicas que se iban a requerir en la ciudad en la década de los setenta. Con ese fin, en 1973 se aprobó el Plan Parcial de la zona que preveía la edificación de 11.660 viviendas, que permitirían albergar a unas 52.470 personas. La mayor parte de estas viviendas, 8.530, se promoverían en el Lomo del Conde, mientras que el número previsto en el Valle y en la montaña de Jinámar era de 1.110 y 2.020 respectivamente.

El modelo urbanístico del enclave se basó en la creación de distintos escalones residenciales separados por fuertes pendientes. En cada uno de estos escalones se proyectaron también áreas de uso comercial y dotaciones diversas, servicios que se completaban con las reservas realizadas en la zona baja del valle para parque botánico (27,70 Has), complejo deportivo (11,14) y politécnico (37,45).

Posteriormente a la delimitación del polígono, el Instituto Nacional de la Vivienda ha procedido a vender a particulares algunas parcelas. Este es el caso de las dos parcelas (5 y 8) que suman 34.780 m<sup>2</sup> que adquirió la Cooperativa Santa Rita de Cassia y en las que ésta promovió 30 viviendas unifamiliares (Id. 209) (véase en anexo figura V.19).

3. Siete Palmas. El Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1988 delimitaba una gran área de expansión de 1.150.000 metros cuadrados al noroeste de la ciudad, entre los núcleos de Los Tarahales, Almatriche, Las Torres, el recinto ferial de Canarias y el cementerio de San Lázaro. En esta bolsa se preveían 579.000 metros de suelo para 4.366 viviendas, dos centros comerciales (Hipercor-El Corte Inglés y Centro Comercial y de Ocio Siete Palmas), 185.000 m<sup>2</sup> de zona verde, que incluían un gran parque de 100.000 m<sup>2</sup>, 315.000 m<sup>2</sup> para una nueva ciudad deportiva, 85.000 m<sup>2</sup> para uso escolar y 26.500 para equipamientos sociales (centro de salud, local para asociación de vecinos...). Por todo ello, Siete Palmas es la principal operación inmobiliaria que se ha realizado en la ciudad en el segundo quinquenio de los noventa y la mayor inversión urbanística (21,63 millones de euros<sup>669</sup>) de las últimas décadas.

---

<sup>669</sup> El valor inmobiliario de Siete Palmas en el contexto de la ciudad queda

Pues bien, las viviendas que se promovieron entre 1994 y 1997 en la zona, 1.456, es decir, en los albores del proceso edificatorio, fueron de protección oficial. Casi todas, 1.050 viviendas, por parte de las empresas Residencial Siete Palmas I y III, pertenecientes a la Inmobiliaria Betancor, propietaria del suelo (Id. 809, 831,848 y 850; 854-55 y 858) (véase en anexo figura V.20).

4. Las Torres. En este enclave, situado al noroeste de la ciudad, se han desarrollado dos planes parciales previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1988.

El de Las Torres-Madreselva, es un sector de algo más de 50.000 m<sup>2</sup> que ha acogido viviendas en régimen especial gracias al establecimiento de un convenio urbanístico entre los propietarios, la sociedad HERGUESA (Hermanos Hernández Guerra S.A.), y la corporación local como consecuencia de que este sector fuera declarado como urbano en 1991 por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. En este convenio se establecía un aprovechamiento superior a cambio de la obligación de promover viviendas protegidas en régimen especial y una gran cesión de suelo, de 17.615 m<sup>2</sup> para el Ayuntamiento en contrapartida a que GESTUR realizase la urbanización de la zona.

Por tanto, el ayuntamiento consigue suelo para la construcción de viviendas de promoción pública a la par que el resto se destina para viviendas privadas de régimen especial.

En la actualidad, la promoción privada ha ejecutado 601 viviendas, correspondiendo la edificación del resto, unas 296 viviendas, a VISOCAN. En concreto, se trata de seis promociones: las de Santiago Melián (Id. 468, 469 y 466) con un total de 147 viviendas, las dos de AUXINI S.A. (Id. 463 y 455) con 146 viviendas y la de la Agrupación de Interés Económico Las Torres, de 308 viviendas (Id. 446) (véase en anexo figura V.13).

El Plan Parcial de Las Torres Altas, el segundo, colindante al anterior, es otra bolsa de suelo en el que se espera construir 1.333 viviendas. Entre ellas, Santiago Melián ha realizado una promoción protegida de 152 viviendas (Id. 909).

5. Hoya Andrea. El Plan General de Ordenación Urbana de 1988 pretendía que se compactaran los núcleos de Hoya Andrea y Cuesta Blanca mediante la aprobación de dos áreas de expansión que albergarían 290 y 370 viviendas

---

perfectamente reflejado en un artículo de prensa publicado en *La Provincia* el 10 de abril de 1996 titulado "La <joya> inmobiliaria de la ciudad vale 100.000 millones".

(Unidad de Actuación número 29 y Almatriche I). Como consecuencia, en la segunda mitad de los 90 se aprobaron sendos planes parciales. En el primero, colindante a Cuesta Blanca, estaba previsto la edificación de 290 viviendas, una zona comercial y una parcela para uso educativo. En el segundo, que afecta a una zona de 93.388 m<sup>2</sup> contigua al núcleo de autoconstrucción de Hoya Andrea, se incluye 31.427 m<sup>2</sup>, distribuidos en catorce parcelas, para uso residencial; 3.819 m<sup>2</sup> para uso comercial, 5.212 para uso deportivo, 870 para fines sociales, 6.668 para uso educativo y, además de 1.370 m<sup>2</sup> para una estación de servicios y 11.734 m<sup>2</sup> de espacio libre.

La mayor parte de las viviendas construidas en estos sectores se ha hecho con ayuda pública. En concreto, Iniciativas y Promociones Canarias ha realizado 130 viviendas unifamiliares (Id. 678 y 851) y HORIDECO 119 plurifamiliares (Id. 418, 431, 443 y 459) en Hoya Andrea y COSINCA-UGT, 250 en Cuesta Blanca (véase en anexo figura V.21)

#### 6. Lomo Los Frailes

Junto a Siete Palmas-La Rambla, Lomo de los Frailes, en Tamaraceite, es la otra gran zona de expansión prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria en 1988. En concreto, en esta zona se ha ejecutado el Plan Parcial de Tamaraceite Norte, que prevé la edificación de 2.546 viviendas.

El suelo afectado por este Plan es de titularidad pública. Concretamente, buena parte había sido adquirido por el Ayuntamiento y el Gobierno de Canarias cuando todavía tenía la calificación de rústico<sup>670</sup> y al resto se le aplicó el régimen expropiatorio. Pues bien, este suelo ha sido utilizado para la promoción de viviendas protegidas en régimen especial y de autoconstrucción.

Concretamente, hasta 1998, en régimen especial había edificado FADESA Canarias, que solicitó la calificación para cuatro promociones con 637 viviendas (Id. 919, 907, 916 y 917), la Consultora Técnica de la Construcción, con 79 viviendas (Id. 914) y la Sociedad Cooperativa VITRA de CC.OO., con otras 66 (Id. 923). A través del régimen de autoconstrucción, estaban en ese año en distintas fases de trámite doce expedientes: tres de ellos correspondían a la Sociedad Cooperativa Lomo Los Frailes, con 369 viviendas (Id. 667, 668 y 746). Otros tantos a la Comunidad de Propietarios Bunganvillas con 120 viviendas (Id. 673, 674 y

---

<sup>670</sup> En el Registro catastral de la riqueza rústica figuran inscripciones en las que se especifican el cambio de titularidad a favor de GESTUR, como en el caso de una finca de

747). Las restantes cinco a diferentes cooperativas: La Casa Canaria (Id. 665), Cuesta Ramón (Id. 670), Las Retamas (Id. 677), Hoya Andrea (Id. 74) y La Cuesta (Id. 34), con tamaños diversos, comprendidos entre las 95 y 34 viviendas, como se puede apreciar en el listado anexo (véase en anexo figura V.17).

### **3.2. Telde**

El poblamiento de Telde se ha caracterizado por presentar un gran índice de dispersión gracias a que muchos de los núcleos han surgido o se han desarrollado a través de parcelaciones rústicas y procesos autoconstructivos y a que la política de suelo público desarrollada hasta la década de los ochenta apostó por la creación de polígonos residenciales segregados de la trama urbana.

En cualquier caso, la mayor parte de la población del municipio se concentra en cuatro ámbitos: en el polígono de Jinámar, en el núcleo de Telde y en sus numerosos crecimientos periféricos, en las entidades que se han desarrollado en la costa del municipio y en las que jalonan el trazado de la GC-1 a lo largo del municipio.

Pues bien, las viviendas protegidas se han localizado en su mayor parte en estos cuatro ámbitos y, en casi todos los casos en suelo urbano o en sectores urbanizables que fueron proyectados en los setenta.

En relación con los primeros, la estructura dispersa y espontánea del crecimiento residencial del municipio favoreció que muchas zonas pudieran acceder a la categoría de urbana con la aprobación de los primeros documentos urbanísticos. La delimitación de suelo urbano practicada en 1978 por la corporación reconocía que el suelo urbano alcanzaba las 1.111,09 Has. El posterior Plan General aprobado en 1986, aunque intentó delimitar de una manera más precisa estos suelos, reconoció no obstante unos 50 sectores urbanos diferentes, que alcanzaban las 882,5 Has, sin contar con la estructura de asentamientos rurales de las medianías y cumbres del municipio.

En relación con lo segundo, hay que apuntar que la política de creación de grandes polígonos residenciales desarrollada en los sesenta y setenta, motivó que en Telde se habilitase una gran cantidad de suelo en la zona de Jinámar mediante un Plan Parcial aprobado en 1973 y que sin embargo, las bolsas de suelo urbanizable aprobadas por el planeamiento posterior, hayan tenido un escaso desarrollo urbanístico hasta finales de los noventa. En concreto, hasta después del Plan General

---

más de 6 Has que pertenecía a Asunción Medina Nebot e hijos.



de Ordenación Urbana de 1994 no se ha comenzado a urbanizar las 64,23 Has de suelo urbanizable programado que se calificaron con el Plan General de 1986.

Hay que apuntar que existen algunas diferencias en función del régimen de protección. Por ejemplo, entre 1978 y 1987, la mayor parte de las promociones se ubicaron en el polígono de Jinámar, en el casco de Telde y en la zona costera, mientras que posteriormente las entidades en torno a la GC-1 y las que se sitúan en torno al núcleo de Telde han pasado a tener un mayor peso cuantitativo.

**Cuadro V.21**  
**Distribución por barrios de las viviendas protegidas de promoción privada en Telde**

	VPO	VPO-G	VPO-E	Auto	VPO-RM	Total	%
Casas Nuevas		48	126			174	4,0
El Calero	1	53	200	59		313	7,3
La Pardilla	54	191				245	5,7
Las Huesas			143			143	3,3
Mar Pequeña		62				62	1,4
<b>Total Entorno GC-1</b>	<b>55</b>	<b>354</b>	<b>469</b>	<b>59</b>		<b>937</b>	<b>21,7</b>
El Caracol			266			266	6,2
Jérez			27			27	0,6
Hoyas de San Antonio				43		43	1,0
Lomo Bristol				28		28	0,6
Lomo del Cementerio		1				1	0,0
Lomo de la Herradura	2	110	113			225	5,2
Los Caserones			153			153	3,5
Medianías			76			76	1,8
Montaña de Las Palmas		1	2			3	0,1
Telde	251	54	94		6	405	9,4
Valle de los Nueve			1			1	0,0
<b>Total Zona de Telde</b>	<b>253</b>	<b>166</b>	<b>732</b>	<b>71</b>	<b>6</b>	<b>1.197</b>	<b>28,4</b>
La Garita	325	107	202			634	14,7
Melenara	24	8	1			33	0,8
Playa del Hombre	27	17	138			182	4,2
<b>Total Costa</b>	<b>376</b>	<b>132</b>	<b>341</b>			<b>849</b>	<b>19,7</b>
<b>Polígono de Jinámar</b>	<b>961</b>		<b>212</b>			<b>1.173</b>	<b>27,2</b>
Hornos del Rey			1			1	0,0
La Higuera Canaria			1			1	0,0
La Majadilla	1					1	0,0
Ojos de Garza	1					1	0,0
Piletillas		2	1			3	0,1
<b>Total Otros núcleos</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>			<b>6</b>	<b>0,2</b>
Sin Ubicación		48	73			121	2,8
<b>Total general</b>	<b>1.647</b>	<b>702</b>	<b>1.830</b>	<b>130</b>	<b>6</b>	<b>4.315</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

Exponemos a continuación la incidencia territorial de la promoción privada protegida en función de las grandes zonas que hemos señalado:

1. Jinámar. En este amplio sector a finales de los setenta el Ministerio de la Vivienda enajenó suelo a favor de promotores privados con la condición de que lo destinase a vivienda protegida. La mayor parte de este suelo, 27.050 m<sup>2</sup>, fue adquirido por la sociedad inmobiliaria COBASA, lo que permitió que construyera 960 viviendas en este periodo, distribuidas en 20 bloques de gran altura, de 48 viviendas cada uno, y que aparecen agrupados en dos conjuntos residenciales (Eucaliptos I y II).

**Cuadro V.22**  
**Sectores de Jinámar donde se ubican viviendas de protección oficial de promoción privada**

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	N. vdas	Fecha realización	Promotor	Id.
Sector I					
24	4.212	96	1981-83	COBASA	748
25	4.094	96	1981-83	COBASA	172
30	560	48	1981-83	COBASA	749
32	1.176	48	1981-83	COBASA	704
33	2.184	96	1981-83	COBASA	750
Sector III					
1	2.740	96	1979-81	COBASA	171
2	6.372	192	1979-81	COBASA	171
6	1.292	96	1979-82	COBASA	703
7	4.420	192	1979-82	COBASA	703
Sector IV					
5	18.600	16	1982-85	COFASAVI	209
8	16.180	14	1982-85	COFASAVI	209

Fuente: Memoria Plan Parcial. Archivo Consejería de Política Territorial

Posteriormente, VISOCAN ha promovido sobre suelo público 150 viviendas (Id. 981-985) y Santana Cazorra 62 (Id. 975) a través del servicio de promoción privada y utilizando el régimen especial, en este último caso a través de la fórmula de la llave en mano que le permite a la Administración adjudicar viviendas que han promovido agentes privados. Como consecuencia en Jinámar se ha edificado el 27,2% de las viviendas protegidas de promoción privada realizadas en el municipio en este periodo (véase en figura V.22).

2. Telde y los núcleos de su entorno. En el núcleo de Telde y sus alrededores se han concentrado algo más del 28% de las viviendas protegidas. Hasta 1988 se localizaban en el propio núcleo capitalino, en solares intersticiales situados en San Gregorio y Los Picachos y en una pequeña zona de colmatación situada en el barrio

San Juan. Luego la localización es más periférica. Las actuaciones de régimen general se han localizado en Lomo de la Herradura, las de régimen especial, además de en este núcleo, en El Caracol y Los Caserones y las de autoconstrucción colectiva en las Hoyas de San Antonio y Lomo Bristol.

Especial relevancia tienen las actuaciones en régimen especial. La mayor parte se asienta sobre suelo público. En este tipo de actuaciones cabe reconocer las 235 que NECSO promovió en El Caracol (Id. 934 y 935), las 76 que Hermanos Santana Cazorla realizó en Medianías (Id. 937) y las 152 que la Unión Temporal de Empresas Nuevo Telde edificó en Los Caserones (Id. 940 y 941). En otros casos es la propia VISOCAN las que promueve las viviendas a través del Servicio de Promoción Privada, como en Lomo de la Herradura, donde se edificaron 106 inmuebles de este modo. Lo mismo cabe decir con respecto a la localización de las iniciativas de autoconstrucción colectiva en Hoyas de San Antonio y Lomo Bristol.

3. Los núcleos costeros. En la costa de Telde se han calificado 849 viviendas protegidas de promoción privada, un 19,7% sobre el total. La mayor parte se han edificado en varias urbanizaciones de La Garita, 634 viviendas entre las que destacan las promociones realizadas por la Sociedad Cooperativa La Garita con 75 viviendas (Id. 186), por PROVICA con 132 viviendas (Id. 270, 348, 351, 281 y 377), por INCOLSA con 150 viviendas (Id. 396 y 400, 405, 398, 413, 816, 927 y 928) y Fábrica de Edificios Canarios con 138 (Id. 966 y 969).

En todos los casos, las promociones se sitúan sobre suelo urbano de propiedad privada, incluso las que se han acogido a los beneficios del régimen especial.

4. Núcleos situados en torno a la GC-1. La última zona donde se han concentrado las actuaciones protegidas es la constituida por una serie de núcleos que han crecido en el entorno de la vía GC-1. En esta zona las promociones se han apoyado tanto sobre suelo privado como sobre suelo público.

Algunos ámbitos se caracterizan por el predominio de actuaciones en régimen general sobre suelo privado. El caso de La Pardilla es prototípico. En esta entidad, situada al norte del municipio, y que incluyendo el barrio de Lomo Caraballo, alcanza las 14,96 Has, las sociedades mercantiles Torres Florido, ALBIETACAN, Alberto Urbieta Malas, PROTELSA y Construcciones ALBACAN han

promovido 7 actuaciones (Id. 407, 790, 491, 868, 873, 181 y 299) con 245 viviendas, actuaciones que se encuentran dentro de un proceso de colmatación de las calles Raimundo Lulio y Mesoneros Romanos.

En otros, la situación es más diversa. Por ejemplo, en El Calero, una entidad de cierta importancia, como lo atestiguan las 40,4 Has. de superficie con las que cuenta, situada en el cruce de la GC-1 con la carretera que comunica el núcleo de Telde con Melenara, Torres Florido y PROSAIMON han realizado 52 viviendas en unos solares libres de la calle Ansite (Id. 793, 862 y 864) acogidos al régimen general, HUARTE, Fábrica de Edificios Canarias y distintas agrupaciones de autoconstrucción han realizado 222 viviendas en régimen especial y de autoconstrucción, respectivamente, sobre propiedades públicas (Id. 936, 976)

De igual modo en Casas Nuevas, un pequeño núcleo colindante a El Calero, con 12 Has. aproximadamente, TAJACE ha realizado dos actuaciones con 48 viviendas (Id. 860 y 863) en régimen general y SYOCSA y PRECONTE realizaron 76 viviendas (Id. 938 y 957) en régimen especial.

Por último, en núcleos como Las Huesas únicamente se han promovido actuaciones en régimen especial. En concreto, las empresas Hermanos Santana Cazorla (Id. 972, 973, 974) y Construcciones y Urbanizaciones Goya (Id. 950 y 951) promovieron 112 viviendas.

En definitiva, la incidencia territorial de la promoción privada se caracteriza por la enorme dispersión de las actuaciones y por favorecer la cohesión y articulación interna de las entidades en las que se localizan.

### **3.3. Arucas**

En el municipio de Arucas el porcentaje de viviendas protegidas que se han edificado en zonas de expansión ha sido mayor que en caso de Telde. Nada menos que el 44,8% de las viviendas se han situado en estas zonas. No obstante hay que matizar que hasta la década de los noventa, la localización de las viviendas protegidas de promoción privada en el municipio de Arucas se apoyó en la estructura urbana heredada de la vinculación que la tierra había tenido en este municipio con el cultivo del plátano y en los crecimientos residenciales que se habían producido en las décadas anteriores<sup>671</sup>. La falta de desarrollo de los nuevos sectores urbanizables

---

<sup>671</sup> DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (1979): *Evolución de la población de Arucas desde 1850*  
458

aprobados con las NNSS de 1984 impidió que en estos enclaves se localizasen viviendas protegidas.

En cuanto a las promociones realizadas en suelo urbano aparecen más concentradas en el territorio de lo que están en Telde. El municipio de Arucas se caracteriza por tener una clara bicefalia demográfica en los distritos de Arucas y Santidad. Pues bien, la mayor parte de las viviendas protegidas se han situado en estas dos zonas.

**Cuadro V.23**  
**Distribución por barrios de las viviendas protegidas de promoción privada en Arucas**

	VPO	VPO-G	VPO-E	VPO-RM	Total	%
Arucas	36	24			60	6,2
Hoya Aríñez		80			80	8,3
Lomo Chico		59	38		97	10,1
Cardones		68	25		93	9,6
Bañaderos	7	75	20		102	10,6
<b>Zonas de crecimiento</b>	<b>43</b>	<b>306</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>432</b>	<b>44,8</b>
Santidad Baja	57	48	51		156	16,2
Juan XXIII		34	4		38	3,9
San Francisco Javier		26	12		38	3,9
Lomo de Arucas	117	2	5		124	12,9
<b>Zona de Santidad</b>	<b>174</b>	<b>110</b>	<b>72</b>	<b>0</b>	<b>356</b>	<b>36,9</b>
<b>Arucas</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	<b>53</b>		<b>101</b>	<b>10,5</b>
<b>Cardones</b>	<b>1</b>				<b>1</b>	<b>0,1</b>
Trapiche		1			1	0,1
Cruz de Pineda				12	12	1,2
<b>Zona Trapiche-Tres Barrios</b>		<b>1</b>		<b>12</b>	<b>13</b>	<b>1,3</b>
San Andrés			4		4	0,4
Bañaderos	1				1	0,1
<b>Zona Costa</b>	<b>1</b>		<b>4</b>		<b>5</b>	<b>0,5</b>
Visvique	1	5	32		38	3,9
Los Portales	1	1	1		3	0,3
Los Castillos		1			1	0,1
Altabacales		2			2	0,2
<b>Zona Medianías</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>33</b>		<b>44</b>	<b>4,5</b>
Sin Ubicación	12				12	1,2
<b>Zonas urbanas</b>	<b>192</b>	<b>166</b>	<b>162</b>	<b>12</b>	<b>532</b>	<b>55,2</b>
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>472</b>	<b>245</b>	<b>12</b>	<b>964</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

Las NNSS del municipio de Arucas aprobadas en 1984 habían previsto 111,12 Has en 30 nuevos sectores urbanizables, lo que iba a permitir la construcción de un máximo de 4.544 viviendas.

El escaso desarrollo urbanístico del municipio entre 1984 y el actual 2002, condicionó que la disponibilidad real de suelo urbanizable fuera inferior. Estos nuevos sectores se proyectaron contiguos a los principales núcleos de población del municipio (Arucas, Santidad, Bañaderos, Cardones...), con el fin de posibilitar su crecimiento o bien su colmatación y estructuración interna.

En el distrito de Santidad, se calificaron cinco sectores que sumaban algo más de 23 Has. En dos de ellos, se construyeron viviendas protegidas. El primero en Hoya Aríñez, situado entre el núcleo de Santidad y el de Lomo de Arucas, con una superficie de 2,8 Has, en el que MAFAL construyó las 80 viviendas que estaban previstas (Id. 417), acogiéndose a los beneficios del régimen general entre 1991 y 1993. La zona se diseñó como un enclave autónomo y aislado, lo que lo diferencia del resto de los ámbitos de expansión, con una reserva de 1.200 m<sup>2</sup> para jardines, de 240 para parque infantil, de 800 para uso escolar y de 160 para uso comercial o social. Si además tenemos en cuenta que los valores de ocupación están por debajo del 60% y los de edificabilidad de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en edificios de dos plantas, la densidad resultante fue baja, de 29 viviendas por Ha.

El segundo, en el Lomo Chico, colindante con el núcleo de Santidad, el planeamiento había calificado una amplia zona de 10,25 Has destinada a diferentes usos. En esta zona destacan las 64 y 35 viviendas promovidas por CONSYPROMO y Proyectos TINAMAR S.A.

En el entorno del núcleo de Bañaderos estaba prevista la construcción de 450 nuevas viviendas en dos sectores (1 y 3) de 5 y 6 Has. En ellos, los principales promotores que intervinieron fueron Proyectos TINAMAR S.A. y COHERLE, con 48 y 36 viviendas, respectivamente. Se trata de dos ámbitos contiguos al casco de Bañaderos con densidades diferentes.

Junto al núcleo de Montaña Cardones se habían reservado tres sectores urbanizables (12, 14 y 29 Bis), de 2,5, 2,3 y 3,7 Has., en los que estaba prevista la construcción de 410 nuevas viviendas. En el primero, situado en torno a la carretera que une Santidad con Cardones, destacan las actuaciones de las sociedades Proyectos TINAMAR S.A. y CONINOR con 24 y 44 viviendas.

Por último, en el casco de Arucas, en la zona de expansión situada en el sur

del mismo, en torno a la Avenida de El Mirón y la calle Juan de Bethencourt, se promovieron 60 viviendas en dos edificaciones realizadas por Forjados Canarios y Ángel González Almeida, lo que no supone sino una pequeña parte de las que estaban previstas en las Normas Subsidiarias (775), como es lógico si tenemos presente el valor del suelo en esta zona.

En relación con las actuaciones en suelo urbano, la mayoría se sitúa en los distintos barrios del distrito de Santidad. Esta es una zona que creció en los setenta al albor de la aprobación de figuras de planeamiento que tuvieron un escaso desarrollo y de un modelo residencial basado en la autopromoción y en la autoconstrucción en muchos casos. Por zonas, estas son las principales promociones.

En esta zona hay que destacar la construcción de 117 viviendas a través de una actuación promovida por VISOCAN, en 1980 (Id. 176) en el Lomo de Arucas. El ayuntamiento vendió a precio razonable y condicionado el suelo a esta empresa con el propósito de que se construyera viviendas en régimen de venta para personas necesitadas que, en realidad, acabaron en manos de familias de clase media.

El resto fue edificado a través de pequeñas promociones por parte sociedades inmobiliarias y particulares. Destaca las que realizó la sociedad inmobiliaria y constructora MAFAL y la empresa ROMDIACONS.

El otro núcleo urbano que albergó un número importante de viviendas protegidas fue el de Arucas, en donde sociedades como la propia MAFAL o COHERLE llevaron a cabo pequeños proyectos en solares vacantes o asociados a operaciones de restitución.

En el resto de las entidades del municipio las actuaciones suelen ser unifamiliares o de reducido tamaño, con la excepción de dos promociones realizadas en Visvique.

### **3.4. Santa Brígida**

En Santa Brígida, las pautas de localización están determinadas por dos hechos. En primer lugar, por el alto valor del suelo, que determinó que durante los noventa apenas se hayan realizado viviendas protegidas de promoción privada en el municipio. En segundo lugar, porque durante los ochenta el crecimiento urbano estuvo regulado por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que se había aprobado en 1976 y que estuvo vigente hasta 1984, año en el que se aprobaron las normas subsidiarias de planeamiento del municipio. Como es lógico, las actuaciones se

localizaron dentro de los núcleos de población que el Proyecto de Delimitación precisaba.

La mayoría de las intervenciones se localizaron en los núcleos de Los Lentiscos, Santa Brígida-Satautejo y Portada Verde. En Los Lentiscos, tres promotores, Edificios España S.A. Constructora ALBACÁN y Promociones Monte Coello, realizaron 115 viviendas a través de pequeñas actuaciones comprendidas entre las 15 a las 36 casas unifamiliares, entre 1983 y 1986.

En Santa Brígida se promovieron 44 viviendas por parte de dos particulares mientras que, en Satautejo, la Cooperativa de Viviendas de Primer Grado Alternativa Uno edificó 50 viviendas en 1980 (Id. 178). Esta última se trata de una operación singular por cuanto los cooperativistas intentaron poner en marcha un proyecto de vida comunitario que incluía la disposición de servicios comunes como comedores o guardería. Se trató de una experiencia residencial colectivista inspirada en las colonias cubanas por iniciativa del arquitecto Carmelo Suárez Cabrera.

En lo que respecta a la tercera entidad, La Cooperativa de viviendas Portada Verde calificó 80 viviendas en este enclave.

Junto a estas promociones la situación se completa con actuaciones unifamiliares localizadas en las urbanizaciones de El Molino, La Concepción, Cuesta de La Grama, El Retiro, El Reventón, Camino de Los Olivos y Portada Verde.

#### **4. Características de las actuaciones protegidas en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

Las promociones realizadas desde 1979 se caracterizan por presentar un tamaño promedio reducido, de tan sólo 17,9 viviendas por promoción.

Existen importantes diferencias según la distribución de la variable, el régimen de protección y el municipio.

**Cuadro V.24**  
**Tamaño promedio de las actuaciones calificadas entre 1979 y 1998**

	VPO	VPO-G	VPO-E	Autoconstrucción
Las Palmas de G.C.	37.6	22,3	44,3	12,3
Arucas	13.7	11,5	7,4	1,3
Santa Brígida	14.5	1,34		4,6
Telde	31.6	14	27,3	1,9
Total	32.9	17,5	29,5	4,1

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.



En relación con el primer aspecto, la mayor parte de las promociones tienen un tamaño pequeño o mediano, pero coexisten numerosas promociones unifamiliares junto a la construcción de operaciones de más de 300 viviendas.

Esta heterogeneidad se presenta también entre los distintos regímenes de protección. Por ejemplo, las promociones calificadas en régimen general son más pequeñas que las que se acogen al especial, en términos generales.

Existe una relación clara entre localización y tamaño de la promoción. Por ejemplo, en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, las mayores promociones, las que superan las 150 viviendas, se sitúan en ámbitos de crecimiento periférico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Por el contrario, en las zonas centrales y en las entidades suburbanas las promociones suelen ser pequeñas o medianas.

**Cuadro V.25**  
**Evolución cronológica de las viviendas calificadas provisionalmente en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

Año	VPO	VPO-G	VPO-E	Autoconstrucción	VPO-RM	Total
1979	1.030					1.030
1980	899					899
1981	1.065					1.065
1982	1.199					1.199
1983	763					763
1984	581					581
1985	657					657
1986	842					842
1987	792	182				974
1988		283				283
1989		404				404
1990		226		65		291
1991		131		28		159
1992		216	230	25		471
1993		237	315	81		633
1994		391	1.080	128	32	1.631
1995		822	1.007	S/D	304	2.133
1996		605	688	484	3	1.780
1997		324	937	229	13	1.503
Total	7.828	3.821	4.257	1.040	352	17.298

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

En síntesis, el mercado de la vivienda protegida presenta una clara dualización en función del tamaño de la promoción. Se sigue beneficiando con

ayudas públicas a medianas y grandes promociones situadas en ámbitos periféricos en los municipios de Telde y Las Palmas de Gran Canaria, promociones destinadas a colectivos sociales de clase media y baja, aunque sin llegar a las actuaciones masivas de la etapa franquista, mientras que también se hace lo propio con otras de menor tamaño, situadas muchas veces en zonas más céntricas o donde el precio del suelo es mayor.

Otro aspecto de interés es el análisis cronológico de la promoción privada protegida.

Teniendo presente el número de calificaciones provisionales por años, se constata el impulso que la nueva regulación introdujo en la construcción de viviendas. En 1979 se calificaron 1.030 viviendas y, en 1980, 899 en el conjunto del Área Metropolitana de Las Palmas. Esto significó un incremento respecto a las viviendas de promoción privada que se habían calificado en los años anteriores, por lo que el marco de apoyo que ofrecía el nuevo régimen fue más eficaz que el emanado de la legislación de viviendas sociales.

Durante el Plan Trienal se mantuvo una cifra anual en torno al millar de viviendas, en un momento en que todavía el sector de la construcción inmobiliaria presentaba síntomas de recesión.

A partir de 1984, con la llegada del Plan Cuatrienal se produjo una restricción importante del número de viviendas calificadas. Dos razones explican los resultados obtenidos. Por un lado, la iniciativa privada prefirió, a pesar del nuevo sistema de módulos ponderados, promover bajo el régimen libre a partir de este momento, dada la mejor coyuntura de mercado que caracterizó el segundo lustro de los ochenta. Por otro, los objetivos previstos en el Plan Cuatrienal reducían el número previsto de viviendas de promoción privada a 120.000, cifra que incluso fue revisada a la baja, cuando el Plan Trienal había considerado 140.000.

El fin del Plan Cuatrienal y la llegada del régimen general como único mecanismo de promoción privada, hasta la aparición de la autoconstrucción protegida en 1990 y el régimen especial en 1992, supuso una reducción drástica del número de viviendas protegidas. De las más de 800 viviendas que se calificaron en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria en los dos últimos años del Plan Cuatrienal, se pasó a un promedio de 262 en el periodo comprendido entre 1988 y 1991, llegándose a un mínimo de 131 en 1991. Esta situación se mantuvo inalterable en los dos primeros años del II Plan Canario de la Vivienda, hasta que

en 1994 y sobre todo, al año siguiente, las calificaciones alcanzaron una cifra record de 822 viviendas.

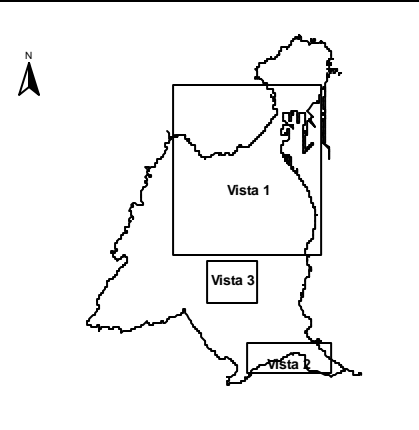
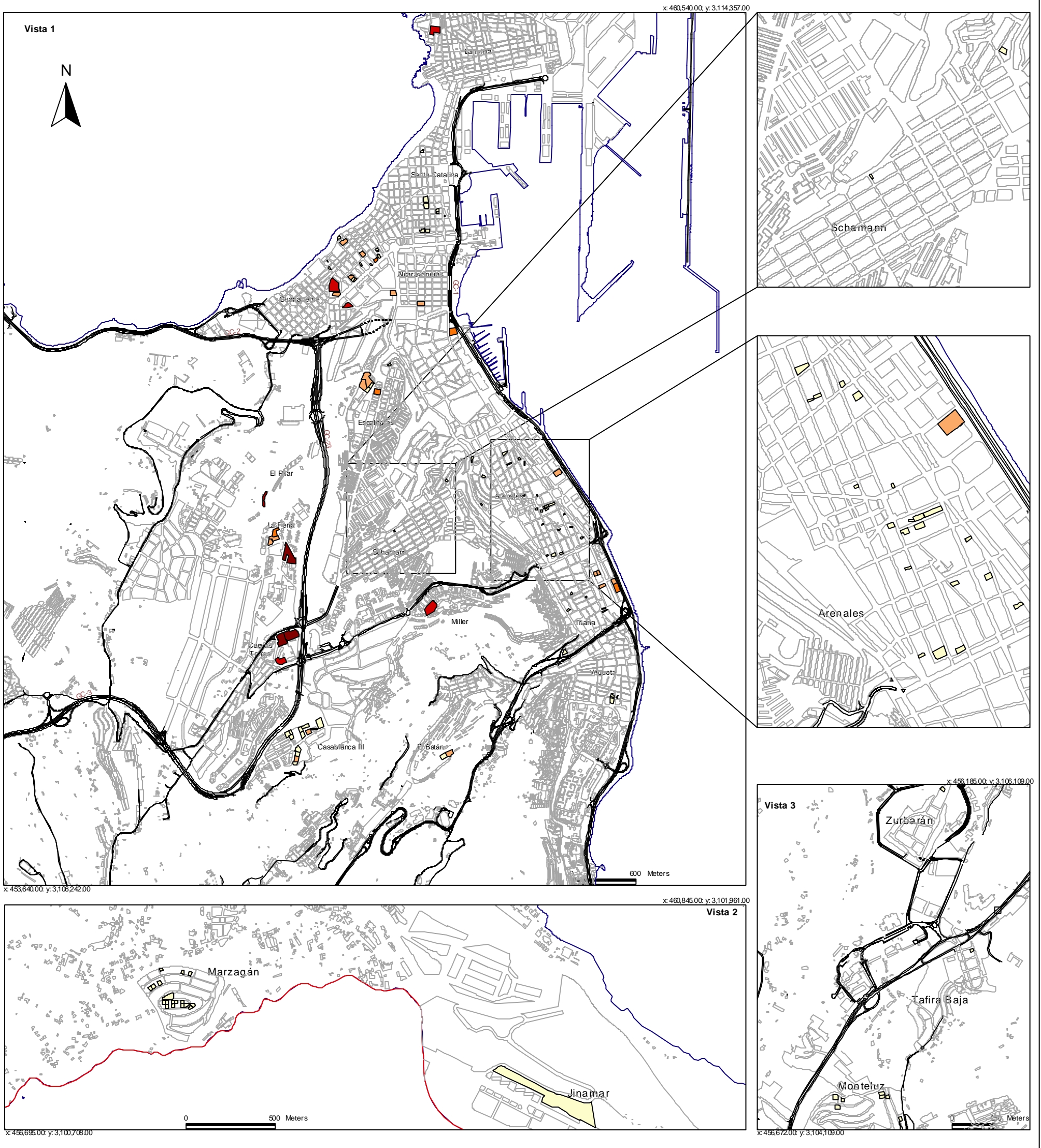
La escasa importancia cuantitativa de las promociones en régimen general, especial y de autoconstrucción hasta 1994 depende de la concurrencia de factores tanto globales como de índole local. Los primeros son los que se derivan del mercado de la vivienda, que en gran medida fueron mencionados en capítulos anteriores: la disminución de la demanda efectiva con la crisis económica que se desencadenó en España en esos años, la subida de los tipos de interés, la falta de políticas productivistas por parte del gobierno ante la necesidad de controlar la inflación, la ausencia de programaciones plurianuales, los problemas de gestión en los planes canarios de vivienda... Los segundos son los que se derivan de la falta de suelo, por el escaso desarrollo del planeamiento, la ausencia de urbanizadores... cuestiones que se han dejado notar en la medida que hemos descrito la localización de estas promociones.

La evolución cronológica de las viviendas promovidas bajo el Régimen Especial constata la ausencia total de este tipo de promociones durante el I Plan Canario de Vivienda (1988-91), a pesar de que determinadas cooperativas podían acogerse a este régimen, que en estos momentos estaba reservado de manera casi exclusiva a los promotores públicos.










En los años 1992 y 1993, ya en el contexto del II Plan Canario de Vivienda (1992-95), se calificó un número de viviendas muy bajo, por las mismas causas que se han mencionado para el régimen general, aunque en el especial, la falta de confianza de los agentes financieros y las dificultades de las corporaciones locales para aportar suelo, tuvieron una repercusión particular. A partir de 1994, la situación ha cambiado con un mayor número de viviendas calificadas por año. Pese a ello, la puesta en marcha del III Plan Canario y la presión que la promoción libre ha introducido en el mercado han repercutido en que las cifras alcanzadas no sean las previstas en algunos años.

En cuanto a la evolución cronológica las actuaciones acogidas al régimen de autoconstrucción, la regulación normativa que se hizo en 1994, que permitía extender las ayudas a las promociones colectivas, ha permitido unos mejores resultados en este programa, especialmente desde 1996.

**Figura V.5. Tamaño de las actuaciones de promoción privada acogidas al RDL. 31/1978 (1978-87). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda: nº de viviendas**

	< 51		Límite de manzana
	51 - 100		Vías de comunicación
	101 - 150		Límite municipal
	151 - 250		Límite de costa
	> 250		

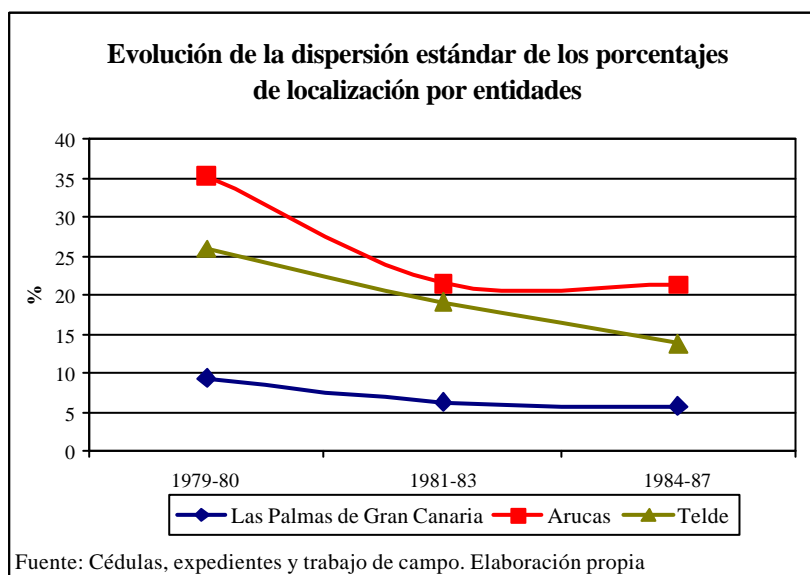
**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes

Del análisis cronológico se obtiene una conclusión clara: la construcción de viviendas protegidas requiere de un equilibrio entre la demanda y los factores de producción que permita que este tipo de actuación sea una inversión no menos rentable que la que se obtiene con las dirigidas a otros segmentos del mercado. El incremento rápido de la demanda, incluso de la formada por colectivos de renta media o el encarecimiento de costes generan la desaparición de este tipo de vivienda. Por tanto la actual política de vivienda parece dar buenos resultados en aquellas conyunturas en que el mercado residencial libre es menos dinámico, siempre que se den otras circunstancias como la existencia de la suficiente dotación presupuestaria, financiera o del suelo necesario. La política de VPO es claramente anticíclica, a diferencia de la etapa franquista, en la que tuvo un comportamiento cíclico.

Un último aspecto al que se quiere hacer referencia es a la relación que existe entre el periodo de promoción y la localización geográfica. En la medida en que nos aproximamos a la actualidad, el comportamiento territorial de las promociones es más disperso, sobre todo en el caso del régimen general y especial.

**Figura V.6**



Por ejemplo, ciñéndonos exclusivamente a la etapa comprendida entre 1979 y 1987, la dispersión aumenta en función de los tres subperiodos en los que se puede dividir esta etapa: el bienio 1979-80, el Plan Trienal (1981-83) y el Plan Cuatrienal

(1984-87). La estándar es de 9,3% en el primer periodo, para luego reducirse a 6,2 y 5,8 en los dos siguientes, en el caso de Las Palmas de Gran Canaria. En Arucas pasa del 35,4% al 21,6 y 21,4% y en Telde del 26,1 al 19,2 y 13,7% (véase figura V.6). Si el valor de la dispersión estándar se reduce, teniendo presente que el análisis se ha realizado de tal manera que en los tres casos el porcentaje medio es el mismo, la lectura geográfica que se obtiene es la de que se pasa de una estructura de localización concentrada a otra más dispersa.

**ANEXO**

**Cuadro V.26**

**Expedientes de promoción privada calificados provisionalmente entre 1978 y 1987. Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria. Régimen de Viviendas de Protección Oficial.**

Ubicación	Promotor	Vdas	C.P.	C.D.	Id
Las Palmas de Gran Canaria					
Cuevas Torres	Valle Ramos, Antonio	260	23/7/79	4/8/81	173
Guanarteme	Coop. de Taxistas de Las Palmas	194	24/12/79	17/12/93	174
	R.M.R.	1	24/3/80	22/7/88	175
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	40	2/9/80	9/10/91	177
Pedro Hidalgo	P.S.V.	1	29/9/80	6/4/88	179
La Isleta	Entrecanales y Távora S.A.	156	2/12/80	30/3/83	184
Rehoyas	Coop. Los Ruiseñores	250	15/12/80	9/10/85	183
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A.	56	4/4/81	7/6/83	705
El Pilar	Coop. Virgen del Pilar	200	11/5/81	11/7/84	182
Santa Catalina	Edificio Santa Catalina S.A..	44	6/8/81	25/1/84	189
La Feria	Huarte y Cía. S.A.	141	22/9/81	9/2/83	188
Guanarteme	Promociones y Contratas del Río	90	23/9/81	28/6/83	191
CIDELMAR	Turismo y Urbanismo Canario	90	8/10/81	17/10/84	193
Arenales	Construcciones ALBACAN S.A.	45	19/10/81	17/6/83	192
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	40	24/11/81	27/6/83	706
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	40	24/11/81	19/8/83	707
Guanarteme	M.S.G.	2	13/1/82	18/4/84	194
La Feria	TURISPÁN S.A.	288	19/1/82	28/3/85	197
Arenales	M.P.R.	3	8/2/82	4/7/84	190
Guanarteme	Domínguez Martín, Antonio e hijos	21	15/2/82	30/1/84	195
Vegueta	Comunidad Edificio Vegueta	45	25/2/82	3/2/84	236
Vegueta	Constructora Inmobiliaria ERGON.	21	26/2/82	7/7/82	185
Arenales	Constructora Inmobiliaria ERGON	15	8/3/82	3/11/82	199
Marzagán	M.A.P.H.	1	11/3/82	18/3/85	206
Marzagán	Cambreleng, Fdo. y otro	9	11/6/82	15/6/85	205
Arenales	Suárez Domínguez, Vicente y otro	16	15/6/82	10/12/84	201
Santa Catalina	C.G.R.	1	21/6/82	16/4/85	202
Arenales	Inmobiliaria Tamadaba S.L.	36	21/6/82	28/3/84	208
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	44	7/7/82	23/6/84	708
Jinámar	Coop. Sta. Rita Cassia	30	6/9/82	5/9/85	209
Santa Catalina	Recouso Martínez, Benjamín	16	9/9/82	20/5/87	213
El Batán	Viviendas Canarias S.A. y otro	28	4/10/82	3/7/84	215
El Batán	Viviendas Canarias S.A. y otro	57	4/10/82	25/6/85	216
La Feria	TUCAN S.A.	94	19/10/82	5/6/84	217
Arenales	Martín Rodríguez, Horacio	10	22/10/82	14/3/87	218
Marzagán	Rovira Sabal, Jorge	3	29/10/82	4/12/85	207
Guanarteme	Inmobiliaria Archipiélago S.A.	32	8/11/82	23/4/84	219

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Guanarteme	González Ortega, Juan	18	30/11/82	10/5/85	220
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	47	20/12/82	30/7/85	710
Santa Catalina	Barber y asociados	15	27/12/82	12/8/83	198
La Feria	TUCAN S.A.	88	1982		584
Guanarteme	COINSA	109	1982		651
Arenales	Inmobiliaria Tamadaba S.L.	36	9/2/83	5/2/85	224
Tafira	M.C.B.M. y otro	2	28/2/83	20/11/86	227
Arenales	Quintana Carrillo, Luis	8	2/3/83	12/11/84	223
Marzagán	J.R.S.	1	15/3/83	4/12/85	228
Guanarteme	Insular del Inmueble y FACALUSA	88	7/4/83	28/8/85	243
Tafira	J.A.E.	1	14/7/83	25/9/86	233
Tafira	A.O.E.	1	2/9/83	29/1/86	711
Arenales	Pérez Quintana, Juan	16	22/9/83	27/11/84	230
Cuevas Torres	COBASA	260	28/9/83	23/2/87	240
Guanarteme	JAMSA	40	7/10/83	12/6/86	239
Arenales	Palacio Persa S.A.	8	19/10/83	4/12/85	242
Guanarteme	Inmobiliaria Suárez Mesa S.L.	14	28/10/83	21/10/85	238
Escaleritas	Promociones y Contratas del Río	60	6/11/83	5/7/85	247
Escaleritas	Sánchez Falcón y otro	2	10/11/83	7/10/86	234
Guanarteme	Inmobiliaria Archipiélago S.A.	64	30/11/83	30/7/85	245
Escaleritas	Promociones y Contratas del Río	48	6/12/83	27/11/85	246
Arenales	Inmobiliaria Tamadaba S.L.	10	10/12/83	30/4/85	244
Arenales	Constructora Inmobiliaria ERGON	12	28/12/83	23/3/85	249
Tafira	R.R.G.	2	13/2/84	3/5/85	248
Tafira	A.P.V.	1	13/2/84	8/5/87	251
Marzagán	A.B.C.	1	21/2/84	8/10/86	252
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	36	25/4/84	8/11/85	712
Avda. Marítima	Coop. Ciudad Jardín de L.P.	116	2/5/84	9/6/86	258
Arenales	Henríquez y Domínguez, S.A.	18	7/5/84	16/12/86	256
Arenales	Domínguez Rodríguez, Calixto	10	15/5/84	28/7/86	260
Marzagán	S.R.F.	1	21/5/84	8/5/86	257
La Isleta	L.C.P.	1	4/6/84	8/10/86	259
Arenales	Oquedo Nordase, J.R. y otro	8	11/6/84	1/8/86	261
Marzagán	J.G.S.	1	18/6/84	24/7/87	262
Tafira	M.S.B.	1	27/6/84	3/10/86	255
Guanarteme	COBASA	98	6/7/84	22/10/86	265
CIDELMAR	COBASA	72	6/7/84	5/6/86	266
Santa Catalina	Promotora Islas Canarias S.L.	8	19/7/84	2/4/86	267
Guanarteme	M.S.G.	1	1/8/84	22/7/86	264
Alcaravaneras	GEINSA Construcción S.A.	60	14/9/84	14/3/86	271
El Batán	O.A.G.	1	17/10/84	16/8/85	269
Tafira	M.S.R.	1	8/11/84	16/2/87	272
Arenales	TINISARA S.A.	8	15/11/84	29/7/86	274
Las Palmas	Medina Domínguez, Peregrín	8	19/12/84	10/12/87	279
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	40	20/12/84	28/6/84	709



V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Santa Catalina	Prado Moure, Manuel y otro	12	28/12/84	20/12/88	282
Triana	Consulting Archipiélago Canario S.L.	10	1984		745
Arenales	Construcciones Valerón S.L.	6	16/1/85	18/7/86	277
Triana	Viuda e hijos M. Santana Marrero	44	14/2/85	29/9/88	288
Marzagán	J.G.S.	1	18/2/85	10/3/89	309
Guanarteme	Comunidad Mar de Las Canteras	20	12/3/85	26/1/88	286
Cuevas Torres	COBASA	152	29/3/85	23/2/87	634
Triana	Hernández Marrero, Matías	17	17/4/85	27/7/87	291
Guanarteme	Pérez Naranjo, Francisco	2	24/4/85	11/7/86	285
Schamann	Viuda e hijos M. Santana Marrero	19	7/5/85	5/6/86	290
Tafira	I.H.L.	1	8/5/85	16/11/87	287
Marzagán	J.R.S.	1	3/6/85	5/12/85	229
Tafira	J.M.M.S.	1	3/6/85	16/2/87	292
Arenales	Construc. Reunidos de Canarias SA.	21	4/6/85	9/12/86	294
Guanarteme	Perdomo Calixto, J.F.	5	23/7/85	16/11/87	296
Arenales	Presupuestos y Contratas S.A.	15	12/8/85	11/3/87	300
Triana	MAHERMA, S.A.	22	23/8/85	27/7/87	303
Santa Catalina	Inmobiliaria Archipiélago, S.A.	24	29/8/85	28/1/87	302
Escaleritas	Construcciones y Contratas del Río	48	7/10/85	17/11/86	305
Santa Catalina	HERON Promociones S.A.	42	14/10/85	19/10/87	298
Guanarteme	Samy Torres, S.A.	52	16/10/85	31/7/87	301
Tafira	M.I.M.	2	23/10/85	22/9/86	304
Guanarteme	V.R.C.	3	11/11/85	4/12/87	295
Tafira	Inmuebles Insulares S.A.	6	4/2/86	27/7/87	314
Hoya de la Plata	J.G.H.	1	19/2/86	21/1/88	312
Marzagán	P.G.G.	1	19/2/86	31/7/87	307
San José	J.M.C.	1	24/2/86	12/11/87	315
Schamann	A.L.R.	2	14/3/86	5/10/87	318
Arenales	PHERMANS S.L.	9	17/3/86	15/12/87	313
Arenales	Inmobiliaria Furelos S.A.	10	19/3/86	24/10/88	322
Guanarteme	J.F.G.R.	1	26/3/86	9/2/88	325
Escaleritas	VISOCAN	136	14/4/86	13/6/90	323
Arenales	Edificio Canalejas S.A.	41	16/4/86	5/10/88	320
CIDELMAR	Promotora canaria Lamberti S.A.	130	21/4/86	2/11/88	326
Escaleritas	Promociones y Contratas del Río	72	25/4/86	23/7/87	329
Triana	C.D.R.	3	28/4/86	26/8/87	327
Triana	Técnica Horizontal S.A.	20	28/4/86	21/3/88	324
Ciudad Jardín	S.S.R.	1	14/5/86	19/12/86	331
Ciudad Jardín	F.F.A.	1	14/5/86	25/8/87	332
Guanarteme	Inmobiliaria Furelos S.A.	21	4/7/86	28/4/89	333
Santa Catalina	Inmobiliaria Archipiélago S.A.	22	10/7/86	7/3/88	337
Guanarteme	López Socas, Rafael y otros	164	15/7/86	8/1/90	336
Pedro Hidalgo	D.R.A.	1	24/7/86	9/4/90	330
Isleta	J.M.S.	1	27/7/86	28/3/89	339
CIDELMAR	AGOMAR S.A.	56	12/8/86	13/1/89	346

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Vegueta	Constructora Valerón, S.L.	5	3/10/86	28/6/88	752
Tafira	T.R.P.	1	29/10/86	28/11/88	349
Tafira	M.R.B.L.	1	29/10/86	21/10/88	350
El Batán	R.F.S.	1	30/12/86	5/7/90	341
Avda. Marítima	Coop. Fuentemar	64	1/1/87	1/1/91	629
Marzagán	J.M.M.G.	1	16/2/87	12/7/88	353
Tafira	F.P.V. y otro	2	19/2/87	4/4/91	356
Guanarteme	GONYORT S.A.	14	27/2/87	8/1/90	352
CIDELMAR	AGOMAR S.A.	56	7/4/87	11/8/89	359
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	28	23/6/87	5/9/88	754
Arenales	Quintana Carrillo, Luis	14	20/8/87	16/1/89	317
Tafira	J.L.P.L.	1	5/10/87	12/8/88	368
Arenales	TINISARA, S.A.	4	6/10/87	17/1/89	364
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	52	7/10/87	27/4/88	753
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca S.A	28	5/11/87	31/10/88	755
<b>Telde</b>					
Jinámar	COBASA	288	3/7/79	6/10/81	171
Jinámar	COBASA	288	3/7/79	4/8/82	703
San Juan	Edificio España, S.A.	60	2/10/80	11/11/81	180
La Pardilla	Promotora Vdas Sociales de Telde	24	7/11/80	3/8/82	181
Jinámar	COBASA	96	2/3/81	20/4/83	748
Jinámar	COBASA	96	2/3/81	20/4/83	172
Jinámar	COBASA	48	4/3/81	26/7/83	704
Jinámar	COBASA	48	4/3/81	26/7/83	749
Jinámar	COBASA	96	4/3/81	26/7/83	750
La Garita	Coop. Limitada La Garita	75	19/5/81	22/11/85	186
La Garita	Promotora Picasa S.A.	45	16/6/81	6/3/85	187
La Garita	Morales Martín, Alfredo	40	15/1/82	20/6/85	196
San Juan	Promotora vdas. sociales de Telde	69	18/5/82	29/8/84	200
La Garita	José Luis Moreno Rodríguez	12	13/7/82	14/7/83	204
Telde	Jiménez Bethencourt, Santiago	6	31/1/83	17/8/84	214
Jinámar	J.B.A.	1	2/5/83	17/3/86	231
Ojos de Garza	J.L.B.	1	3/10/83	14/1/86	235
Salinetas	S.G.V.	1	28/2/84	22/5/86	276
Telde	M.S.P.	1	12/6/84	12/10/86	253
Telde	Viuda e hijos M. Santana Marrero	14	25/6/84	14/8/86	254
Telde	SOLINCA, S.L.	20	28/8/84	26/9/86	268
La Garita	F.T.G.	1	2/10/84	14/8/85	273
La Garita	PROVICA S.L.	28	28/11/84	21/3/86	270
La Garita	F.P.J.	1	17/1/85	31/10/85	283
La Garita	PROVICA S.L.	42	27/2/85	26/9/86	281
Telde	Construcciones Arduino S.A.	14	4/3/85	2/1/87	278
La Garita	HERTOSA S.L.	7	26/4/85	16/2/87	289
La Pardilla	Construcciones ALBACÁN S.A.	30	19/8/85	10/2/87	299
Lomo de la	M.G.G.	1	29/11/85	22/2/88	306

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Playa del Hombre	Promotora Vdas Sociales de Telde	6	29/11/85	14/7/87	308
Telde	Promociones de Viviendas Canarias	1	15/1/86	1/8/87	348
La Majadilla	J.S.S.	1	17/2/86	24/11/87	297
Telde	Habitat 10 S.A.	17	3/3/86	25/3/87	311
Telde	F.M.B.	1	13/6/86	16/2/87	328
Telde	Calderín Hernández, Tomás	6	18/6/86	14/8/86	263
La Garita	Promotor e Inversiones Siete Islas	18	17/7/86	30/3/88	334
La Garita	Morales Martín, José A.	5	24/7/86	5/4/88	338
Telde	Falcón Calixto, Noelia	6	29/7/86	2/12/88	342
Telde	Torres Florido S.L.	8	30/7/86	21/7/87	335
Melenara	S.S.H.	2	3/9/86	19/1/88	344
La Garita	E.S.R.	2	24/9/86	1/12/87	347
Telde	PROVICA S.L.	45	22/1/87	11/5/89	351
La Garita	J.B.P.	2	6/2/87	13/10/88	355
Telde	S.P.M.	1	11/3/87	8/1/91	354
Telde	Torre Florido S.L.	13	18/5/87	18/2/88	360
Telde	RODOFIM, S.A.	29	9/6/87	2/12/88	362
Telde	HERTOSA S.L.	20	15/7/87	28/4/89	361
Telde	Viuda e Hijos de M. Santana Marrero	12	31/8/87	25/9/89	366
Telde	Torres Florido S.L.	4	13/10/87	14/6/88	369
<b>Arucas</b>					
Lomo de Arucas	VISOCAN	117	16/5/80	23/4/82	176
Los Portales	F.C.L.	1	7/2/83	4/12/84	221
La Palmita	MAFAL S.L.	12	9/3/83	30/11/84	226
Bañaderos	R.A.A.	1	31/5/83	4/12/84	232
Arucas	Forjados Canarias S.A.	4	3/10/83	21/10/85	237
Cardones	L.F.H.	1	18/11/83	7/12/85	241
Arucas	M.M.S..	1	17/12/84	25/10/86	280
Santidad	MAFAL S.L.	12	9/1/85	17/1/85	275
Visvique	F.L.M.	1	26/11/85	11/9/87	293
Arucas	González Almeida, Ángel	9	16/12/85	9/4/87	310
Santidad	MAFAL S.L.	12	28/1/86	26/3/87	316
Santidad	MAFAL S.L.	15	6/8/86	22/10/87	343
Bañaderos	Promotora Islas Canarias S.L.	7	5/6/87	7/7/87	321
Arucas	González Almeida, Ángel	9	30/7/87	2/11/88	363
Arucas	F.P.M.	1	31/7/87	8/1/90	365
Arucas	MAFAL S.L.	18	31/8/87	10/3/89	367
<b>Santa Brígida</b>					
Satautejo	Coop. Alternativa Uno	50	9/9/80	8/7/83	178
Santa Brígida	Martel Hernández, M y otro	28	1982	21/12/84	203
Santa Brígida	Cabrera Jiménez, Orlando y otro	16	21/9/82	3/8/87	210
El Molino	R.Q.L.	1	23/2/83	5/11/84	222
Los Lentiscos	Construcciones ALBACÁN S.A.	32	24/2/83	19/9/84	225
Monte Lentiscal	Construcciones ALBACÁN S.A.	32	28/12/83	30/9/86	250
Monte Lentiscal	Edificio España S.A.	36	21/11/85	11/6/86	284

Santa Brígida	Promociones Monte Coello	15	18/3/86	31/7/87	319
La Atalaya	C.R.N.	1	18/9/86	14/11/88	751
Santa. Brígida	S.G.J. y otro	2	7/10/86	26/4/90	345
Monte Lentiscal	A.M.C.	1	16/4/87	18/11/87	358
La Concepción	J.S.H.	1	10/3/87	13/10/88	357
Santa Brígida	J.M.R.	1	3/11/86	17/7/89	340
La Concepción	J.M.A.	1	13/10/87	22/5/89	370

Fuente: Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva. Elaboración propia.

**Cuadro V.27**

**Expedientes de promoción privada de Régimen General calificados provisionalmente entre 1988 y 1998. Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria.**

Entidad	Promotor	Vdas	Provisional	Definitiva	Id
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>					
Arenales	IPHERMANSA S.L.	13	29/10/87	18/9/89	372
Guanarteme	Rodríguez Martín, José	30	22/11/87	18/3/91	383
Arenales	Constructora Valerón S.L.	7	07/12/87	19/10/89	375
Tafira	M.L.A.M.	1	22/12/87	08/7/91	384
Escaleritas	Entrecanales y Távora S.A.	94	22/12/87	21/8/90	382
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	40	15/06/88	19/06/89	756
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	40	07/07/88	28/09/89	757
San José	L.R.O. y otro	2	20/07/88	18/05/92	394
Marzagán	R.T.E.	1	21/07/88	22/05/89	391
Schamann	E.V.A.	2	30/08/88	08/07/92	397
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	40	13/10/88	29/11/89	758
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	40	24/11/88	10/01/90	759
Tamaraceite	Rodríguez Rodríguez, Juan Santiago	4	23/01/89	14/08/90	402
Schamann	Viuda e Hijos Manuel S. Marrero, S.L.	10	30/01/89	13/11/90	403
Schamann	F.A.I.	1	15/04/89	11/11/93	723
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	56	17/05/89	12/06/90	724
La Isleta	Elvira Medina, Alfonso y M <sup>a</sup> del Pino	2	17/05/89	14/02/90	726
La Galera	M.S.M.	1	01/06/89	18/03/91	725
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	56	28/06/89	11/10/90	731
Arenales	Constructora Valerón S.L.	7	03/07/89	05/04/91	730
Secadero III	M.J.M.S.	1	13/07/89	22/01/91	732
Arenales	JEDEY S.L.	8	20/10/89	05/11/91	736
Marzagán	S.S.H.	1	20/10/89	19/11/90	735
Guanarteme	Comunidad Mar Pequeña La Vieja	7	14/11/89	15/05/92	733
Marzagán	S.P.G.	1	14/11/89	13/07/94	741
Guanarteme	Sociedad Cooperativa Coperlanide	112	29/12/89	14/05/93	410
Schamann	F.A.M. y dos más	3	24/01/90	16/08/91	744
Tafira Baja	C.C.N.	1	31/01/90	13/04/92	743
Tenoya	J.J.M.S.	1	02/02/90	25/05/92	761
Los Tarahales	J.J.M.S.	1	07/02/90	18/02/91	760
La Galera	A.A.S.	1	18/05/90	27/06/91	765
Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	28	19/05/90	09/10/91	764

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Casablanca III	Inmobiliaria Popular Casablanca	56	21/05/90	21/06/91	763
Vegueta	E.T.N.	1	25/09/90	29/04/93	769
Los Tarahales	J.G.C.	1	02/10/90	07/10/94	768
Las Mesas	P.L.C.G.	1	29/12/90	09/07/91	742
Marzagán	A.A.M.	1	26/02/91	30/04/93	774
La Isleta	M.I.M.A.	1	24/04/91	18/03/93	777
La Isleta	P.G.M.	1	10/05/91	26/01/94	776
Hoya Andrea	HORIDECO S.A.	24	10/09/91	16/02/94	418
Llanos de Marrero	Suárez Amador S.A.	32	12/06/92	10/10/92	420
Lomo Apolinario	Carmen Franco S.L.	27	16/06/92	25/03/94	424
Pedro Hidalgo	S.R.S.	1	18/06/92	09/06/95	423
Hoya Andrea	M.A.M.H.	1	18/06/92		781
Tamaraceite	Promociones y Construcciones	4	22/06/92	19/01/94	422
Marzagán	J.S.B. y otra	1	07/07/92	21/03/94	425
Lomo Blanco	J.C.G.	1	13/07/92	15/01/96	427
La Isleta	Comunidad de Propietarios	15	16/07/92	11/11/93	426
Marzagán	D.E.H. y otro	2	16/07/92		784
Tafira Baja	VYCONTA S.L.	16	16/07/92		783
San Antonio	J.V.M. y otros	3	22/07/92	02/07/93	428
Marzagán	R.D.R.	1	23/07/92		778
Alcaravanas	C.P.R.	2	20/10/92		786
San Antonio	J.T.P.	2	26/10/92		785
Lomo Cardón	Maquinaria Juan F. Ventura	3	30/10/92		780
San José	G.G.	1	30/10/92	06/08/96	429
La Isleta	E.J. y otro	2	11/11/92		788
Lomo Apolinario	TINISARA S.L.	12	12/11/92	07/09/94	430
Lomo los Frailes	P.A.N.	1	19/11/92		787
	Promociones TEYMA S.L.	4	30/12/92		789
Hoya Andrea	HORIDECO S.A.	24	10/06/93	09/02/95	431
	R.A.D.	1	19/10/93	07/07/95	433
	R.A.D.	1	20/10/93	07/07/95	811
Vegueta	M.A.C.	1	11/11/93	03/07/96	434
	L.A.C.	1	23/11/93		813
Albiturria	PHERMANS S.L.	24	30/12/93		814
Guanarteme	D.G.E.	1	30/12/93		815
Arenales	Cooperativa Palmense S.L.	70	14/01/94		812
Lomo Apolinario	Carmen Franco S.L.	4	07/02/94	08/06/94	437
Guanarteme	B.E.G.	1	09/02/94		829
La Isleta	Coviviendas Canarias S.L.	79	17/02/94	15/02/96	435
Schamann	FEYSAL	9	21/02/94	16/08/95	438
Tafira Alta	M.A.C.H.	1	04/03/94		830
La Isleta	C.P.	1	08/03/94	17/04/94	436
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas I S.L.	144	07/04/94	26/03/96	831
San Roque	D.Z.V.	1	05/05/94	26/11/96	441
Almatriche	HORIDECO S.A.	15	18/05/94	23/11/95	440
Hoya Andrea	HORIDECO S.A.	35	14/07/94	10/06/96	443
Lomo Apolinario	Carmen Franco S.L.	12	10/10/94	05/10/95	444
La Isleta	J.V.R.S.	1	28/10/94		846

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Don Zoilo	C.A.S.R.	1	14/11/94	23/10/95	832
Don Zoilo	M.C.P.L.	1	14/11/94	23/10/95	834
Don Zoilo	J.M.C.	1	14/11/94	23/10/95	442
Don Zoilo	M.P.Q.	1	15/11/94	23/10/95	836
Don Zoilo	L.P.M.	1	15/11/94	23/10/95	838
Don Zoilo	F.M.M.	1	15/11/94	23/10/95	833
Don Zoilo	F.L.C.	1	15/11/94	23/10/95	835
Don Zoilo	L.A.G.R.	1	15/11/94	23/10/95	842
Don Zoilo	A.G.R.	1	15/11/94	23/10/95	839
Don Zoilo	G.C.	1	15/11/94	23/10/95	837
Don Zoilo	F.C.M.	1	15/11/94	23/10/95	844
Don Zoilo	J.M.A.	1	16/11/94	25/10/95	843
Don Zoilo	V.M.	1	09/12/94	25/10/95	845
Don Zoilo	A.H.M.	1	30/12/94	25/10/95	456
Lomo Apolinario	Carmen Franco S.L.	6	17/02/95	12/12/95	457
Lomo Apolinario	Carmen Franco S.L.	6	27/02/95	12/12/95	847
Hoya Andrea	HORIDECO S.A.	36	30/03/95	24/04/97	459
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas I S.L.	144	03/04/95	26/09/96	809
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas I S.L.	144	27/04/95	17/03/97	848
Don Zoilo	J.M.G.	1	15/05/95	25/10/95	458
Siete Palmas	COBASA	84	11/07/95	29/05/97	460
Arenales	JEDEY S.L.	16	10/08/95		849
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas I S.L.	133	25/09/95	02/10/97	850
Hoya Andrea	Iniciativas y Promociones Canarias	46	13/10/95		851
Schamann	A.N.D.	1	13/10/95		852
El Batán	Las Mesas Sol S.L.	30	19/04/96	20/02/98	461
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas III S.L.	144	01/10/96		855
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas III S.L.	144	01/10/96		854
Siete Palmas	COBASA	54	09/10/96		856
La Isleta	Coviviendas Canarias S.L.	26	28/10/96		857
Siete Palmas	Suárez Amador S.A.	68	19/02/97		853
Siete Palmas	Residencial Siete Palmas III S.L.	197	02/05/97		858
El Batán	Las Mesas Sol S.L.	16	20/08/97		859
Hoya Andrea	Iniciativas y Promociones Canarias	84	1998		678
Tafira Alta	J.T.N.	1	1998		779
<b>Telde</b>					
Telde	R.G.L.	1	18/11/87	26/6/89	376
El Calero	F.R.G.	1	09/12/87	28/8/90	373
Los Picachos	HOGARIT S.A.	21	15/12/87	29/12/89	380
L. de la Herradura	J.S.G.	1	30/12/87	19/5/90	378
Melenara	Torres Florido S.L.	6	25/05/88	13/02/89	390
La Garita	L.V.P. y otro	2	10/08/88	15/10/90	395
La Garita	PROVICA S.L.	2	21/10/88	28/11/89	396
La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	2	14/11/88	28/11/89	398
La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	3	09/12/88	28/11/89	400
Telde	Torres Florido S.L.	6	09/12/88	26/12/89	399
La Garita	A.P.P. y otro	1	26/01/89	06/08/91	212
Playa del Hombre	Torres Florido S.L.	4	13/02/89	27/11/89	721

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	16	29/05/89	29/04/91	405
La Pardilla	Torres Florido S.L.	24	20/06/89	04/12/90	407
Mar Pequeña		1	19/07/89	10/10/91	767
L. de la Herradura	Torres Florido S.L.	12	28/11/89	15/02/91	409
L. del Cementerio	L.E.R.	1	20/12/89	06/08/90	738
Playa del Hombre	S.R.G.	1	23/02/90	22/06/93	762
La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	24	18/05/90	15/02/92	413
L. de la Herradura	Torres Florido S.L.	23	18/06/90	18/12/91	415
Playa del Hombre	Torres Florido S.L.	6	02/08/90	08/01/91	739
Telde	J.L.R.M.	1	05/12/90	21/02/94	771
L. de la Herradura	A.L.V.G.	1	15/10/92	05/01/94	792
El Calero	J.S.R.	1	10/11/92		793
L. de la Herradura	Torres Florido S.L.	12	02/12/92	10/03/94	794
La Pardilla	Torres Florido S.L.	12	10/12/92	02/12/93	790
La Pardilla	Torres Florido S.L.	29	14/12/92	30/11/93	791
Piletillas	G.D.G.	1	30/12/92		795
Piletillas	E.A.	1	16/02/93	25/04/94	817
	Torres Florido S.L.	47	01/03/93	13/06/94	818
La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	42	15/03/93		816
L. de la Herradura	Torres Florido S.L.	12	07/06/93	10/03/94	819
Telde	Torres Florido S.L.	24	13/12/93	30/01/95	820
	E.V.L.	1	30/12/93		822
Melenara	Particular	2	27/09/94	29/01/96	821
La Garita	J.A.S.C.	1	09/12/94	25/10/96	861
Casas Nuevas	TAJACE S.L.	24	03/02/95		860
El Calero	Torres Florido S.L.	37	13/02/95	08/04/96	862
Casas Nuevas	TAJACE S.L.	24	27/03/95		863
El Calero	PROSAIMON S.L.	15	19/04/95		864
L. de la Herradura	Ferretería y Construcciones Ojeda	9	06/06/95	28/02/96	865
L. de la Herradura	Ferretería y Construcciones Ojeda	10	25/09/95	26/07/96	866
Mtña Las Palmas	J.L.L.P.	1	25/09/95		867
La Pardilla	ALBIETACAN S.L.	42	13/10/95		868
L. de la Herradura	Ferretería y Construcciones Ojeda	9	24/05/96	18/03/97	869
Telde	Ferretería y Construcciones Ojeda	17	24/05/96	09/07/97	870
Mar Pequeña	Torres Florido S.L.	45	30/07/96		871
Mar Pequeña	Torres Florido S.L.	16	25/09/96		872
La Pardilla	Alberto Urbierta Malax	84	31/10/96		873
L. de la Herradura	Ferretería y Construcciones Ojeda	14	21/04/97	26/02/98	874
L. de la Herradura	Ferretería y Construcciones Ojeda	8	10/12/97		875
<b>Arucas</b>					
Arucas	González Almeida, Ángel	12	13/11/87	29/6/89	371
Visvique	J.J.G.S.	1	02/02/88	11/03/91	385
Juan XXIII	M.J.L.M.	1	27/07/88	08/05/89	392
Arucas	Forjados Canarios S.A..	12	23/08/88	16/12/91	393
Cardones	CONINOR S.L.	12	03/04/89	28/08/90	404
Juan XXIII	Promociones Arucas S.A.	9	10/04/89	18/05/90	722
Juan XXIII	MARESGAN S.A.	12	16/06/89	18/12/90	406
Santidad	MAFAL S.L	30	29/06/89	08/05/91	408

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

S. Francisco Javier	Promociones Construcciones Ibérica	8	25/09/89	12/11/90	734
Arucas	González Almeida, Ángel	12	12/02/90	27/03/91	411
Juan XXIII	MARESGAN S.A.	12	17/04/90	10/08/92	412
Cardones	CONINOR S.L.	9	18/05/90	15/07/91	766
S. Francisco Javier	Promociones Construcciones Ibérica	12	12/06/90	30/10/91	414
Arucas	MAFAL S.L	30	05/07/90	27/03/92	416
Lomo de Arucas	J.J.S.G.	1	24/09/90	26/01/93	770
Santidad	CONINOR S.L.	6	06/02/91	16/03/92	773
Altabacales	I.A.D. y O.G.S.	2	15/05/91	16/03/94	775
Hoya Aríñez	MAFAL S.L	80	15/05/91	19/07/93	417
Cardones	CONINOR S.L.	15	12/12/91	19/07/93	419
Bañaderos	COHERLE S.L.	9	12/06/92	30/09/93	800
Trapiche	J.L.N.F.	1	12/06/92	25/03/94	798
S. Francisco Javier	M.E.P.G.	1	19/06/92		796
Lomo de Arucas	R.S.	1	19/06/92	05/01/94	421
Visvique	Constructora Antonio J.	4	29/06/92	20/08/93	797
S. Francisco Javier	A.J.B.S.	1	07/07/92	10/10/93	802
S. Francisco Javier	J.J.G.S.	1	08/07/92		801
Cardones	CONINOR S.L.	8	24/07/92	26/04/94	799
S. Francisco Javier	J.S.C.	1	13/08/92	19/12/94	803
Santidad	AFESAS Canarias S.L.	11	29/01/93	29/07/94	804
Santidad	M.P.M.	1	18/02/93		823
Los Castillos	M.S.A.	1	03/05/93	19/01/95	824
Lomo Chico	CONSYPRIMO S.L.	24	19/07/93	29/06/95	825
Bañaderos	COHERLE S.L.	18	27/08/93		826
Los Portales	R.L.G.G.	1	15/09/93		828
S. Francisco Javier	B.V.F.	1	20/12/93		827
S. Francisco Javier	B.V.F.	1	09/05/94	05/02/97	841
Arucas	COHERLE S.L.	15	13/10/95		876
Cardones	Proyectos TINAMAR S.A.	24	13/10/95	14/03/97	877
Arucas	J.L.H.	1	29/12/95		878
Lomo Chico	Proyectos TINAMAR S.A.	35	16/08/96		879
Bañaderos	Proyectos TINAMAR S.A.	27	19/08/96		880
Bañaderos	Proyectos TINAMAR S.A.	21	30/07/97		881
<b>Santa Brígida</b>					
La Atalaya	C.D.S.S	1	17/11/87	15/1/93	374
La Concepción	M.C.N.M.	1	21/06/89	06/07/95	727
La Concepción	J.N.M.y L.S.B..	1	21/06/89	29/01/92	728
La Concepción	J.V.A. y otro	2	14/11/89	18/05/92	740
El Molino	A.J.G. y dos más	3	17/11/89	12/08/91	737
La Concepción	O.A.D.	1	07/01/90	26/02/93	729
Portada Verde	G.S.R.	1	25/02/91	08/07/92	772
La Concepción	D.H.D.	1	30/10/92	17/10/96	805
Cuesta La Grama	G.P.P. y otro	1	22/12/92	03/12/96	806

Fuente: Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva. Elaboración propia.



**Cuadro V.28**

**Expedientes de promoción privada calificados provisionalmente en Régimen Especial entre 1992 y 1998. Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria.**

Ubicación	Promotor	Vdas	Provisional	Definitiva	Id
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>					
Las Mesas	A.G.C.	1	01/08/92		807
El Pilar	A.I.E. Las Torres (UTE Chenique I.)	88	31/08/92	13/07/94	445
El Pilar	A.I.E. Las Torres (UTE Chenique I.)	140	03/09/92	02/09/94	447
Las Torres	Almeida Segura, Ángel	6	28/05/93	10/10/96	448
Las Torres	A.I.E. Las Torres	308	28/07/93	15/09/96	446
Las Mesas	F.G.R.	1	07/02/94	07/11/97	449
Albiturria	J.V.N.	1	25/02/94		882
Marzagán	G.R.G. y R.R.G.	2	28/04/94	06/10/95	452
Hoya de la Plata	J.J.T.A.	1	28/04/94	06/03/96	450
Albiturria	PHERMANS S.L.	24	12/05/94	16/04/97	451
	O.P.M.	2	01/06/94		883
Siete Palmas	VISOCAN	50	17/06/94	02/12/97	892
Siete Palmas	VISOCAN	50	17/06/94		893
Siete Palmas	VISOCAN	50	17/06/94	24/11/97	894
Siete Palmas	VISOCAN	50	17/06/94		895
Las Majadillas	TUCAN S.A.	76	22/07/94		886
El Pilar	Inmuebles del Archipiélago S.A.	61	27/07/94	25/10/96	454
Don Zoilo	J.T.M.R.	1	12/08/94		888
Schamann	F.A.C.	1	21/08/94	21/08/96	884
	E.F.A.	1	24/08/94		885
	J.A.R.G.	1	12/09/94	26/11/96	462
Las Torres	AUXINI S.A.	102	29/09/94	28/11/96	455
Tamaraceite	VISOCAN	64	18/10/94		889
Las Torres	AUXINI S.A.	44	20/10/94	18/09/97	463
Las Torres	A.M.L.	1	27/10/94	06/08/96	464
Los Giles	R. Eloy S.L.	5	16/11/94	29/04/96	465
La Isleta	G.C.B.	1	30/12/94		890
Hoya Andrea	H.H.P.y B.H.P.	2	01/02/95	10/09/97	453
	G.C.D.	1	08/02/95		896
Las Torres	Santiago Melián S.L.	24	19/05/95	27/11/96	466
San Lorenzo	D.G.P.	1	22/05/95		900
Tamaraceite	JOPENAN S.L.	13	21/06/95	21/01/98	898
Piletas	T.G.S..	1	30/06/95		899
La Isleta	Coviviendas Canarias S.L.	87	17/07/95	28/08/97	467
El Batán	Coop. Mirador del Valle	18	23/08/95		902
Piletas	A.R.G.	1	02/10/95		904
El Batán	VISOCAN	75	04/10/95		903
El Batán	Coop. Mirador Vegueta	20	10/10/95		897
La Galera	J.A.O.A.	1	13/10/95		905
Las Torres	Santiago Melián S.L..	57	19/04/96	12/02/98	468
Lomo los Frailes	FADESA Canarias S.L.	276	14/06/96		907

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Las Torres	Santiago Melián S.L.	48	08/07/96	18/02/98	469
La Isleta	Coviviendas Canarias S.L.	26	29/08/96		908
San Cristóbal	VISOCAN	60	27/09/96		909
San Lorenzo	G.G.M.	1	12/11/96		911
Tamaraceite	M.A.P.G.	1	02/12/96		910
Arenales	F.D.C.	1	25/02/97		912
Piletas	Castellano Hernández, Fermín	6	28/02/97	06/10/97	470
Lomo los Frailes	Cons.Técnica para la Construcción	79	10/03/97		914
El Batán	VISOCAN	60	15/04/97		913
	M.M.O.G.	1	02/05/97		918
Lomo los Frailes	FADESA Canarias S.L.	81	02/05/97		917
Lomo los Frailes	FADESA Canarias S.L.	61	02/05/97		916
Las Torres	Santiago Melián S.L.	152	02/05/97		906
Almatriche	COEDIUR S.L.	6	02/05/97		915
La Isleta	VISOCAN	24	15/10/97		920
Tamaraceite	B.V.M.	1	1998		921
Tafira Alta	M.G.M.	1	1998		922
Lomo los Frailes	Coop. VITRA Canarias	66	1998		923
Lomo los Frailes	FADESA Canarias S.L.	219	1998		919
<b>Telde</b>					
Los Caserones	J.I.C.A.	1	30/12/92	13/06/95	808
L. de la Herradura	A.R.P.	1	12/04/94		925
L. de la Herradura	J.S.S.	1	12/04/94	04/05/95	926
La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	42	18/04/94	18/05/95	927
Telde	A.S.R.	1	28/04/94		924
La Garita	Inmobiliaria Constructora litoral S.A.	21	16/05/94	27/12/94	928
Piletillas	J.A.G.R.	1	09/06/94	27/05/96	929
L. de la Herradura	J.D.M.P.	1	25/08/94		930
La Garita	J.A.S.C.	1	19/09/94		931
Mtña Las Palmas	N.F.A.	1	27/09/94	27/02/96	933
Casas Nuevas	VISOCAN	50	28/10/94		932
El Caracol	NECSO Entrecanales Cubiertas	135	14/11/94	11/11/97	934
Medianías	Hermanos Santana Cazorla S.L.	76	16/11/94	12/03/97	937
Casas Nuevas	SYOCSA	46	19/12/94	07/03/97	938
Los Caserones	U.T.E. Nuevo Telde	80	30/12/94	19/12/96	940
Los Caserones	U.T.E. Nuevo Telde	72	17/01/95	19/12/96	941
	A.M.C.S.	1	27/01/95	03/04/96	939
El Calero	Huarte S.A.	95	07/02/95		936
Melenara	S.R.P.	1	09/02/95		891
El Calero	B.H.B.H.	1	13/02/95	07/06/96	942
L. de la Herradura	VISOCAN	16	27/04/95		945
L. de la Herradura	VISOCAN	16	05/05/95		946
L. de la Herradura	VISOCAN	16	23/05/95		949
Telde	VISOCAN	12	12/06/95		948
Jerez	Fábrica de Edificios Canarias S.A.	27	20/06/95		947
L. de la Herradura	VISOCAN	60	27/06/95		954
L. de la Herradura	M.A.L.	1	30/06/95	17/10/96	943
Telde	Fábrica de Edificios Canarias S.A.	36	30/06/95		944

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Las Huesas	Construcción y Urbanización Goya	24	11/07/95		950
El Calero	PROSAIMON S.L.	15	13/07/95		955
	J.A.V.M.	1	20/07/95		953
Las Huesas	ALTOYA S.A.	12	22/09/95	20/08/96	952
Playa del Hombre	Residencial Vecindario S.L.	138	25/09/95		956
Las Huesas	Construcción y Urbanización Goya	24	03/10/95		951
Casas Nuevas	PRECONTE S.L.	30	11/10/95	01/04/97	957
Telde	J.A.A.R.	1	13/10/95	13/01/98	958
Telde	D.M.M.	1	13/10/95	28/11/97	959
El Calero	Y.R.D.	1	13/10/95		961
Valle de Los Nueve	P.G.M.	1	19/04/96		962
L. de la Herradura	J.J.R.	1	19/04/96		964
Mtña. Las Palmas	M.S.S. y otro	1	19/04/96		960
El Caracol	E.N.V.	1	30/04/96	07/11/97	965
La Garita	Fábrica de Edificios Canarios S.A.	84	28/05/96		966
Hornos del Rey	L.H.P.	1	31/05/96		963
	HORIDECO S.A.	41	11/07/96		968
El Calero	VENSATA	6	23/07/96	06/05/97	967
Telde	J.C.A.G.	1	18/02/97		971
	HORIDECO S.A.	30	27/02/97		977
La Higuera Canaria	R.R.S.V.	1	07/04/97		970
Las Huesas	Hermanos Santana Cazorla S.L.	24	08/04/97		973
Las Huesas	Hermanos Santana Cazorla S.L.	24	08/04/97		974
Las Huesas	Hermanos Santana Cazorla S.L.	28	08/04/97		972
Jinámar	Hermanos Santana Cazorla S.L.	62	09/04/97		975
Telde	PRECONTE S.L.	24	02/05/97		978
El Calero	Fábrica de Edificios Canarios S.A.	68	05/05/97		976
La Garita	Fábrica de Edificios Canarios S.A.	54	05/05/97		969
El Caracol	NECSO Entrecanales Cubiertas	130	17/11/97		935
Las Huesas	Cons. Capricornio y Sagitario	7	1998		987
El Calero	VENSATA	8	1998		988
Telde	S.C.C.	1	1998		986
El Calero	Hernández Cabrera, Antonio	6	1998		979
Telde	PRECONTE S.L.	17	1998		980
Jinámar	VISOCAN	22	1998		984
Jinámar	VISOCAN	22	1998		985
Jinámar	VISOCAN	31	1998		982
Jinámar	VISOCAN	37	1998		983
Jinámar	VISOCAN	38	1998		981
<b>Arucas</b>					
Los Portales	M.S.G.	1	16/12/93	18/03/96	810
San Fco. Javier	Santana Marrero, José A.	10	11/05/94		989
Visvique	F.D.C.	1	24/05/94	29/06/95	990
Bañaderos	COHERLE S.L.	17	04/07/94	29/06/95	992
Lomo de Arucas	J.M.S.M.	1	18/07/94		991
San Andrés	COGRANCA S.L.	4	21/09/94	16/08/95	994
Lomo de Arucas	F.B.C.	1	11/10/94		993
Cardones	COGRANCA S.L.	12	10/02/95		996

V. La política de vivienda y las actuaciones protegidas entre 1979 y 1999

Lomo de Arucas	J.J.R.M.	1	13/02/95		995
Bañaderos	COHERLE S.L.	2	24/02/95	14/02/96	997
Santidad	A.G.S.	1	10/03/95	21/01/98	998
Cardones	S.M.L.G.	1	03/04/95		1001
Bañaderos	T.D y O.R.D.	1	20/04/95		1000
Juan XXIII	Promotora Cuatro Islas	4	15/05/95	29/06/95	999
San Fco. Javier	C.G.S.	1	09/06/95		1002
Santidad	CONSYPRIMO S.L.	6	04/07/95	11/11/96	1004
Lomo Chico	CONSYPRIMO S.L.	6	04/07/95	11/11/96	1003
San Fco. Javier	Promociones ALERCON S.L..	1	24/07/95	01/04/96	1005
Santidad	ROMDIACONS S.L.	13	13/10/95	27/12/96	1006
Arucas	COHERLE S.L.	15	22/12/95		1008
Lomo de Arucas	C.G.H.	1	19/04/96	11/10/96	1009
Visique	Promociones ALERCON S.L.	11	19/04/96	22/09/97	1010
Lomo Chico	CONSYPRIMO S.L.	32	24/07/96		1011
Arucas	COHERLE S.L.	17	30/07/96		1007
Lomo de Arucas	J.F.D.E.	1	06/08/96		1013
Cardones	DARA S.A.	12	23/10/96		1014
Santidad	ROMDIACONS S.L.	9	23/10/96	12/01/98	1012
Visique	Juan Rivero González S.L.	15	02/05/97		1015
Visique	Juan Rivero González S.L.	5	02/05/97		1016
Arucas	COHERLE S.L.	13	1998		1019
Arucas	Onda S.L.	8	1998		1017
Santidad	ROMDIACONS S.L.	12	1998		1020
Santidad	Romero De Armas, José	10	1998		1018

Fuente: Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva. Elaboración propia.

**Cuadro V.29**  
**Expedientes de promoción privada de Autoconstrucción Colectiva calificados provisionalmente entre 1994 y 1998. Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria.**

Ubicación	Promotor	Vdas	C.P.	C.D.	Id
<b>Las Palmas de Gran Canaria</b>					
Marzagán	Cocrive S. Coop. De Vdas.	63	09/11/94	30/7/97	664
Lomo los Frailes	Coop.. Lomo los Frailes, 1ª fase	149	20/5/96		746
Lomo los Frailes	Coop. La Casa Canaria	95	07/10/96		665
Lomo los Frailes	Coop.. Lomo los Frailes 2ª Fase	142	02/12/96		667
Lomo los Frailes	Coop.. Lomo los Frailes 3ª Fase	78	30/9/97		668
Lomo los Frailes	Comunidad de Prop. Buganvillas 2	39	1998		673
Lomo los Frailes	Comunidad de Prop. Buganvillas I	40	1998		747
Lomo los Frailes	Comunidad de Prop. Buganvillas 3	40	1998		674
Lomo los Frailes	Coop. de vdas. Los Volcanes	42	1998		671
Ciudad del Campo	Comunidad de Prop. Los Álamos	49	1998		675
Lomo los Frailes	Coop. Cuesta Ramón	51	1998		670
Lomo los Frailes	Comunidad de Prop. Las Retamas	52	1998		677
Lomo los Frailes	Coop. de vdas. Hoya Andrea	74	1998		669
Lomo los Frailes	Coop. La Cuesta	34	1998		676
<b>Telde</b>					
Lomo Bristol	Cooperativa de viviendas Luis Báez	28	26/9/96		
El Calero	Agrupación Mtña Anaga	17	22/5/97		
El Calero	Agrupación Albi	8	22/5/97		
El Calero	Agrupación Alojera	12	22/5/97		
El Calero	Agrupación Arure	22	01/8/97		
Hoyas de S. Antonio	Agrupa. Las Hoyas de S. Antonio I	16	1998		
Hoyas de S. Antonio	Agrupa. Las Hoyas de S. Antonio II	20	1998		
Hoyas de S. Antonio	Agrupa. Las Hoyas de S. Antonio III	7	1998		
<b>Santa Brígida</b>					
Portada Vede	Coop. de viviendas Portada Verde	80	1998		

Fuente: Cédulas de Calificación Provisional y Definitiva. Elaboración propia.

**Figura V.7. Actuaciones protegidas de promoción privada en Guanarteme (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



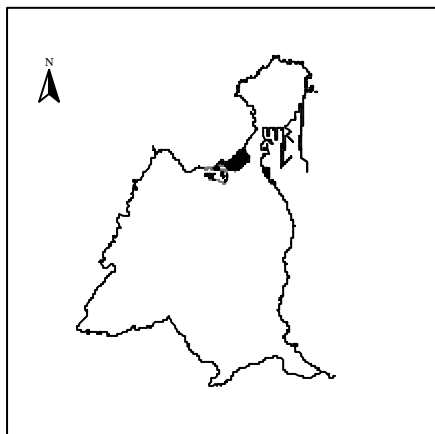
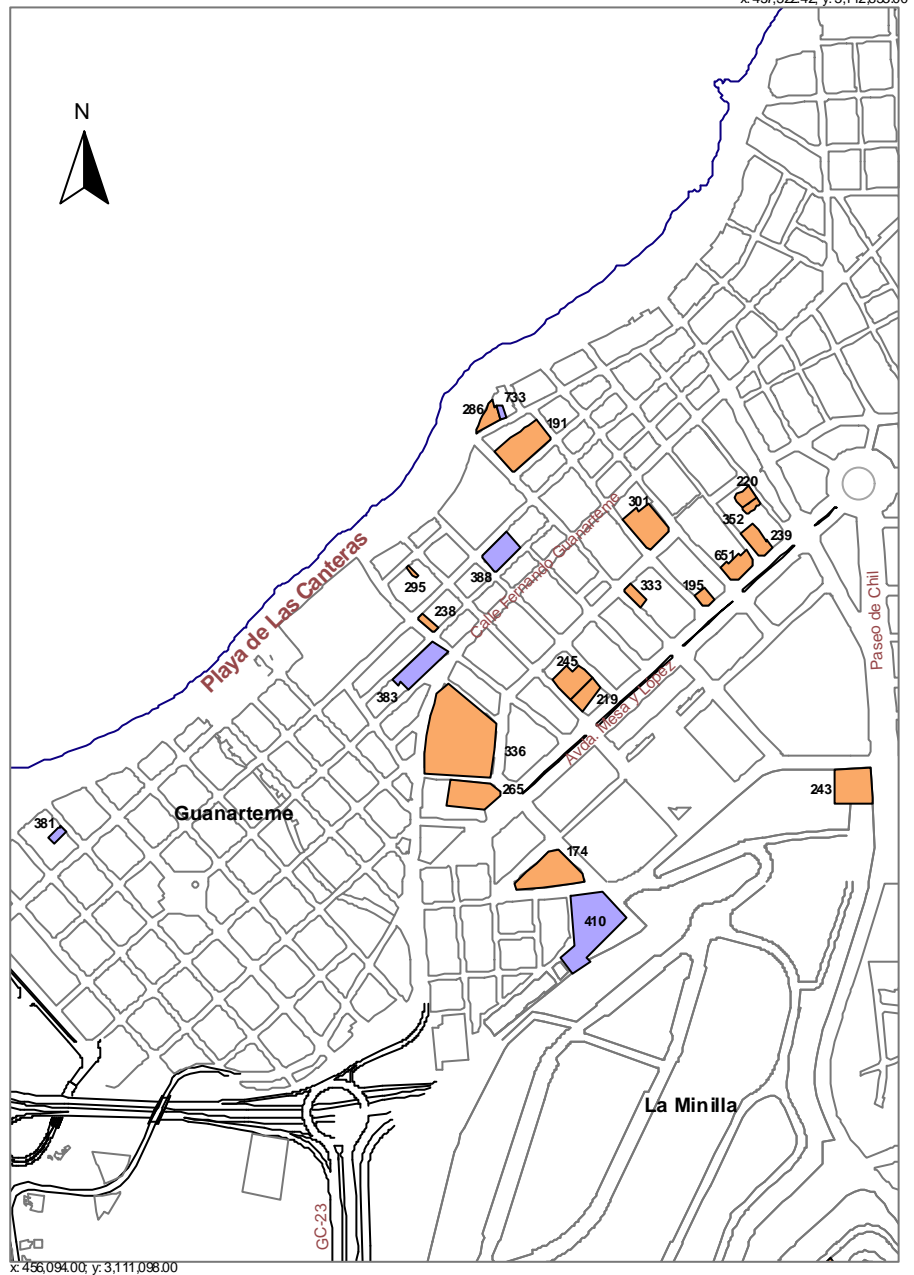
239








336



301



Leyenda:

-  VPO
-  VPO-G
-  Límite de manzana
-  Vias de comunicación.shp
-  Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

# Figura V.8. Actuaciones protegidas de promoción privada en Alcaravaneras y Santa Catalina (1978-98). Las Palmas de Gran Canaria.



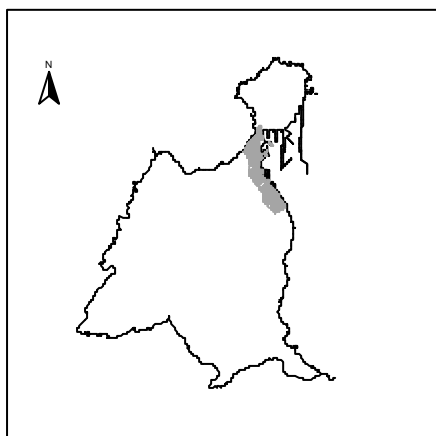
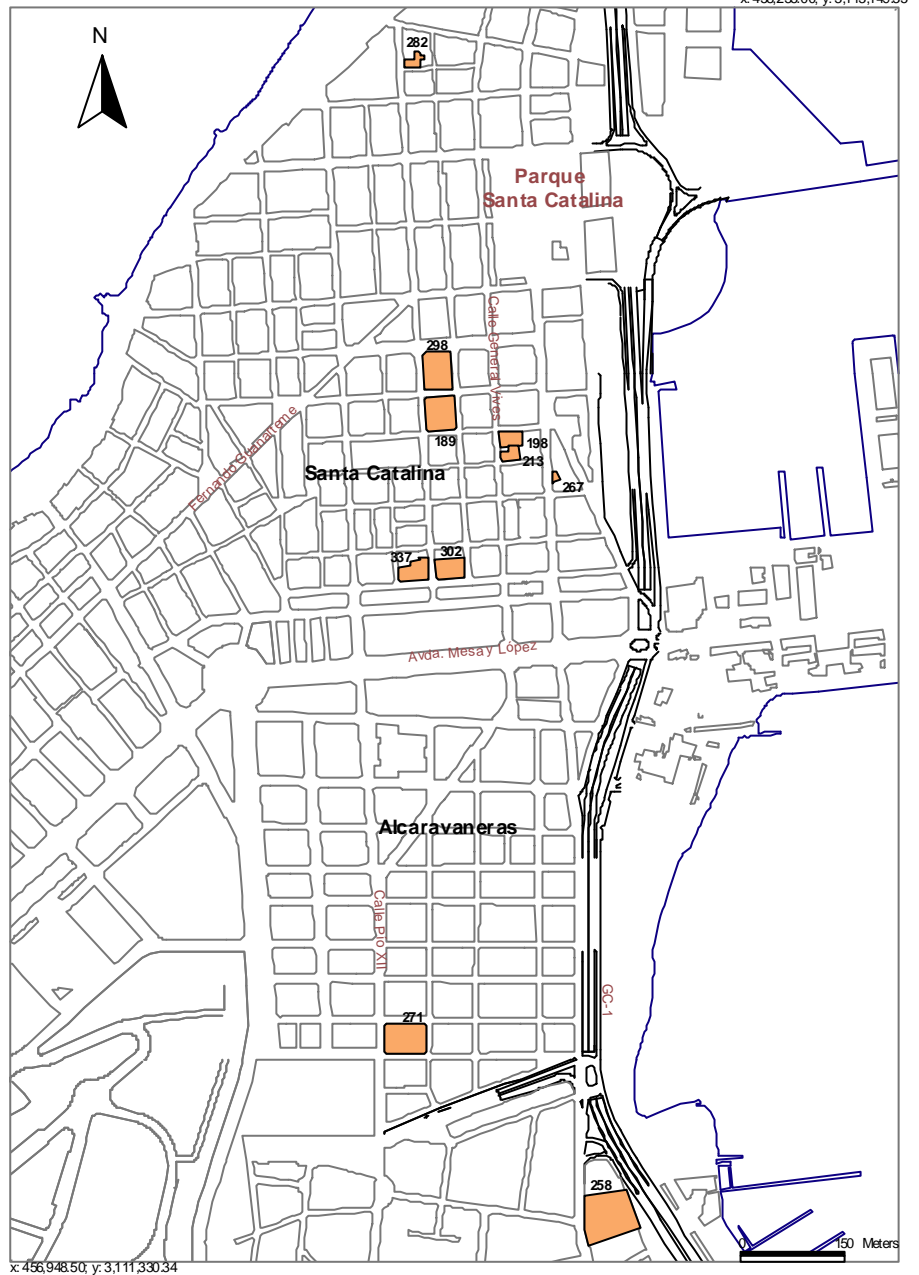
267







271



298



### Leyenda:

-  VPO
-  Límite de manzana
-  Vías de comunicación
-  Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura V.9. Actuaciones protegidas de promoción privada en Arenales y Avenida Marítima (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



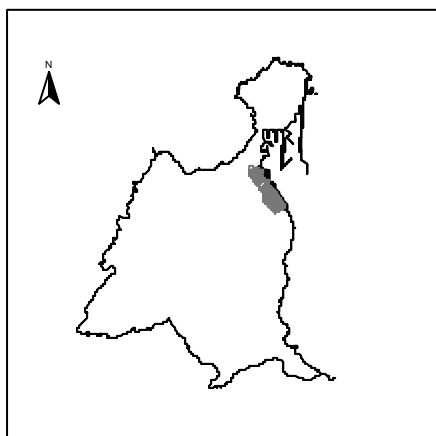
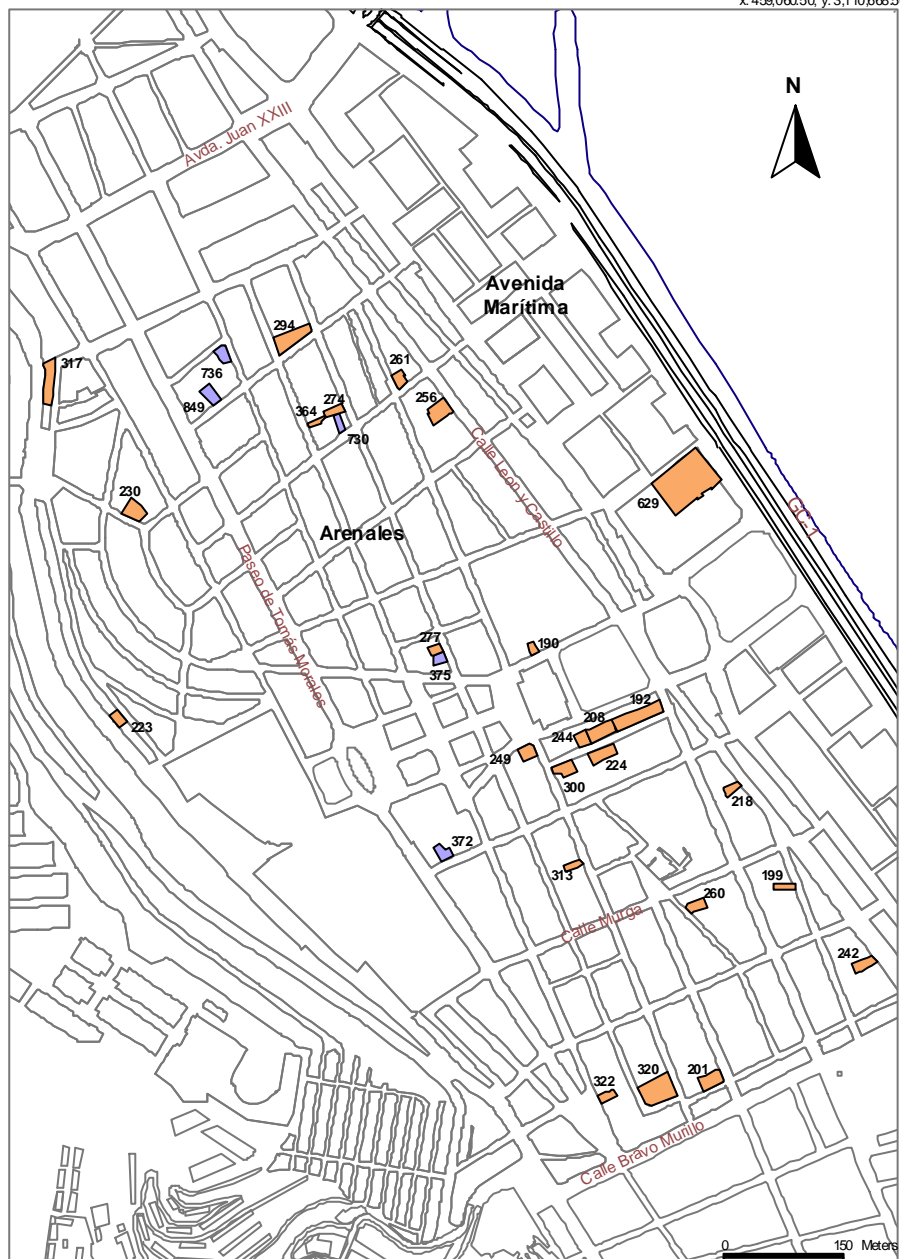
313



629



249



**Leyenda:**

- VPO
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de Costa

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

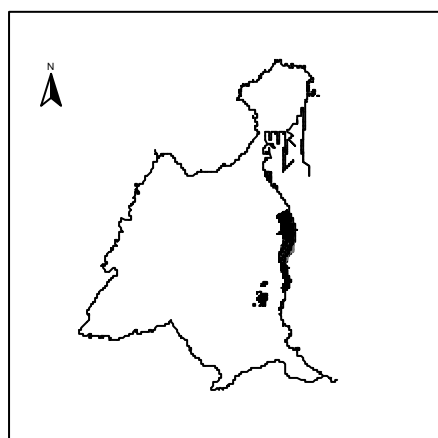
Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura V.10. Actuaciones protegidas de promoción privada en Triana, Ciudad del Mar, Vegueta y San Cristobal (1978-1998). Las Palmas de C.G.**



**Leyenda:**

- VPO
- VPO-E
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura V.11. Actuaciones protegidas de promoción privada en Casablanca III, Cuevas Torres y Lomo Apolinario (1978-1998).**



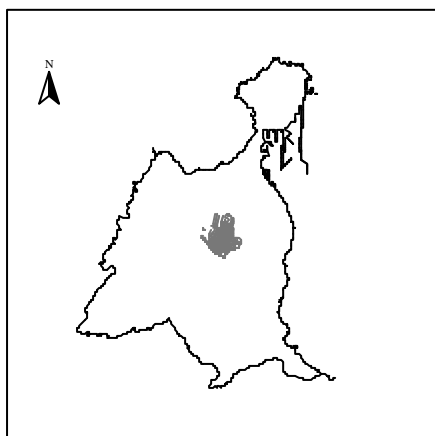
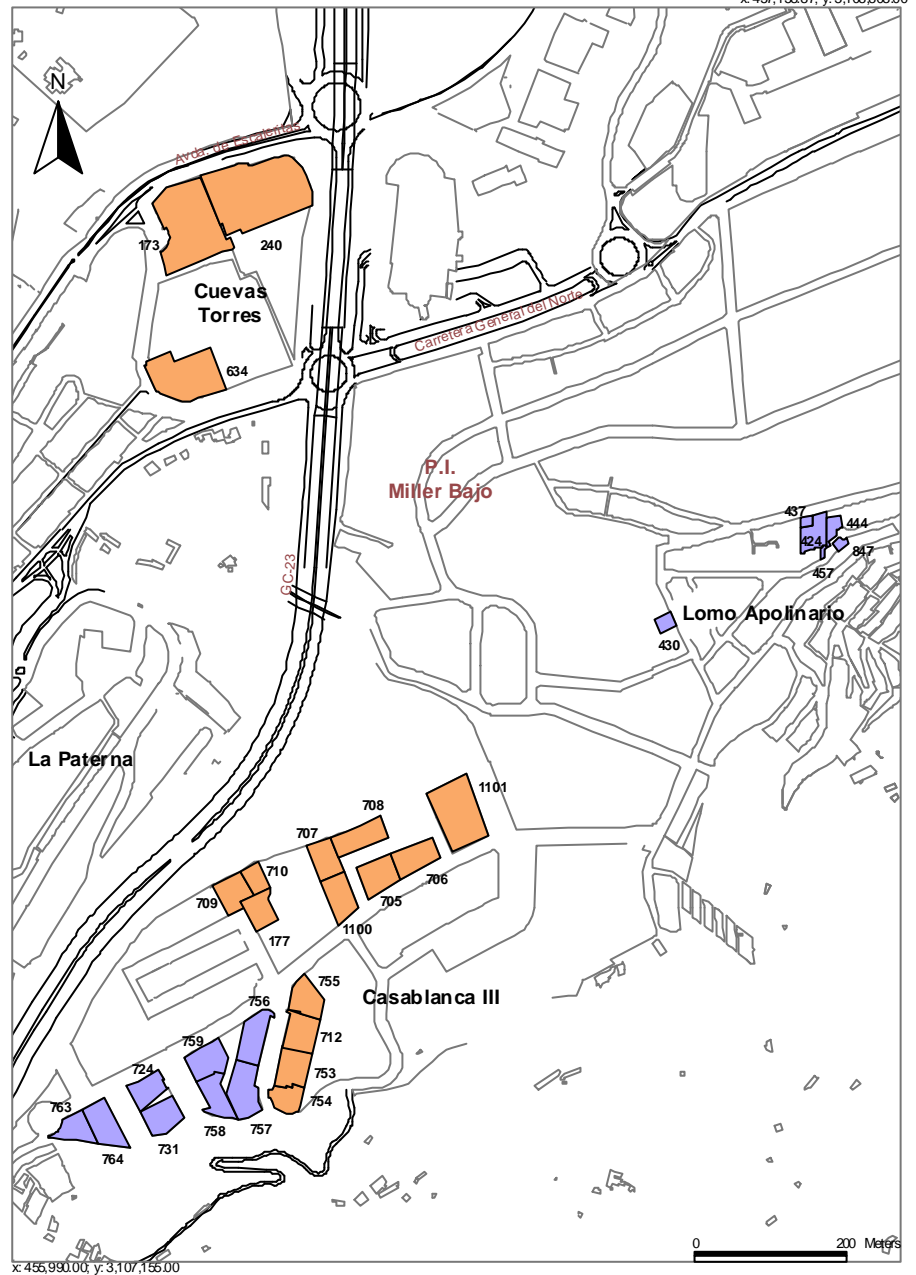
240



708



424



Leyenda:

- VPO
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura V.12. Actuaciones de promoción privada en Schamann y Miller Bajo (1978-98). Las Palmas de Gran Canaria.**



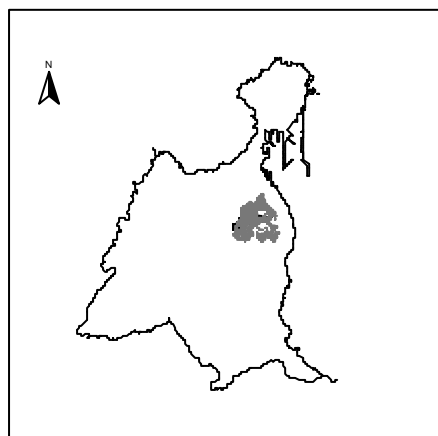
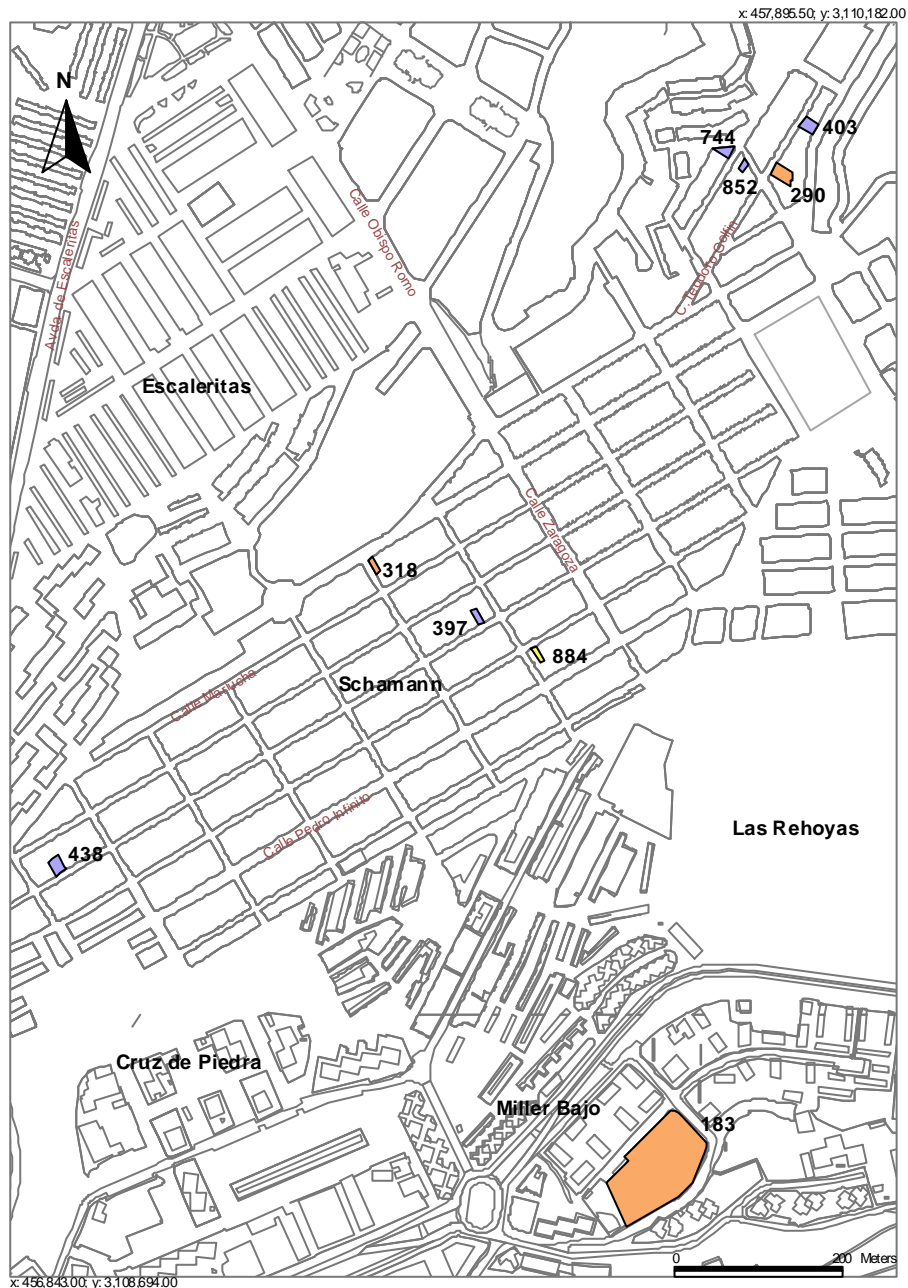
403



183



852



Leyenda:

- VPO
- VPO-E
- VPO-G
- Límite de manzana

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura V.13. Actuaciones protegidas de promoción privada en La Feria, El Pilar y Las Torres (1978-98). Las Palmas de Gran Canaria.**



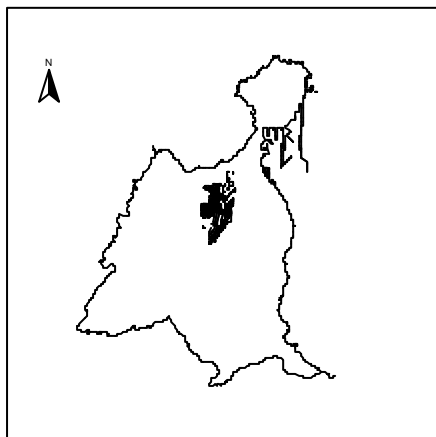
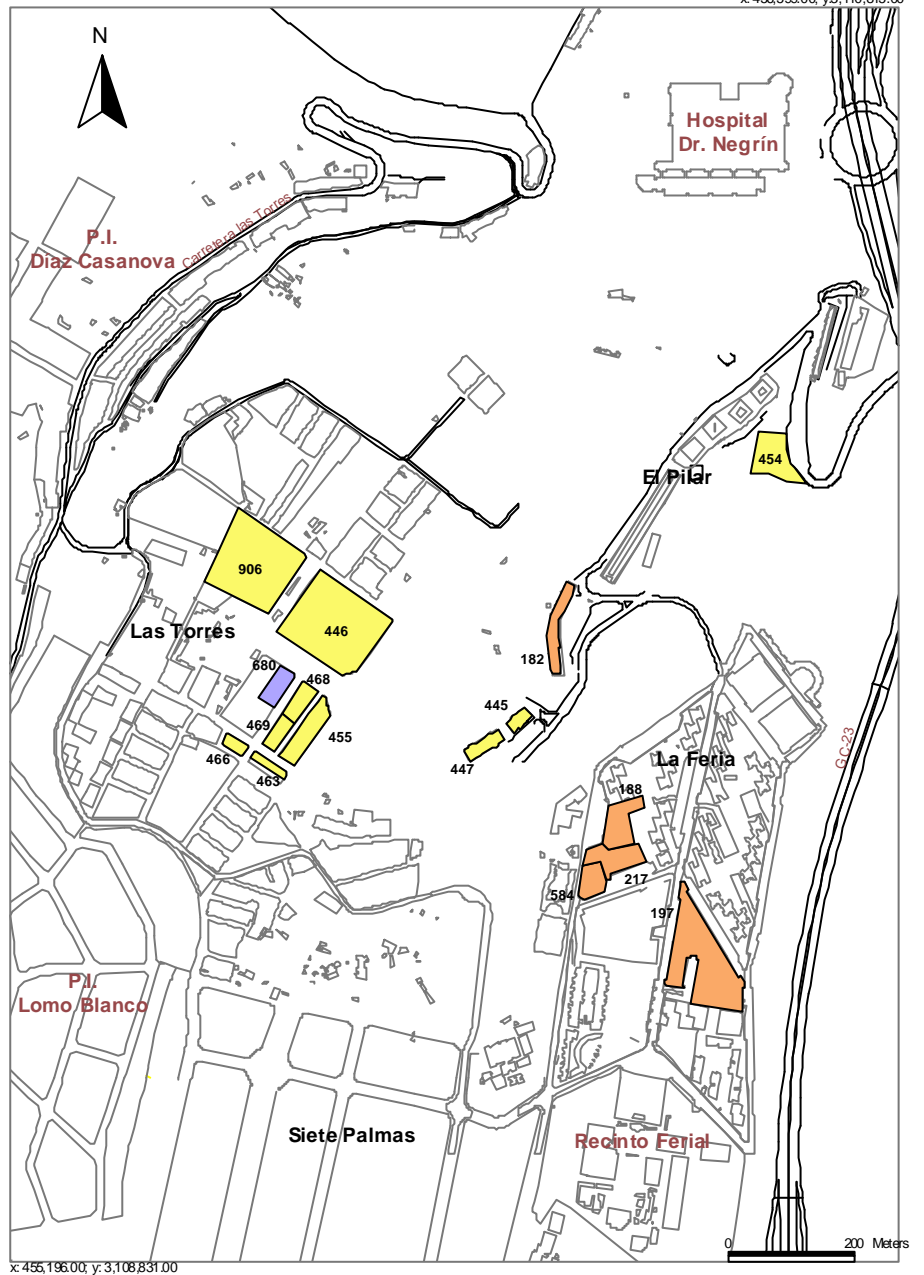
182



197



446



Leyenda:

- VPO
- VPO-E
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

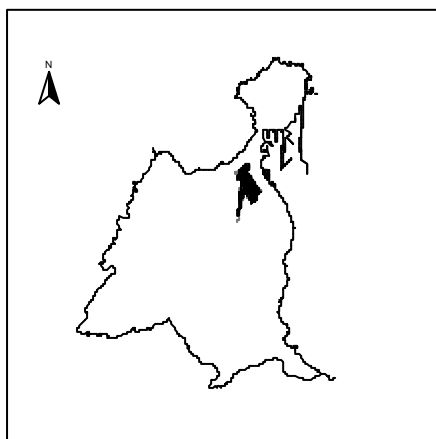
Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura V.14. Actuaciones protegidas de promoción privada en Escaleritas y Altavista (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda:**

- VPO
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*

# Figura V.15. Actuaciones protegidas de promoción privada en La Isleta (1978-99). Las Palmas de Gran Canaria.



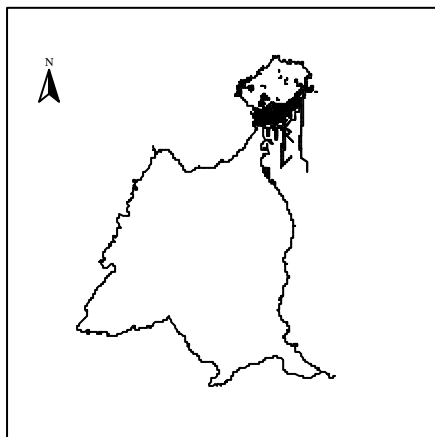
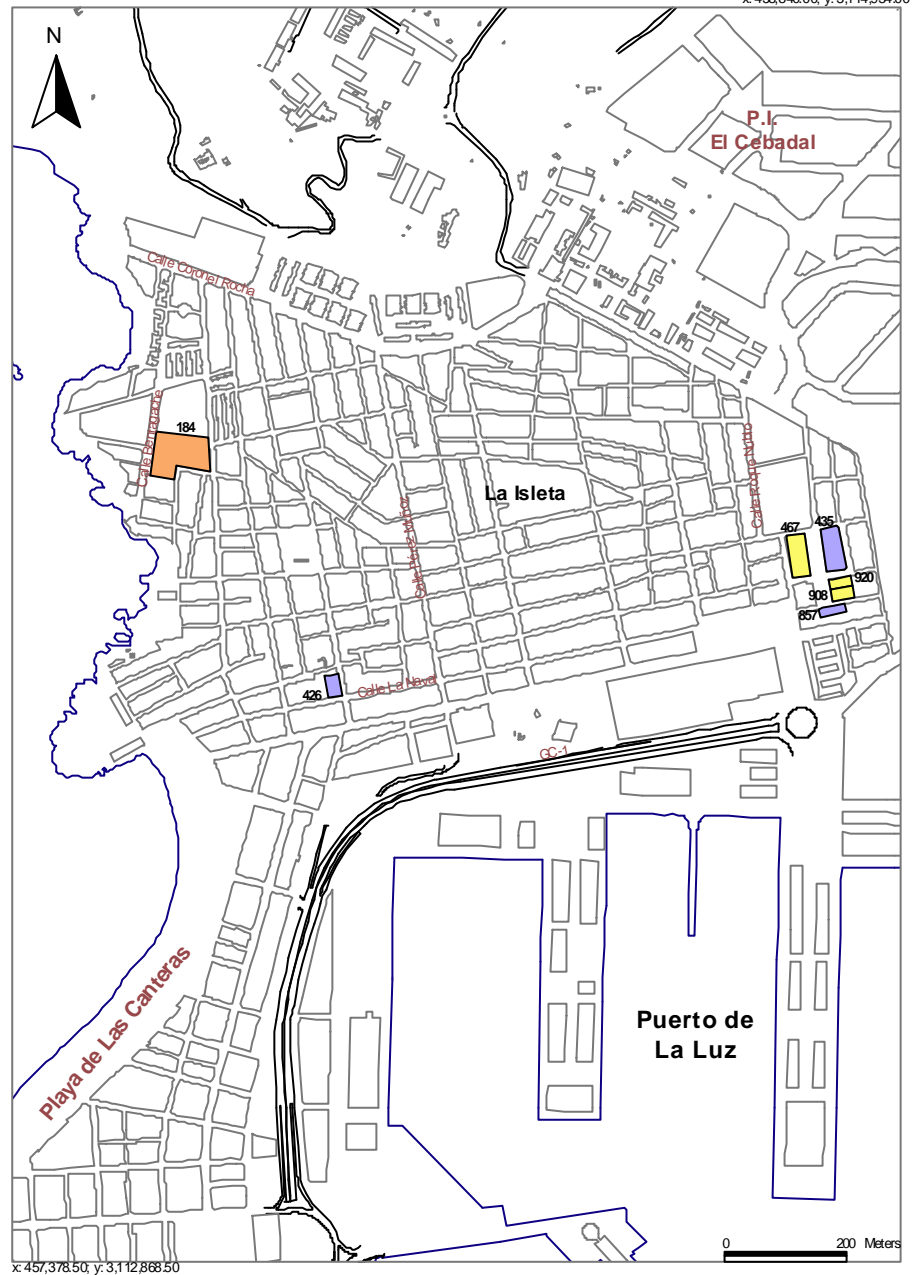
184



426



467



### Leyenda:

- VPO
- VPO-E
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

### FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura V.16. Actuaciones protegidas de promoción privada en El Batán (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



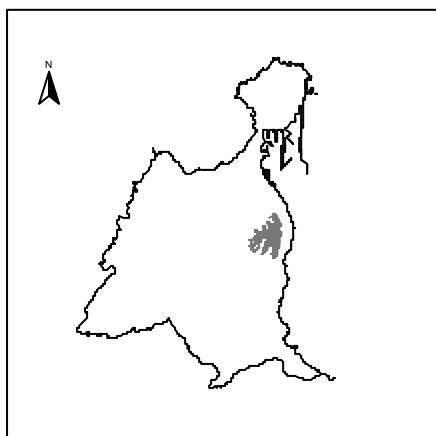
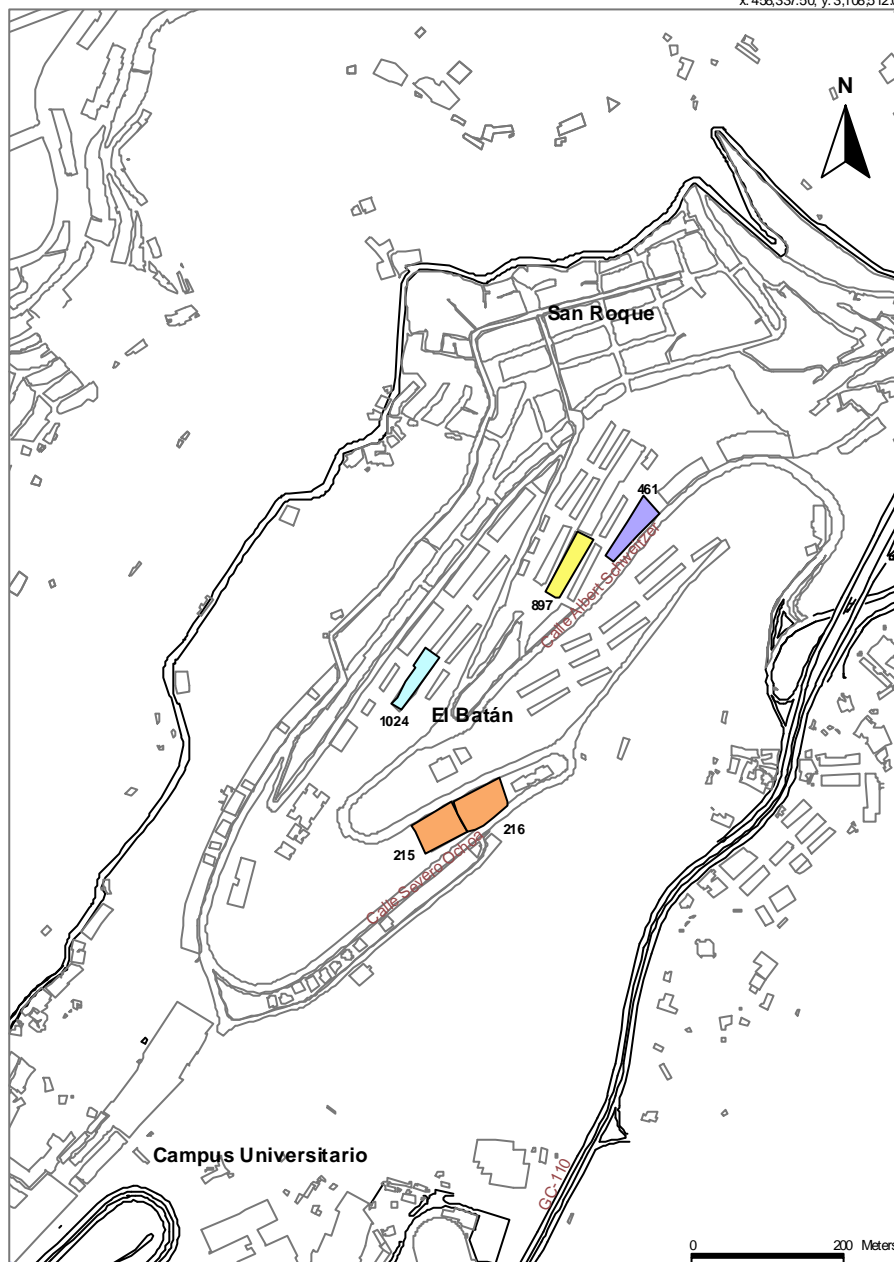
216



461



1024



Leyenda:

- VPO
- VPO-E
- VPO-G
- VPO-RM
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

# Figura V.17. Actuaciones protegidas de promoción privada en Tamaraceite (1978-98). Las Palmas de Gran Canaria



471

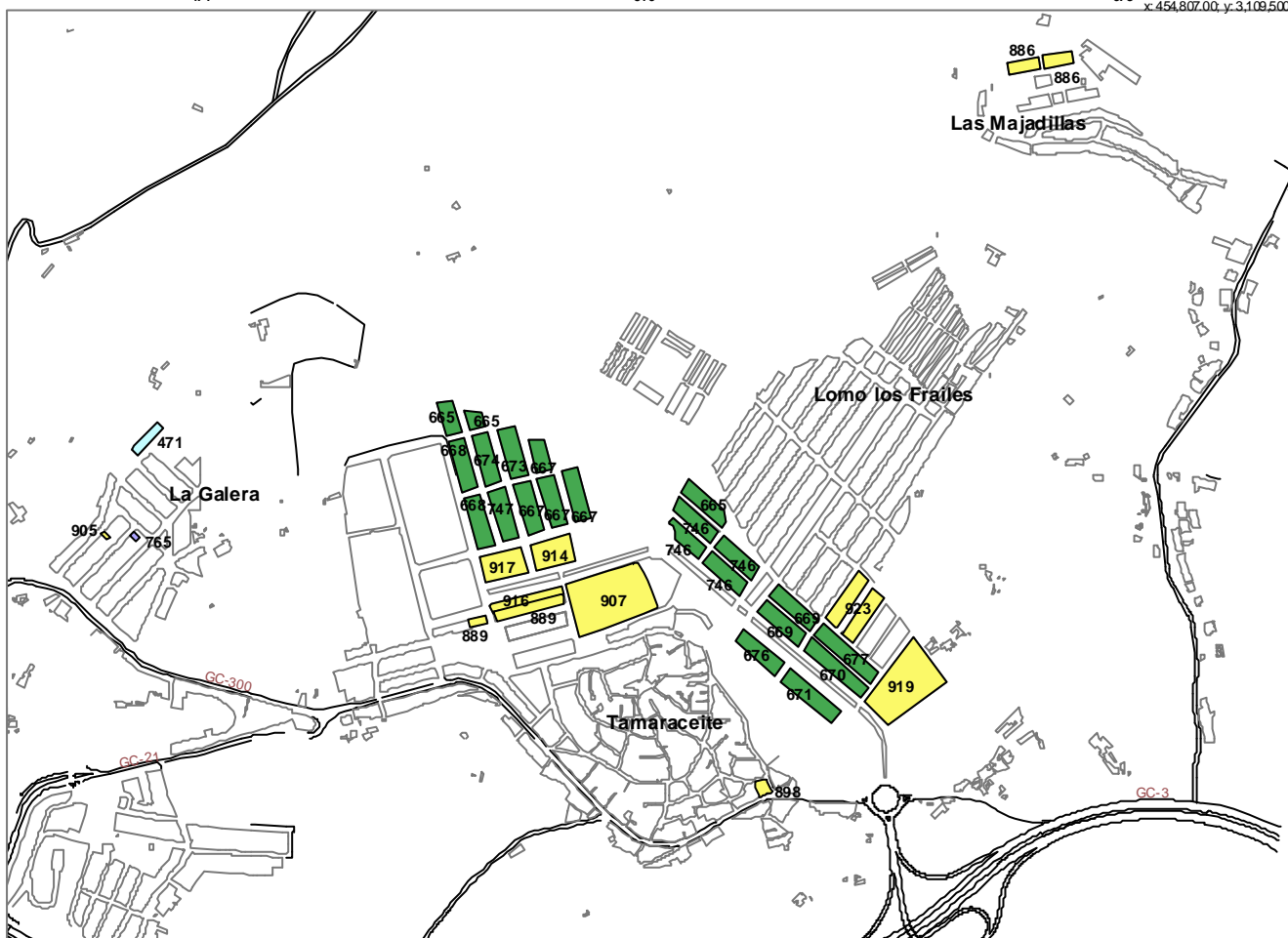


916

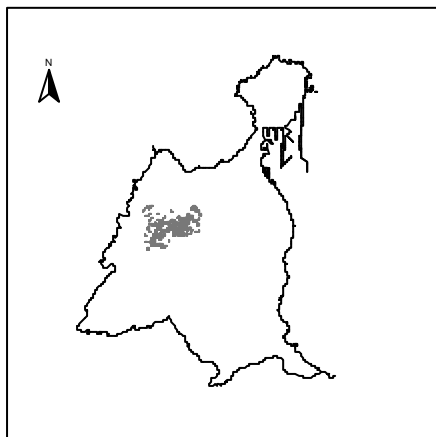


673

x:454,807,00; y:3,109,500,00



x:452,366,00; y:3,107,746,00



**Legenda:**

- Autoconstrucción
- VPO-E
- VPO-G
- VPO-RM
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

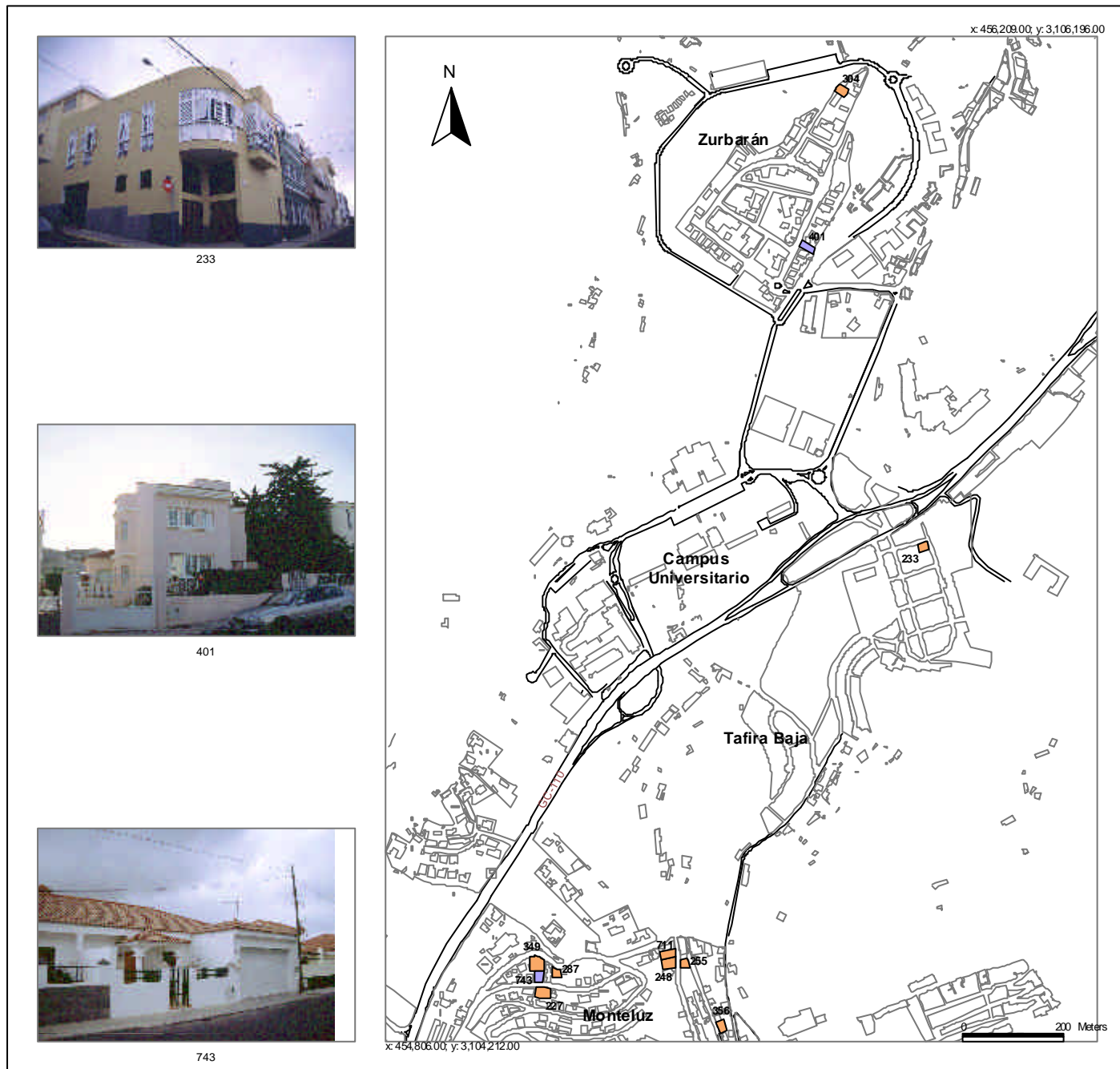
Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura V.18. Actuaciones protegidas de promoción privada en Tafira Baja (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Legenda:**

- VPO
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*

# Figura V.19. Actuaciones de promoción privada en Marzagán y Jinámar (1978-98). Las Palmas de Gran Canaria.



205

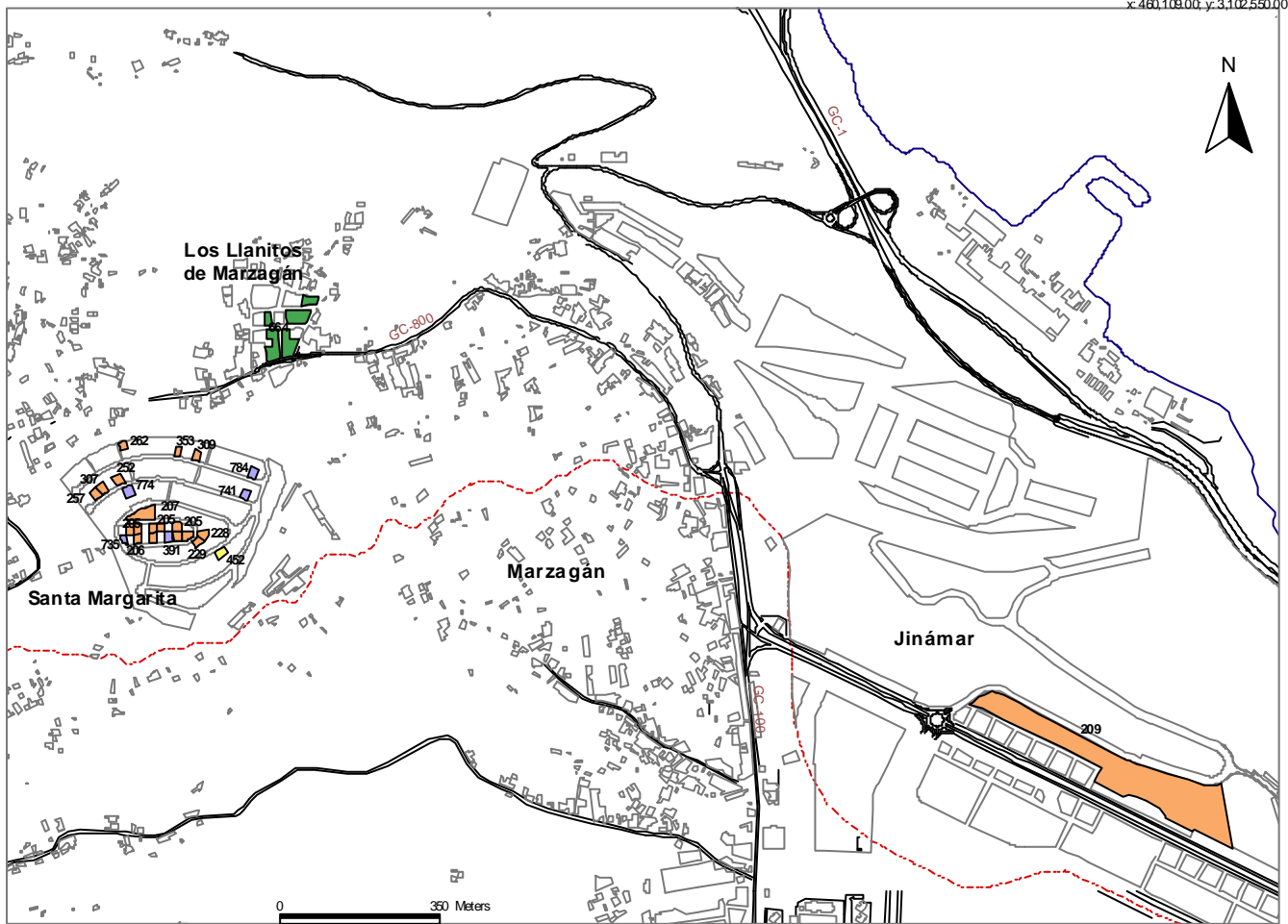


664

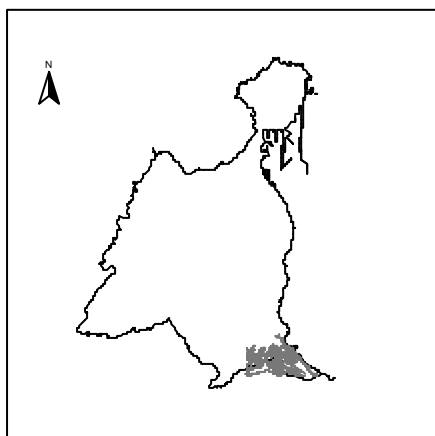


209

x: 460,109,00; y: 3,102,550,00



x: 457,318,00; y: 3,100,560,00



Leyenda:

- Autoconstrucción
- VPO
- VPO-E
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite municipal
- Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura V.20. Actuaciones protegidas de promoción privada en Siete Palmas (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



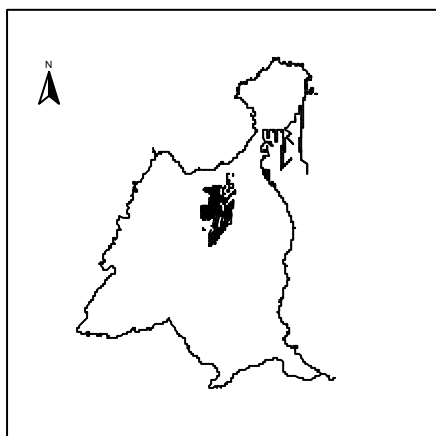
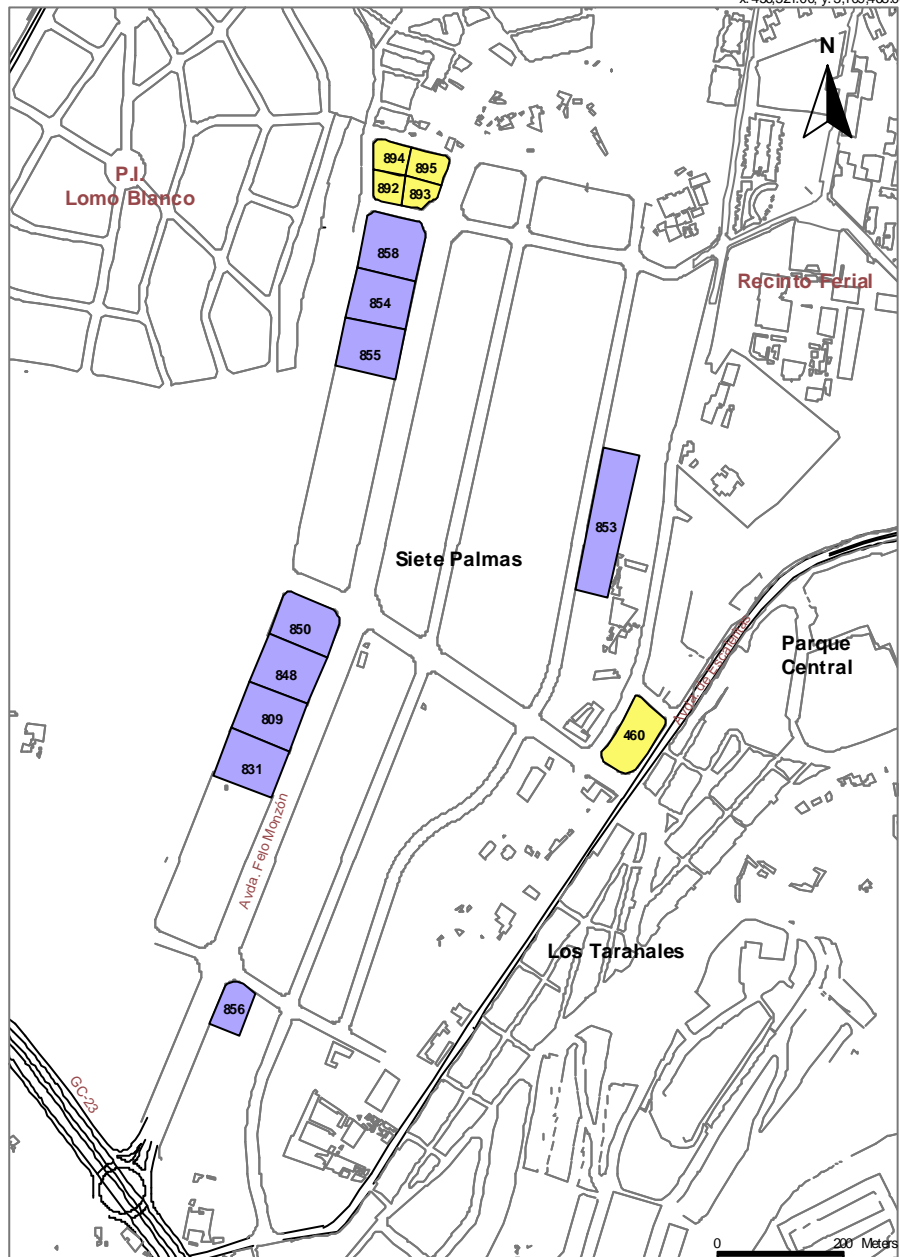
460



855-858



850-809-831



Legenda:

- VPO-E
- VPO-G
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

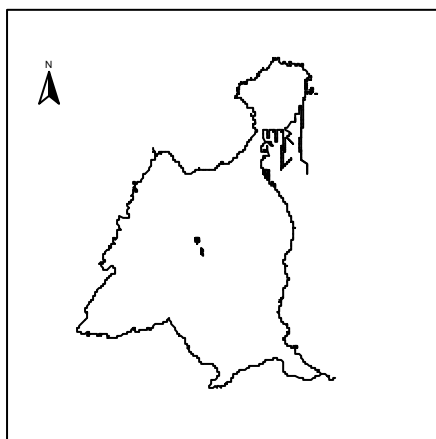
Autor: Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:

*Cédulas de Calificación Definitiva*

**Figura V.21. Actuaciones protegidas de promoción privada en Almatriche (1978-1998). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda:**

- VPO-G
- VPO-RM
- Límite de manzana
- Vías de comunicación

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano

Dpto. Geografía  
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**

*Cédulas de Calificación Definitiva*



**Figura V.22**  
**Promociones protegidas en Telde**



COBASA (Id. 172). Jinámar



Coop. La Garita (Id.186)



INCOLSA (Id.816). La Garita



UTE Nuevo Telde (Id. 940-41). Caserones Altos



ALBIETACAN (Id. 790). La Pardilla



Santana Cazorla (Id. 937). La Medianía

**Figura V.23**  
**Promociones protegidas en Arucas**



A. González Almeida (Id. 310). Arucas



VISOCAN (Id.176). Lomo de Arucas



MAFAL (Id.316-346). Santidad



MAFAL (Id. 417). Hoya Ariñez



ROMDIACONS (Id. 1012). Santidad



COGRANCA (Id. 996). Montaña Cardones

**Figura V.24**  
**Promoción protegida en Santa Brígida**



Coop. Alternartiva Uno (Id. 178). Satautejo

## **CAPÍTULO VI**

### **LOS PROMOTORES PRIVADOS DE ACTUACIONES PROTEGIDAS**

En este capítulo realizaremos un análisis del papel que la promoción privada ha desempeñado en la política de vivienda protegida, clasificaremos los tipos de promotores que han actuado y su incidencia cuantitativa y concluiremos analizando los beneficios que les reporta a los agentes privados las ayudas públicas.

#### **1. La importancia de los promotores privados en la política de vivienda protegida**

La promoción privada antes del II Plan Nacional de la Vivienda fue muy reducida, ya que los regímenes de viviendas protegidas (1939) y bonificables (1944) sólo estimularon la intervención de estos promotores cuando “no tenían ánimo de lucro”.

A partir del II Plan Nacional de la Vivienda los promotores privados edificaron un mayor número de viviendas protegidas. Desde este momento el peso de la promoción privada en el total de viviendas construidas ha crecido paulatinamente.

No obstante, no sería hasta la aprobación del régimen de viviendas protegidas con el RDL. 31/78, cuando la promoción privada se ha consagrado como el principal agente de producción de este tipo de viviendas.

En el periodo comprendido entre 1978 y 1983, la promoción pública se limitó a las actuaciones dirigidas a los segmentos de demanda constituidos por los colectivos que se encontraban en situación de chabolismo e infravivienda, o, en términos generales, a las



familias que no alcanzaban el salario mínimo interprofesional. Posteriormente, aunque mediante la Orden 17.11.80, que normalizó las condiciones de los solicitantes de viviendas de promoción pública en las puertas del Plan Trienal, se posibilitó que otros sectores pudieran acceder a las viviendas públicas, al crearse un sistema de adjudicación basado en la asignación de puntuaciones correlativas con los niveles de ingresos, la mayoría de los colectivos protegidos debían satisfacer sus necesidades de vivienda a través de la promoción privada.

Como consecuencia, se produjo un descenso considerable de la promoción directa a favor de la privada e, incluso, ésta asumió la promoción de actuaciones de ámbito público a través del establecimiento de concursos<sup>672</sup> y de convenios con la Administración que trasladaron la acción directa a la iniciativa privada. Así, la promoción pública se redujo a contadas actuaciones en las zonas con mayor déficit habitacional.

Con el fin de agilizar y estimular la promoción privada, el nuevo sistema de viviendas protegidas introdujo algunas medidas en relación con el procedimiento administrativo, los apoyos públicos y el módulo y precios de venta.

Respecto al procedimiento, se reguló un trámite administrativo más ágil que estimulaba la participación de los promotores privados. De esta manera, se reinstauró el sistema de calificaciones provisionales y definitivas, suprimiéndose la obligación de presentar la solicitud inicial como en la etapa franquista, lo que había supuesto una preselección de los proyectos. De igual modo, se controlaron de una manera más estricta los plazos máximos entre ambas cédulas y, con ello, el proceso de promoción se acortó significativamente y se hizo más transparente.

En segundo lugar, se planteó el apoyo a la actividad promotora privada a través de la creación de un sistema de ayudas similar del que se beneficiaban los promotores públicos.

Por último, la política de módulos y precios de venta se estructuró como una acción incentivadora en la medida en que se pretendía que el promotor privado encontrara la suficiente rentabilidad como para realizar este tipo de actuaciones o el suficiente margen presupuestario como para posibilitarle la autopromoción.

Luego con la llegada del Plan Cuatrienal (1984-87), la promoción pública ganó peso en el conjunto de las actuaciones protegidas. Esta situación se mantuvo hasta la culminación del I Plan Canario de la Vivienda (1989-91).

Tras los discretos resultados de este último plan, se reconoció desde la

---

<sup>672</sup> Estas viviendas no podían superar el 90% del módulo vigente.

administración la imposibilidad de cumplir con los objetivos previstos sin una mayor participación de los promotores privados, tanto por razones de gestión como de financiación. *“La capacidad global de producción de viviendas por parte de la iniciativa privada es, indudablemente, superior y generalmente de mayor eficacia y rentabilidad que la de los promotores públicos”*<sup>673</sup>, por lo que no tenía sentido potenciar la actuación directa, cuando la Administración no disponía de los recursos suficientes como para hacer frente al cumplimiento de los objetivos de los diferentes planes.

Por este motivo, desde principios de los noventa se adoptaron nuevas medidas que intentaron estimular la participación privada. En concreto, con el RD. 1.668/91 se dejaron de diferenciar los estímulos en función de la naturaleza del promotor<sup>674</sup>. Las ayudas aparecieron condicionadas, a partir de este decreto, por el régimen de promoción, y por tanto, por el colectivo al que se dirigían las viviendas, así como por el destino de la promoción. El promotor privado podía acogerse a cualquiera de los regímenes y podía participar en todos los programas salvo en el de la rehabilitación del parque público, aunque en este caso sí en su calidad de constructor.

Como consecuencia, la promoción privada se encargó tanto de realizar las actuaciones dirigidas a las clases medias como una buena parte de las viviendas protegidas realizadas en Régimen Especial, es decir, las destinadas a los colectivos más insolventes.

En el caso del Régimen Especial Venta y Alquiler los agentes privados están promoviendo a partir de la convocatoria de concursos públicos de promoción en los que la Administración ofrece el suelo y la empresa adjudicataria se compromete a entregar las viviendas en un plazo determinado. Luego los agentes públicos proceden a la adjudicación de los inmuebles entre los peticionarios de vivienda.

En concreto, los promotores privados realizaron el 42,3% de las viviendas de Régimen Especial Alquiler promovidas en el II Plan Canario de la Vivienda, unas 1.482 viviendas de las 3.499 que se construyeron. En el caso de las que se destinaban a la venta, el peso de la promoción privada fue aún más significativo, como se puede apreciar en los datos que se ofrecen referidos a este Plan.

---

<sup>673</sup> II Plan. Pp.13

**Figura VI.1**  
**Promoción de 265 viviendas por NECSO en El Caracol (Telde)**  
**mediante Concurso en Régimen Especial**



## **2. Los tipos de promotores privados**

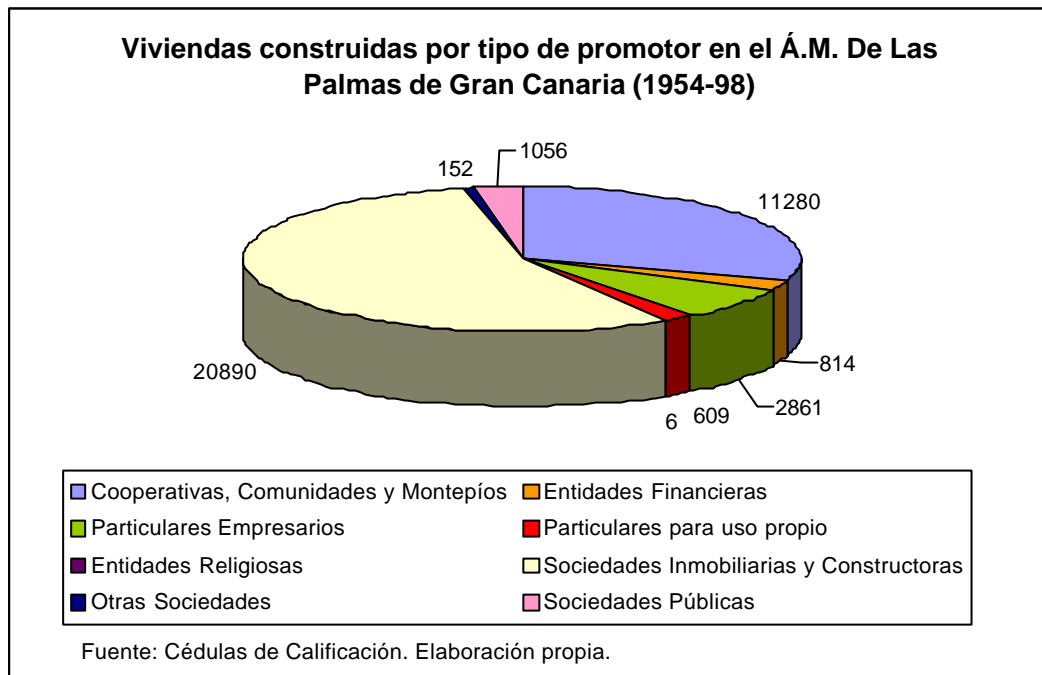
Han intervenido ocho tipos de promotores en el área de estudio: los particulares que han promovido para uso propio, los particulares empresarios, las empresas no inmobiliarias, las sociedades inmobiliarias y constructoras, las entidades financieras, los diferentes colectivos constituidos en asociaciones, comunidades, montepíos y cooperativas, las entidades religiosas y las sociedades públicas.

La mayor parte de las viviendas han sido promovidas por empresas inmobiliarias y constructoras y asociaciones de particulares que actuaron, sobre todo, asociados en cooperativas y comunidades. Las primeras promovieron 20.890 viviendas, un 55,5 % del total. Las segundas construyeron 11.280, un 29,9%. El resto se comprende por las 2.861 viviendas promovidas por particulares empresarios, por 814 entidades financieras, por 152 que realizaron las empresas BAZAN y Nitrógeno S.A. para sus trabajadores, por 609 de particulares destinadas a uso propio, por 1.056 ejecutas por la empresa pública VISOCAN a través del Servicio de Promoción Privada y por seis viviendas que realizó la congregación Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul (véase figura VI.2)

---

<sup>674</sup> El RD. 224/89 de 3 de marzo diferenciaba el apoyo en función de la naturaleza del promotor. A partir del RD. 1.668/91 el promotor privado goza de un régimen similar al público.

Figura VI.2



Si consideramos el destino de las viviendas, la autopromoción sólo ha supuesto el 31,5% sobre el total. Por tanto, la mayor parte de las familias que accedió a una vivienda protegida de promoción privada lo hicieron a través de la compra de un inmueble promovido por sociedades, particulares y entidades financieras que han actuado con ánimo de lucro. De ello se deduce que la política de vivienda se ha destinado, en términos generales, a establecer un mercado inmobiliario subvencionado más que a permitir el desarrollo de formas de acceso alternativas y más económicas.

No obstante, existen algunas diferencias significativas según el periodo que consideremos. La autopromoción ha sido más importante a partir de 1973, durante el tercer quinquenio del III Plan Nacional de la Vivienda; durante la Transición, con el Plan Especial que se desarrolló entre 1976 y 1978 y a partir de la creación de los Planes Canarios de Vivienda, en especial, a partir del segundo (véase cuadro VI.1)

**Cuadro VI.1**  
**Distribución de las viviendas de promoción privada según la naturaleza del promotor y periodo**

Código	II Plan	III Plan 1c	III Plan 2c	III Plan 3c	Transición	1979-87	1988-98	Total
Asociaciones	50	1.714	1.903	3.976	750	1.044	1.843	11.280
Particulares	1		6	10	7	66	519	609
<b>Total Autopromoción</b>	<b>51</b>	<b>1.714</b>	<b>1.909</b>	<b>3.986</b>	<b>757</b>	<b>1.110</b>	<b>2.362</b>	<b>11.889</b>
Entidad Financiera		42	266	490	16			814
Particulares empresarios	63	300	595	145	815	783	160	2.861
Sociedades inmobiliarias	710	2.947	2.772	1.008	836	5.479	7.138	20.890
Otras Sociedades	152							152
<b>Total Promoción Lucrativa</b>	<b>925</b>	<b>3.289</b>	<b>3.633</b>	<b>1.643</b>	<b>1.667</b>	<b>6.262</b>	<b>7.298</b>	<b>24.717</b>
Congregación religiosa							6	6
Sociedad Pública						253	803	1.056
<b>Total</b>	<b>976</b>	<b>5003</b>	<b>5542</b>	<b>5629</b>	<b>2.424</b>	<b>7.625</b>	<b>10.469</b>	<b>37.668</b>

Fuente: Cédulas de Calificación y Solicitudes de Calificación Provisional en 1998. Elaboración propia.

### 3. Una política que permitió la capitalización de los agentes productivos

La política de vivienda ha sido un instrumento de fomento de la actividad económica y de capitalización de los agentes productivos del sector ya que, en sentido general, ha permitido que éstos obtuvieran una tasa de beneficio superior a la que les hubiera reportado la actividad promotora en régimen libre. De hecho, los promotores privados que actúan con fines lucrativos condicionan su participación en la política de vivienda a la rentabilidad que reporta, de tal manera que sólo promueven inmuebles protegidos cuando este tipo de actuaciones proporciona el máximo beneficio posible o una mayor garantía de negocio.

Consecuentemente, la acción institucional ha intentado que la promoción protegida sea tan o más rentable como la libre. Durante la etapa franquista, se hizo favoreciendo este tipo de actuaciones con ayudas directas que repercutían en aumentar el beneficio empresarial y con el sostenimiento del precio de los productos residenciales. De esta manera, una gran parte de las sociedades inmobiliarias y de los particulares empresarios se benefició de las ayudas de los regímenes de Viviendas Subvencionadas y Grupo II. En concreto, fueron protegidas con esta categoría el 44,5% y 10,8% respectivamente de las viviendas realizadas por estos dos tipos de

promotores. El hecho de que el 55,3% de las viviendas promovidas se acogiesen a los regímenes que ofrecían mayores ayudas, cuando se trataba de promotores que actuaron con ánimo de lucro, es un claro signo de que la política de vivienda franquista apostó por una actuación proempresarial que pretendía capitalizar el sector inmobiliario y constructor español.

Desde 1978 el incentivo a los promotores privados se hizo disminuyendo los costes de producción y regulando el precio de venta de los inmuebles. En relación con lo primero, se ha incidido en los costos de producción en aquellos aspectos que no suponen una merma de calidad por debajo de lo aceptable (por ejemplo, disminuir los intereses que supone el acceder a la financiación ajena). En relación con el segundo aspecto, se han establecido precios de venta lo suficientemente amplios como para garantizar una tasa de beneficio que permita que el agente privado encuentre rentable su actuación dentro de los planes de vivienda.

#### **4. El apoyo a las empresas de ámbito estatal durante la etapa franquista**

Antes de la aprobación del *RD. 31/78*, los mayores beneficiarios de las ayudas a la promoción privada fueron las grandes empresas de ámbito estatal debido a dos razones: fueron las que edificaron un mayor número de viviendas y las que recibieron mayores ayudas.

En el caso del área de estudio Las Palmas de Gran Canaria, cuatro grandes promotoras estatales (la Constructora Balear S.A. –COBASA-, Dragados y Construcciones S.A., Entrecanales y Távora S.A. y Huarte S.A.) se repartieron la edificación del 48,1% de las viviendas promovidas por sociedades privadas y particulares empresarios (véase cuadro VI.2).

Además, la mayor parte de las ayudas fueron recibidas por algunas de las grandes sociedades nacionales (véase cuadro V.3). Esta concentración de ayudas es aún más evidente si analizamos la distribución de los promotores por tipo de protección. Las ayudas de los dos regímenes que presentaban unos mayores beneficios para el promotor, el de Vivienda Subvencionada<sup>675</sup> y el Grupo II, se concentraron en las grandes empresas nacionales, que paradójicamente eran las empresas más capitalizadas. En el régimen de Subvencionada, el 76,6% de las ayudas por vivienda fueron recibidas por Dragados y Construcciones S.A., COBASA y

---

<sup>675</sup> BRINGAS, J. M. (1962): “Las viviendas subvencionadas ¿son o no un gran negocio? *Arquitectura*, nº. 39. Pp. 53-58.

Huarte En el Grupo II, los cupos de hierro y cemento sólo fueron concedidos a la empresa Entrecanales y Távora S.A.

**Cuadro VI.2**  
**Viviendas promovidas por empresas constructoras e inmobiliarias y particulares empresarios entre 1954 y 1978 en el Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria**

Promotor	Vdas	%	Promotor	Vdas	%
COBASA	2.789	25,8	Montesdeoca Guerra, Pedro	24	0,2
Dragados y Construcciones – COBASA	1.320	12,2	Calvo González, Luis y otro	20	0,2
Entrecanales y Távora S.A.	950	8,8	Saavedra Galván, Vicent	20	0,2
Massieu y Fernández del Campo, R.	485	4,5	De Armas, A. y otros	16	0,1
TAGOR S.A.	482	4,5	Falcón Quintana, Luis	16	0,1
Inmobiliaria Isleta S.A..	428	4,0	Monzón Mayor, A.	15	0,1
Inmobiliaria Mogán S.A.	423	3,9	Rodríguez Toscón, José	15	0,1
Interinsular de Construcciones S.A.	398	3,7	Alvarado Duarte, Sebastián	15	0,1
Roselló Montserrat, A.; Marí Colomar, V. y Roselló Serra, J.	380	3,5	Forteza Sánchez, S. y otro	12	0,1
Inmobiliaria Betancor S.A.	346	3,2	González C, Tomás	12	0,1
Viviendas Sociales de Telde S.A.	238	2,2	Ortega Guerra, Manuel	12	0,1
Iberocanaria Construcciones S.A.	219	2,0	Quintana Domínguez, Moisés	12	0,1
Pérez Báez, José	185	1,7	Alemán Betancor, V. y más	11	0,1
Inmobiliaria SAMIMAR S.A.	184	1,7	Junquera Noa, Ángel	11	0,1
Inmobiliaria AZOR	173	1,6	Montesdeoca Guerra, José	11	0,1
Inmobiliaria WASA (Walter Sauermann)	144	1,3	Soler Soriano, Manuel	11	0,1
HUARTE S.A.	138	1,3	Aguad Hatoum, Elías	10	0,1
Promociones Canteras S.A.	128	1,2	Sansó Rubert. B. y P.	10	0,1
Edificio España S.A.	99	0,9	Bautes León, Estanislao	10	0,1
CORAVI S.L.	96	0,9	Molina González, Felipe	9	0,1
Curbelo y Cía. S.L. Miret Victoria, R.	88	0,8	Curbelo Medina, Ana	8	0,1
Constructora Maspalomas	86	0,8	Domínguez Rodríguez, A.	8	0,1
Prats Sagrera, Joaquín	80	0,7	Hidalgo Quevedo, Antonia	8	0,1
Río Lorea, Juan Carlos	70	0,6	Martín Jiménez, José	8	0,1
Río Alestuy, Juan del	60	0,6	Naranjo Ojeda, Antonio	8	0,1
Contratas Bandama S.L.	57	0,5	C.B. San José Artesano	8	0,1
Schamann Romero, Enrique	56	0,5	Arce Ibáñez, Aurelio	7	0,1
Sánchez Blenda, Ramón y otro	50	0,5	Rodríguez Cabrera, Virgilio	7	0,1
Torres Hernández, Eduardo de	48	0,4	Moreno Hernández, María	5	0,0
Virgilio Suárez Suárez	48	0,4	García Vilela, Valeriano	4	0,0
Martín Treviño, Samuel	43	0,4	Martínez Suárez, Rafael	4	0,0
Servicios y Obras Canarios S.A.	36	0,3	Massieu y de Orozco, L.	4	0,0
Melián Reina, Juan	30	0,3	Hernández Concepción, Sara	3	0,0
Sánchez Pérez, Juan	28	0,3	León Ojeda, Pedro	3	0,0
Constructora ALBACAN S.A.	27	0,3	Quintana Domínguez, Juan	3	0,0
Macario Domínguez, M <sup>a</sup> . J.	26	0,2	Castellano Santana, Juan	2	0,0
<b>Total</b>				10800	100

Fuente: Expedientes y Cédulas de Calificación. Elaboración propia

**Cuadro VI.3**  
**Ayudas recibidas a través del Régimen de Viviendas Subvencionadas durante el**  
**II y III Plan Nacional (1956-76) en el Á.M. de Las Palmas de G. C. (en euros).**

Promotor	Ayudas	Viviendas	Año
COBASA - Dragados y Construcciones	591.215,6	3.279	1962-71
Tagor S.A.	86.906,4	482	1963
Betancor S.A.	50.485	280	1966-67
Huarte S.A.	24.881,9	138	1975
Contratas Bandama S.L.	10.277	57	1066
Promociones Las Canteras	6.851,5	38	1965
C.B. San José Artesano	1442,4	8	1966

Fuente: Expedientes y Cédulas de Calificación. Elaboración propia.

El apoyo a las grandes empresas de ámbito estatal se relaciona con una de las características propias del sistema capitalista de este periodo: la existencia de fórmulas monopolistas. La situación que se dio en España entre 1939 y 1976, caracterizada por *“la privación de prácticamente todas las libertades públicas, convirtió a la economía nacional en el reino indefinido del capitalismo monopolista de Estado de carácter autoritario”*, capitalismo monopolista que se caracterizó por beneficiar a un número escaso de intereses productivos a través de diferentes medios. *“En un intento de identificar los mecanismos de que se sirve el capitalismo monopolista de Estado, puede distinguirse toda una serie de categorías: concesiones administrativas, mecanismos relacionados con la empresa pública, instrumentos de comercio exterior, incentivos y otras cuestiones relativas a la fiscalidad, sistema de precios, contratación pública y planificación indicativa”*<sup>676</sup>. Pues bien, en este sentido, se puede interpretar que la orientación de la política de vivienda fue un mecanismo más del capitalismo monopolista, al estar al servicio de las grandes empresas constructoras nacionales, que a su vez mantenían relaciones estrechas con otros intereses oligárquicos del país.

No obstante, la política de protección oficial fue también un mecanismo que permitió el desarrollo del negocio a pequeños propietarios de suelo y productores locales. Se ha afirmado que de esta manera el Régimen Franquista pretendía conseguir la adhesión de las emergentes clases medias urbanas. Autores como J. Solé-Tura han puesto de manifiesto el papel que las clases medias urbanas desempeñaron en pos de la estabilización del Régimen a partir de la década de los sesenta: *“También entre los grupos económicamente dominantes hubo cambios, y los*

<sup>676</sup> Op. Cit. TAMAMES, R., 1977. Pp. 73.



*sectores financieros e industriales, ampliamente fundidos, alcanzaron claramente la hegemonía en detrimento de los viejos sectores agrarios. Por lo demás, estos grupos se orientaron hacia un nuevo tipo de equilibrio, basado en el apoyo de las clases medias urbanas, en detrimento del tipo de equilibrio anterior, basado en el apoyo de las clases medias rurales*<sup>677</sup>. Por lo que, mientras la política de promoción pública desempeñó el papel de contentar a parte de la población trabajadora, militares y funcionarios, y en especial, a los simpatizantes del Régimen, por otro, la política de promoción privada tenía que hacer lo mismo con los pequeños empresarios y propietarios del suelo, como manera de mantener la paz social en el ámbito local.

### **5. Las empresas y los particulares que promovieron durante la etapa franquista**

La principal empresa estatal beneficiada en Las Palmas de Gran Canaria fue Dragados y Construcciones, empresa fundada el 5 de abril de 1941 en el sector de las obras portuarias y los dragados y que desde 1946 expandió su actividad al de la vivienda, en el que realizó buena parte de su facturación durante la década de los cincuenta y sesenta, convirtiéndose en la primera constructora estatal en 1960. En esta década inició sus primeras incursiones en el campo de las infraestructuras de transporte (la concesión administrativa y el producto estrella en la contratación pública a partir de este momento) y emprendió importantes proyectos fuera de España. Desde entonces la empresa no ha parado de crecer en volumen de facturación y en diversificar su ámbito de actuación, siendo en 1975 la novena empresa española en función del volumen de ventas, que ascendía a 262,29 millones de euros, y la tercera en cuanto a número de empleados, 30.860. En esa fecha ya figuraba como la primera empresa española, en función de sus beneficios netos, después de algunas sociedades de los sectores eléctrico y electrónico y la primera empresa española en el sector de la construcción. Sin duda, el hecho de que tanto Dragados como AGROMAN, la segunda constructora en facturación durante el periodo franquista, estuvieran relacionadas muy íntimamente con el Banco Central y el Banco Español de Crédito, respectivamente<sup>678</sup>, fue un factor que explica en buena parte su espectacular crecimiento en pocas décadas.

---

<sup>677</sup> SOLÉ-TURA, J., 1971. Pp.42 y ss.

<sup>678</sup> En este sentido, hay que recordar que el presidente de Dragados y Construcciones, Joaquín Reig Rodríguez, fue vicepresidente del Banco Central y el de AGROMAN, José María Aguirre Gonzalo, fue presidente del Banco Español de Crédito (*Op. Cit.* TAMAMES, R.,1977).

En la actualidad es un potente Grupo Empresarial que aglutina sociedades dedicadas a los servicios urbanos, concesiones de infraestructuras, construcción, producción industrial y actividades inmobiliarias, lo que la convierte en la primera empresa española del sector, con una facturación de 4.628,52 millones de euros y 30.519 trabajadores en el año 2000. En el campo de la vivienda actúan las sociedades Dragados Obras y Servicios S.A. y Dragados Inmobiliaria S.A., que ha sido absorbida recientemente por Urbis S.A.

En lo que se refiere a Canarias, desde la década de los sesenta Dragados y Construcciones estaba fuertemente implantada, bien a través de su presencia en diferentes obras infraestructurales como en la construcción directa de viviendas o a través de su empresa filial COBASA. Ésta se especializó en la promoción de viviendas protegidas entre las que destacaron el polígono de La Paterna, en Las Palmas de Gran Canaria, y numerosas promociones de menor tamaño.

Entrecanales y Távora (otra de las grandes beneficiadas por la política de vivienda) fue constituida en Madrid en el año 1931 y, desde un primer momento, se especializó en la construcción de viviendas. El crecimiento de la empresa fue imparable a partir de la década de los cincuenta y sesenta, auspiciado en gran medida por la construcción de viviendas públicas y polígonos que promovía directamente, por lo que al finalizar el periodo franquista, ocupaba la posición trigésimo segunda en la lista de las 100 primeras empresas españolas y el tercer puesto en lo que a empresas de Construcción se refiere, después de Dragados y AGROMAN. Su volumen de ventas ascendía a 103,67 millones de euros y empleaba a 12.800 trabajadores.

Entrecanales y Távora S.A. es una de las empresas que integra el grupo ACCIONA en la actualidad, junto a Cubiertas y MZOV S.A., que opera en el sector de la construcción a través del grupo NECSO. En 1996 ese grupo facturó 1.930 millones de euros y daba empleo a 13.000 trabajadores, lo que le convertía en el tercer grupo empresarial español en el sector de la construcción.

En cuanto a la última empresa de índole nacional que participó en la promoción de viviendas protegidas en este periodo, HUARTE, fue fundada en 1927 en Pamplona por las familias Huarte y Malumbres. La actividad de esta empresa se ha centrado en la construcción de obras civiles y edificación en general, destacando la de viviendas. Su crecimiento fue muy importante durante el periodo franquista, por lo que en 1975 Huarte y Compañía era la trigésima séptima empresa española, con una facturación

de 88,82 millones de euros y 8.810 empleados, lo que la convertía en la cuarta constructora del país.

HUARTE ha iniciado también una política de fusiones en los últimos años. Desde 1997 se unió a OBRASCON S.A. y dos años después a Construcciones LÍAN, lo que ha permitido el nacimiento del grupo OHL, el sexto grupo empresarial español en el 2000, con 731,16 millones de euros de facturación y 2.960 trabajadores.

En relación con el tejido empresarial de origen insular que participó en la política de vivienda, éste se caracterizó por estar conformado esencialmente por pequeñas sociedades que solían constituirse con el objetivo de promover una actuación, por lo que tuvieron un margen temporal de existencia relativamente corto y particulares empresarios. Se trató por tanto de un marco productivo tremendamente volátil, opaco y, consiguientemente, con escasa profesionalidad.

Una buena parte de estas empresas fue constituida por propietarios de suelo, en zonas afectadas por el crecimiento urbano. El caso más significativo fue el de la Inmobiliaria Betancor S.A., constituida por la familia Betancor, que poseía el suelo afectado por el Plan Parcial del Sudoeste, en las zonas de Miller Bajo y La Feria del Atlántico (Lomo del Chinche), y el que en la década de los noventa, se urbanizaría a través de los planes parciales de La Minilla y Siete Palmas.

En este tipo de casos, la actividad promotora se apoyó en la posesión previa de suelo rústico. Las construcciones se hacían sobre éste y el capital invertido procedía de la explotación agrícola previa, que se había hecho en esa y otras parcelas del promotor. En el ejemplo mencionado, los propietarios del suelo contaban previamente con la empresa Hijos de Diego Betancor Suárez S.A., una de las primeras entidades exportadoras de productos agrícolas de Canarias que, en el año 1969, producía el 11,7% de la cosecha de plátanos de la provincia de Las Palmas (18.706.813 Kg) y el 12,7% de la de Santa Cruz de Tenerife (35.964.339), lo que la convertía en la principal empresa exportadora después de la Cooperativa Agrícola del Norte y la Unión Agrícola de Las Palmas<sup>679</sup>. Además mantenía una importante actividad productora y exportadora con otros productos como tomates, papas, nabos, pepinos, pimientos, berenjenas, pomelos, boniatos, higos chumbos, judías verdes, melones, según el Registro General de Exportadores de la provincia de Las Palmas en 1973<sup>680</sup>.

---

<sup>679</sup> "La pequeña historia de la Gran Cooperativa" en *Sansofé*, nº. 24, 1970. Pp. 15.

<sup>680</sup> *Índice Comercial, Industrial y profesional de las Islas Canarias (INCOIN)*, 1973.

Un caso similar fue el de la empresa CORAVI (Construcción Racional de la Vivienda), constituida por algunos miembros de la familia Correa, que promovió 96 viviendas, entre 1972 y 1975, sobre un solar de su propiedad situado en la Avenida de Mesa y López (Id. 1038). Esta familia de grandes propietarios se había dedicado a la exportación de productos agrarios de manera tradicional. De hecho, Bernardino Correa Viera fue secretario de la Cooperativa Unión Agrícola de Las Palmas, que era la segunda entidad exportadora de la provincia a finales de la década de los sesenta. Posteriormente, diversificaron su actividad a otros sectores como los relacionados con la importación y reexportación de mercancías, el negocio inmobiliario, el sector de la distribución de alimentos al por menor (regentaron una cadena de supermercados), etc.

En esta misma línea cabe citar al agroexportador Vicente Marí Colomar, que había mantenido actividades de exportación de pepinos y pimientos<sup>681</sup> y que participó en la promoción de un conjunto residencial de 380 viviendas en Las Torres.

Otros propietarios, en cambio, se capitalizaron a través de la venta de suelo. Por ejemplo, Enrique Schamann Romero promovió 56 viviendas sobre un solar de su propiedad (Id. 2) después de que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria acordara el 5 de enero de 1944 comprarle unos solares que alcanzaban los 8.000 m<sup>2</sup>.

*“La oferta presentada por Don Alfredo Schamann Romero por sí y como apoderado de sus hermanos Don Enrique Schamann Romero y Don Fernando (...) sobre unas parcelas de terrenos señaladas en el plano de urbanización de la Barriada denominada Schamann con los números 64 y 65, de cuatro mil metros cuadrados cada una (...) para la construcción de viviendas económicas...”<sup>682</sup>.*

En otras ocasiones, el capital que conformaba las empresas promotoras procedía de otros sectores como el comercio al por mayor y al por menor y las actividades portuarias. En este caso el acceso al suelo se hacía a través de transacciones inmobiliarias de solares situados en zonas donde el suelo alcanzaba importantes plusvalías. Ejemplo de ello es la empresa C. Curbelo y compañía, S.L. que se dedicó a la importación y reexportación de mercancías al por mayor<sup>683</sup> y que, entre 1964 y 1966, promovió un edificio de 88 viviendas en el entorno de la Avenida

---

<sup>681</sup> *Op. Cit.* INCOIN, 1973.

<sup>682</sup> Acta de acuerdo de la Sesión Extraordinaria de 5 de enero de 1944. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas, legajo 165/16. Cita realizada en NAVARRO SEGURA, M. (1988): *El Racionalismo en Canarias*, Excmo. Cabildo de Tenerife.

<sup>683</sup> Registro “Import Export” del *Índice Comercial, Industrial y profesional de las Islas Canarias*, 1973.

Mesa y López, en el barrio de Guanarteme, junto a Ricardo Miret Victoria (Id. 22). Otro caso significativo es el del empresario Walter Sauermann, que se había dedicado a la importación de vehículos para su venta en Canarias y de otros productos ligados a la alimentación y que también realizó alguna que otra incursión en el sector de la construcción a través de la Inmobiliaria WASA S.A., como la promoción de un edificio, entre 1964 y 1966, de 144 viviendas en el ensanche de Concepción Arenal en Alcaravaneras (Id. 11). Por citar un tercer caso representativo, son frecuentes los ejemplos de pequeños comerciantes que llevan a cabo promociones inmobiliarias, como el de Alicia Trabaue Curí en Arenales, una exportadora de género de punto, confecciones de caballero y señora, mantas, pijamas y corbatas en 1973 según el Registro de Exportadores y que edificó tres viviendas (Id. 145) o el de Estanislao Boutes León, que edificó 10 viviendas en Alcaravaneras (Id. 9), cuando se había dedicado a la actividad comercial, actividad por la que aparece en el *Registro de Import-Export* de la provincia.

Las promociones ejecutadas por empresarios y sociedades locales se caracterizaron por presentar un sinfín de obstáculos y tiempos de ejecución sensiblemente superiores al de las empresas estatales.

En algunos casos, las demoras se debieron a la escasa profesionalidad<sup>684</sup> de los promotores y al predominio de una mentalidad especuladora. En otros casos, la incapacidad financiera para hacer frente a la ejecución de las obras explicó el retraso en la conclusión de los proyectos, incapacidad motivada, al menos en parte, por el desigual acceso a las ayudas y a la financiación. Por ejemplo, la Inmobiliaria Isleta S.A. solicitó que se incluyera un proyecto de 428 viviendas en el cupo de 1957 del Grupo II (Id. 169). Al mismo tiempo, Entrecanales y Távora S.A. lo hizo para su proyecto de 711 viviendas en Buenavista (Id. 170). Pues bien, mientras la segunda promoción ya estaba calificada provisionalmente el 16 de mayo de 1958, la de la Inmobiliaria Isleta tuvo que esperar hasta el 23 de junio de 1962. El anticipo proyectado fue insuficiente entonces, habida cuenta del tiempo transcurrido, por lo que el 17 de enero de 1966 se recalificó provisionalmente el proyecto. Hasta el 21 de

---

<sup>684</sup> Fueron pocos los particulares que se dedicaron profesionalmente a la promoción de viviendas protegidas. Entre estos, hay que mencionar a José Pérez Báez, contratista, que realizó dos edificios protegidos en Santa Catalina y Alcaravaneras (Id. 43 y 35) y otro en el casco de Telde (Id. 80), y que pertenecía a una familia que se dedicaba a la venta inmobiliaria y a la construcción. Otro caso menos representativo es el de Luis Calvo González, que tuvo un negocio de venta de pisos y que promovió una pequeña actuación de 20 viviendas en Arenales (Id. 116).

septiembre de 1967 no se concedió la cédula de calificación definitiva, diez años después. La burocracia franquista parecía tener diferentes ritmos en la tramitación de los expedientes. Hay que tener presente que en este periodo se llevó a cabo una política muy centralizada. Elementos como tener presencia y “contactos” en Madrid, podían facilitar los trámites de igual manera que la adhesión a los principios del Régimen podía allanar el camino<sup>685</sup>.

Una situación similar fue la de la promoción de 482 viviendas desarrollada por la Inmobiliaria Tagor S.A. en Zárata (Id. 119). En este caso, la incapacidad para ejecutar ágilmente las obras retrasó la entrega desde 1963 hasta 1972. Incluso, una empresa tan significativa en el tejido inmobiliario canario en los sesenta como la Inmobiliaria Betancor S.A., llegó a presentar suspensión de pagos y a paralizar sus proyectos en Miller Bajo.

#### 6. La capitalización de los agentes locales desde 1978

Con la aprobación del nuevo régimen de viviendas de protección oficial de 1978, la mayor parte de las actuaciones ejecutadas en el área de estudio han sido realizadas por sociedades y empresarios locales. La presencia de empresas de ámbito estatal se ha reducido considerablemente en relación con el periodo anterior contabilizándose 3.214 viviendas las promovidas por estas sociedades, un 24,0% del total, correspondiendo a las actuaciones realizadas por COBASA, Entrecanales y Távora S.A. de manera independiente o a través del grupo NECSO, FADESA Canarias (sociedad perteneciente al grupo gallego FADESA), Huarte S.A. y AUXINI (véase cuadro VI.4)

**Cuadro VI.4**  
**Distribución municipal de las viviendas protegidas promovidas por sociedades y particulares empresarios entre 1979 y 1998**

Promotor	Vdas	%	Promotor	Vdas	%
COBASA	1.680	12,5	Promociones y Construcciones Ibérica	20	0,1
Residencial Siete Palmas I, II y III	1.050	7,8	SOLINCA S.L.	20	0,1
Inmobiliaria Popular Casablanca	807	6,0	Técnica Horizontal S.A.	20	0,1
FADESA Canarias S.L.	637	4,8	ALTOYA S.A.	18	0,1
A.I.E. Las Torres	536	4,0	González Ortega, Juan	18	0,1
NECSO (Entrecanales y Távora S.A.)	515	3,8	Henríquez y Domínguez S.A.	18	0,1
Torres Florido S.L.	353	2,6	Mirador del Valle S.L.	18	0,1

<sup>685</sup> Estos comentarios se basan en las apreciaciones que aportaron algunos vecinos que aún viven en este Grupo.

VI. Los promotores privados de actuaciones protegidas

Turismo y Urbanismo Canario S.A.	348	2,6	Promotor e Inversiones Siete Islas	18	0,1
Promociones y Contratos del Río S.L.	318	2,4	HABITAT 10 S.A.	17	0,1
TURISPAN S.A.	288	2,1	Cabrera Jiménez, O. y otro	16	0,1
Santiago Melián S.L.	281	2,1	COGRANCA S.L.	16	0,1
Fábrica de Edificios Canarios S.A.	269	2,0	Forjados Canarios S.A.	16	0,1
Valle Ramos, A.	260	1,9	Pérez Quintana, J.	16	0,1
HUARTE S.A.	236	1,8	Recouso Martínez, Benjamín	16	0,1
Iniciativas y Promociones Canarias S.A.	224	1,7	Suárez Domínguez, V. y otro	16	0,1
Coviviendas Canarias S.L.	218	1,6	VYCONTA S.L.	16	0,1
Hermanos Santana Cazorla S.L.	214	1,6	Barber y asociados	15	0,1
MAFAL S.L.	209	1,6	Presupuestos y Contratas S.A.	15	0,1
HORIDECO S.A.	205	1,5	Promociones Monte Coello	15	0,1
Inmuebles del Archipiélago S.A.	203	1,5	Promotora Islas Canarias S.L.	15	0,1
López Socas, Rafael y otros	164	1,2	Construcciones Arduino S.A.	14	0,1
U.T.E. Nuevo Telde	152	1,1	GONYORT S.A.	14	0,1
Inmobiliaria Constructora Litoral S.A.	150	1,1	Inmobiliaria Suárez Mesa S.L.	14	0,1
AUXINI S.A.	146	1,1	Promociones VENSATA	14	0,1
Construcciones ALBACAN S.A.	139	1,0	Domínguez Rodríguez, C.	13	0,1
PROVICA	132	1,0	JOPEAN S.L.	13	0,1
Promotora canaria Lamberti S.A.	130	1,0	Viviendas EDU S.L.	13	0,1
AGOMAR S.A.	112	0,8	Construcciones y promociones DARA	12	0,1
COINSA	109	0,8	Moreno Rodríguez, J. L.	12	0,1
Proyectos TINAMAR S.A.	107	0,8	Prado Moure, M. y otro	12	0,1
COHERLE S.L.	106	0,8	AFESAS CANARIAS S.L.	11	0,1
Suárez Amador S.A.	100	0,7	Promociones ALERCON S.L.	11	0,1
Promotora de Vdas. Sociales de Telde	99	0,7	C. Archipiélago Canario S.L.	10	0,1
Viuda e hijos Manuel Santana Marrero	99	0,7	Martín Rodríguez, H.	10	0,1
Edificio España S.A.	96	0,7	Romero de Armas, J.	10	0,1
Insular del Inmueble y FACALUSA	88	0,7	Santana Marrero, J. A.	10	0,1
Viviendas Canarias S.A. y otro	85	0,6	Cambrelens, F. y otro	9	0,1
Urbieta Malax, A.	84	0,6	FEYSAL	9	0,1
Inmobiliaria Tamadaba S.L.	82	0,6	Promociones Arucas S.A.	9	0,1
Consultora Técnica para la Construcción	79	0,6	Inmobiliaria Mesa Socorro S.L	8	0,1
PRECONTE S.L.	71	0,5	Medina Domínguez, P.	8	0,1
PHERMANSA S.L.	70	0,5	ONDA S.L.	8	0,1
CONSYPRIMO S.L.	68	0,5	Oquedo Nordase, J. R. y otro	8	0,1
Ferretería y Construcciones Ojeda S.L.	67	0,5	Palacio Persa S.A.	8	0,1
GEINSA Construcción S.A.	60	0,4	C. Capricornio y Sagitario	7	0,1
Carmen Franco S.L.	55	0,4	Almeida Segura, Ángel	6	0,0
Samy Torres S.A.	52	0,4	Calderín Hernández, T.	6	0,0
CONINOR S.L.	50	0,4	Castellano Hernández, F.	6	0,0
Construcción y Urbanización Goya S.A.	48	0,4	COEDIUR S.L.	6	0,0
Constructora I. ERGON S.L.	48	0,4	Falcón Calixto, N.	6	0,0
TAJACE	48	0,4	Hernández Cabrera, A.	6	0,0
Inmobiliaria Guanapay	47	0,4	Inmuebles Insulares S.A.	6	0,0

VI. Los promotores privados de actuaciones protegidas

Las Mesas Sol S.L.	46	0,3	Jiménez Bethencourt, S.	6	0,0
SYOCSA	46	0,3	Morales Martín, J. A.	5	0,0
Promotora Picasa S.A.	45	0,3	Perdomo Calixto, J. F.	5	0,0
Edificio Santa Catalina S.A.	44	0,3	R. Eloy S.L.	5	0,0
ALBIETACAN S.L.	42	0,3	Rovira Sabal, J.	5	0,0
González Almeida, Á.	42	0,3	Constructora Antonio J.	4	0,0
HERON Promociones S.A.	42	0,3	Promociones TEYMA S.L.	4	0,0
Edificio Canalejas S.A.	41	0,3	Promotora Cuatro Islas	4	0,0
JAMSA	40	0,3	Rodríguez Rodríguez, J. S.	4	0,0
Morales Martín, A.	40	0,3	Vega Aguiar, E.	4	0,0
MAHERMA S.A.	39	0,3	Maquinaria Juan F. Ventura	3	0,0
ROMDIACONS S.L.	34	0,3	Pérez Rodríguez, M.	3	0,0
Inmobiliaria Furelos S.A.	31	0,2	Rodríguez Cabrera, V.	3	0,0
PROSAIMON S.L.	30	0,2	Umpiérrez, A. y otro	3	0,0
Rodríguez Martín, J.	30	0,2	Acosta Domínguez, Rubén	2	0,0
RODOFIM S.A.	29	0,2	Bernabeu Pardo, J.	2	0,0
Martel Hernández, M. y otro	28	0,2	Irazuzta Malfrand, M.	2	0,0
HERTOSA S.L.	27	0,2	León Ramírez, A.	2	0,0
Constructora Valerón S.L.	25	0,2	Pérez Morales, O.	2	0,0
JEDEY S.L.	24	0,2	Pérez Naranjo, F.	2	0,0
MARESGAN S.A.	24	0,2	Pérez Rivas, C.	2	0,0
TINISARA S.L.	24	0,2	Rodríguez González, R.	2	0,0
Quintana Carrillo, L.	22	0,2	Santana González, M <sup>a</sup> . M.	2	0,0
Constructores Reunidos de Canarias	21	0,2	Santana Hernández, S.	2	0,0
Domínguez Martín, A. e hijos	21	0,2	Soto Rotllán, E.	2	0,0
HOGARIT S. A.	21	0,2	Tomás de Porres, J.	2	0,0
Juan Rivero González S.L.	20	0,1			
<b>Total</b>				13402	100

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

El interés de estas grandes empresas por las obras civiles, que mueven un volumen de negocio superior, la simplificación técnica y administrativa de la construcción residencial, la mayor cercanía de la administración al ámbito local son factores que explican el retroceso del número de viviendas protegidas realizadas por las grandes empresas de ámbito estatal. La principal razón es esta última. La actual política de vivienda descentralizada repercute en que la distribución de cupos a escala municipal dependa, entre otros factores, de las estimaciones realizadas por las corporaciones. Éstas están condicionadas, en cierta medida, por los acuerdos y contactos previos con los promotores. Pocas empresas de ámbito estatal han abierto delegaciones en Las Palmas de Gran Canaria con el fin de mejorar los contactos con la administración y de participar activamente en la política de vivienda. A esto habría



que sumar que las bolsas de suelo son muy reducidas en algunos municipios metropolitanos, por lo que las grandes empresas no ven rentable su edificación.

Como consecuencia, la promoción protegida se caracteriza por un número elevado de empresas. Esto es debido a varios factores:

1. En primer lugar, porque la estructura productiva en Canarias se caracteriza en este periodo por una importante atomización. Basta revisar las cifras que aporta el Impuesto de Actividades Económicas para que nos demos cuenta de este hecho. Por ejemplo, en 1999 se censaban 983 licencias en el capítulo de empresas de la construcción en la isla de Gran Canaria, cifra que se elevaba hasta 4.283 si se consideraba otras actividades relacionadas con la construcción. En cuanto a las empresas inmobiliarias dedicadas a la promoción de terrenos y edificaciones, el número de licencias ascendía a 997. Se trata por tanto de un número de empresas extraordinariamente elevado respecto al tamaño geográfico y demográfico de la Isla.

El alto número de licencias se correlacionaba con un “minifundismo” empresarial igualmente acusado. En ese año solamente dos empresas facturaban más de 60 millones de euros, LOPESAN, que alcanzaba los 73,92 millones de euros) y la Inmobiliaria Betancor, que apenas superaba los 60,10 millones de euros. Para el conjunto de Canarias, en ese año, destacaba por el volumen de facturación un número escaso de empresas, tales como Servicios y Obras Canarios (SYOCSA), Mejías y Rodríguez, SATOCAN, ANERA Construcciones<sup>686</sup>, Construcciones Rodríguez y Ramírez (CORORASA), Matías Marrero Construcciones, Holding Inmobiliario Barber, Construcciones Darias, Constructora Guaydil, Promotora Punta Larga, Lanzagrava y Santana Cazorla S.L.

2. En segundo lugar, porque existe una elevada volatilidad empresarial en el sector, volatilidad que es debida a las peculiaridades productivas del subsector, a la elevada movilidad societaria y al reducido número de agentes profesionales que existen. En relación con lo primero, en el subsector de la promoción inmobiliaria, es frecuente, sobre todo en el caso de empresas poco consolidadas, que el nacimiento de una sociedad se vincule con la ejecución de una actuación concreta o con la edificación en una zona determinada, con el fin de independizar, desde el punto de vista de su gestión, las distintas intervenciones que un promotor está ejecutando o que puede realizar posteriormente. Por otro lado, los cambios en la estructura social de las

empresas son muy frecuentes en el mundo de la construcción debido a que la mayor parte de los agentes tiene una escasa tradición y, por último, la actividad está marcada por la presencia de numerosos agentes ocasionales. En este sentido cabe interpretar las promociones inmobiliarias que realizan, eso sí cada vez más raramente, los propietarios de suelo o las actuaciones que aparecen únicamente en fases coyunturales en las que la rentabilidad es elevada.

Como resultado, pocas sociedades, y, aún menos, empresarios particulares han abordado proyectos de gran tamaño y han mantenido de una manera sostenida la actividad promotora dentro de las políticas de viviendas protegidas. Ello se observa atendiendo a la fecha de calificación provisional para diferentes actuaciones. Se constata que, salvo los casos de las grandes empresas estatales y de unas pocas sociedades insulares (Inmobiliaria Popular Casablanca, TUCAN, INARSA, PHERMANSA, TINISARA y HORIDECO, el resto de las sociedades ha permanecido activo durante muy poco tiempo (véase en anexo cuadro VI.6).

### **7. Las sociedades y los particulares que han promovido desde 1978**

Las sociedades estatales que participan de la promoción de viviendas protegidas en La Palmas de Gran Canaria en este periodo fueron, salvo en el caso de AUXINI y FADESA, las mismas que ya lo habían hecho en las décadas pasadas: Dragados y Construcciones, Huarte y Entrecanales y Távora.

FADESA Canarias S.L. es una de las delegaciones comerciales que la sociedad FADESA tiene por toda la geografía española. FADESA es una sociedad de origen gallego creada a mediados de los setenta que mantiene algunas diferencias significativas con los grandes grupos que se acaban de mencionar. En primer lugar, se trata de una empresa especializada en la gestión, construcción y venta de viviendas, desarrollando una oferta inmobiliaria integral, que incluye desde la búsqueda de suelos y su urbanización, comercialización, construcción y servicios de posventa, hasta análisis de mercados, lo que la convierte en una de las empresas más especializadas en el sector inmobiliario del país. En segundo lugar, presenta una estructura societaria independiente, es decir, a diferencia de los anteriores casos, no se encuentra participada de forma mayoritaria por ningún gran grupo financiero y en tercer lugar, es

---

<sup>686</sup> La constructora ANERA presentó suspensión de pagos en enero del 2001, en "La constructora ANERA quiebra y deja sin vivienda a 264 familias de Doctoral" en *La Provincia del 23 de enero del 2001*.

de las pocas grandes sociedades inmobiliarias españolas que ha mostrado un interés significativo por la vivienda protegida<sup>687</sup>.

FADESA ha sido uno de los grupos inmobiliarios que más ha crecido en los últimos años, particularmente, su volumen de facturación, de tal modo que en el año 2000 las ventas alcanzaban los 376,83 millones de euros, un 132,1% de incremento con respecto a la facturación realizada en 1997. En la actualidad cuenta con 16 delegaciones comerciales en España, además de haberse implantado en Portugal (a través de la sociedad participada ULEPIM) y Marruecos, y ha ampliado su campo de acción inmobiliaria a la gestión patrimonial de viviendas, locales, residencias geriátricas, hoteles y *resorts*, campos de golf, etc.

Por su parte, AUXINI, o Empresa Auxiliar de la Industria S.A., también ha promovido viviendas protegidas en Las Palmas de Gran Canaria en este periodo. En este caso se trata de una sociedad pública, constituida en 1951, dedicada a la construcción, reparación y conservación de toda clase de obras. Hasta 1996 en que se procedió a su privatización, el Instituto Nacional de Industria (INI) ostentaba su titularidad.

Hasta el primer lustro de los ochenta, la posición de AUXINI dentro del subsector de la construcción no era muy importante debido a su especialización en la construcción auxiliar para la industria. A partir de este momento, empezó a diversificar su campo de acción, y se ubicó en 1985 como la novena empresa española del sector, con una facturación de 181,44 millones de euros y con 2.696 empleados. Desde entonces y hasta 1996, se ha mantenido de una manera estable en esta posición, alcanzando una facturación este último año de 341,67 millones de euros y ocupando a 3.518 trabajadores.

En 1996 el INI vende el 40% del capital de la sociedad pública a la empresa OCP Construcciones, que en ese año se situaba como la séptima sociedad constructora española. El proceso de privatización se culminó un año después con la venta del restante 60% a la misma sociedad<sup>688</sup>, que tenía un derecho de tanteo sobre las restantes acciones.

Durante la década de los noventa la participación de las grandes sociedades de ámbito estatal se ha ceñido en casi todos los casos a los concursos de adjudicación

---

<sup>687</sup> Tanto URBIS como Vallehermoso, las mayores sociedades inmobiliarias en España, se han especializado en la vivienda en régimen libre.

<sup>688</sup> Para más información "La SEPI vende el 60% de AUXINI a OCP por 5.950 millones" en *El Mundo* del 22 de marzo de 1997

de actuaciones en régimen especial convocados por la administración. En este sentido cada empresa ha mantenido una estrategia de concentración territorial de sus actuaciones: FADESA Canarias S.L. ha realizado 637 viviendas protegidas en Lomo de Los Frailes, en el municipio capitalino, desde 1996 y AUXINI ha construido 146 en el barrio de Las Torres, en el mismo municipio, entre 1994 y 1997. Salvo el caso del Grupo Dragados que ha adquirido suelo en Siete Palmas, el resto ha desarrollado una estrategia basada en la adjudicación de proyectos de cierta entidad en espacios contiguos, con el fin de incrementar el beneficio al disminuir ciertos costes con la concentración geográfica de proyectos.

En lo que se refiere a los promotores insulares, como ya se mencionó anteriormente la mayor parte son empresas que realiza un número muy reducido de actuaciones y que mantiene la actividad inmobiliaria durante muy poco tiempo. Cabe reconocer, no obstante, la consolidación de ciertos grupos y sociedades en las Islas en los últimos años, que han promovido viviendas protegidas.

En unos casos, las sociedades llegan a la promoción a partir de la actividad paralela de la comercialización inmobiliaria<sup>689</sup>. Este es el caso del Holding Barber. Esta empresa en un primer momento se dedicó a la venta y alquiler de propiedades inmobiliarias pero a partir de 1993, con la creación del holding, la sociedad se introdujo en el negocio de la adquisición de inmuebles antiguos con el fin de venderlos tras su remodelación (edificios Barber) y en la promoción de viviendas, labor por la que actualmente está edificando un complejo Residencial en la nueva zona de expansión de Las Palmas de Gran Canaria de Las Ramblas y una urbanización turística en Playa de Taurito en Mogán.

Otro ejemplo similar es el del GRUPO Hermanos Santana Cazorla, que se dedican a la promoción después de haberse consolidado como una empresa constructora. Los albores de este grupo se remontan a principios de los setenta cuando la Sociedad Limitada Hermanos Santana Cazorla era una empresa transportista para obras públicas. Posteriormente, en 1973 se iniciaron en el negocio de la obtención de áridos y del asfaltado de vías.

En la actualidad, la sociedad está formada por un grupo de empresas dedicadas a diversas actividades relacionadas con la construcción, como son la extracción de áridos (PETRECAN S.L.), promociones inmobiliarias (INISCAN S.A.) o construcción propiamente dicha (Hermanos Santana Cazorla S.L), así como a otros

---

<sup>689</sup> Barber inició su actividad en el campo de la venta de materiales de ferretería.

sectores productivos propios de la economía insular como la automoción (VEMOTOR S.A.), el turismo (Mar Abierto S.A.) o servicios comerciales (Graneles del Atlántico S.A.). En el campo de la construcción, su actividad incluye tanto la promoción y edificación residencial, como la de equipamientos, infraestructuras portuarias y de comunicaciones

Junto a este tipo de promotores, la mayor parte de las sociedades y empresarios procede de otras ramas productivas, acercándose a la promoción inmobiliaria por los altos beneficios que ésta suele reportar. Por ejemplo, se da el caso de promotores que proceden de actividades tan dispares como la fabricación de mobiliario, rama en la que se centra su actividad FACALUSA, Fábricas Canarias Lucia S.A., por lo que es miembro adherido a la etiqueta AENOR; como los servicios eléctricos (ROMDIACONS S.L. – Romero Díaz Construcciones-), o como las de origen agrario ligado a la exportación, tales como CONINOR. Es en este grupo donde la volatilidad empresarial es mayor.

Por último, una parte de los empresarios ha realizado promociones protegidas sobre tierras de origen familiar que se han visto afectadas por el proceso de crecimiento urbano. Este es el caso de la Inmobiliaria Betancor S.A., que lleva a cabo sus actuaciones en Siete Palmas sobre antiguas fincas de plataneras que pertenecían a la sociedad Lorenzo Betancor y Hermanos, o el caso de Antonio Valle, que promovió viviendas en Cuevas Torres sobre tierras pertenecientes al Marquesado de Arucas. Sin embargo, lo normal es que los propietarios del suelo no participen en los procesos de promoción, y vendan sus propiedades a empresarios inmobiliarios. Esto sucedió en el caso de grandes propietarios como Alejandro del Castillo y Castillo Olivares que vendió en 1968 parte de sus 161 hectáreas con las que contaba en Jinámar al Ministerio de la Vivienda.

Debido al variopinto origen del capital promotor, no es de extrañar que, en bastantes casos, las sociedades y particulares que intervienen en la promoción de viviendas protegidas se dediquen a diversas actividades productivas. En este sentido, hay auténticos *holdings* empresariales, como el de los Hermanos Santana Cazorla o la Inmobiliaria Betancor, que han desarrollado inversiones en muchos otros campos productivos y que ya han sido mencionados, a los que hay que sumar otros como DARA S.A., una sociedad que participa en empresas como la Cooperativa Ganadera Gran Canaria o la S.A.T. Costa Bañaderos, o la sociedad VIMETAL, centrada en la carpintería metálica o el de MAFAL S.A., una entidad dedicada a la promoción

inmobiliaria que pertenece al holding empresarial WALLS-CAN, de capital aruquense, centrado también en el campo de los transportes (ARUTRANSA), en la producción y exportación de productos agrícolas (S.A.T. Vegas de Arucas), en la producción y distribución de agua y en la ejecución de prefabricados para la construcción (FABLOC).

Dentro del tejido empresarial canario es frecuente que los promotores de viviendas protegidas no se dediquen únicamente a esta actividad, cosa por otro lado lógica si tenemos presente que la mayor parte de ellos participa ocasionalmente de este tipo de actuaciones en función de las estrategias empresariales y de las coyunturas productivas. Además, son pocos, por no decir inexistentes, los ejemplos de sociedades o profesionales especializados en este sector del mercado. Por ejemplo, la empresa MAHERMA S.A., una empresa familiar fundada en 1983 por Matías Hernández Marrero, empezó su actividad promotora, con capital procedente del comercio y de la exportación agraria, realizando una actuación protegida en Triana, tras la cual ha dirigido su iniciativa hacia segmentos de mercado más pudientes, promoviendo pisos en Alcaravanas, Triana, Santa Brígida y varias urbanizaciones residenciales en Los Lentiscos. Un caso similar es el de Félix Santiago Melián S.L., una sociedad oriunda de norte de Gran Canaria capitalizada a través de las exportaciones agrícolas que, además de dedicar parte de su actividad a la promoción de viviendas en régimen especial en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, ha realizado actuaciones promotoras y constructoras para otros segmentos de mercado. Por citar otro caso más, cabe mencionar el de PHERMANSA S.L. que ha pasado de promover viviendas protegidas a realizar 18 dúplex en Las Meleguinas (Santa Brígida).

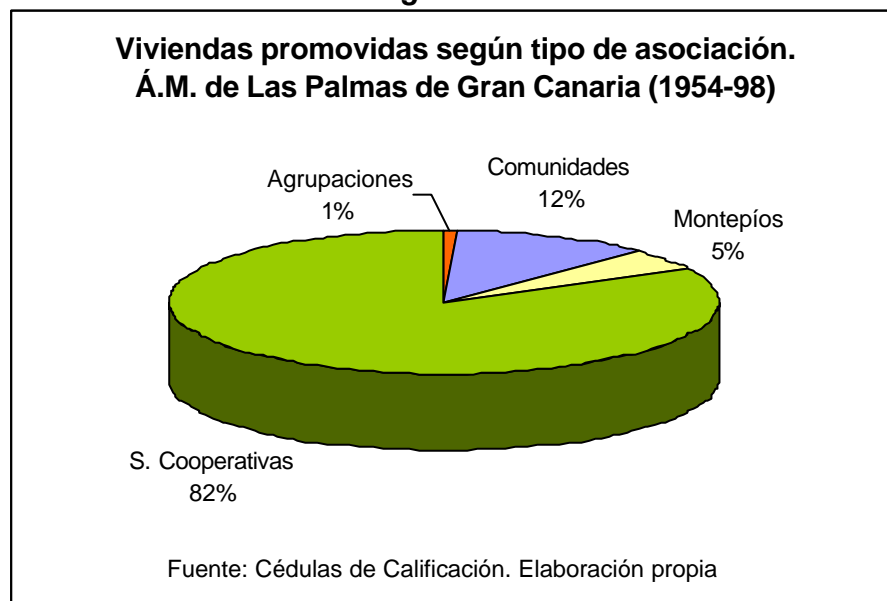
#### **8. Asociaciones de particulares: una fórmula alternativa para suplir la falta de participación empresarial**

Una buena parte de las viviendas protegidas fueron promovidas por asociaciones de particulares. Dentro de este tipo de promotor podemos reconocer cuatro figuras diferentes: las comunidades de propietarios, los montepíos, las sociedades cooperativas y las agrupaciones de autoconstrucción. La mayor parte de las viviendas, un 82%, fueran construidas por cooperativas, tal como se puede apreciar en la figura VI.3.

Las comunidades de propietarios empezaron a promover inmuebles tras la aprobación de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal, normativa

que fue desarrollada posteriormente y que ha sido reformada recientemente mediante la Ley 8/1999 de 6 de abril. El montepío fue una fórmula de asociación poco usada, ya que sólo conocemos la existencia de dos casos. Las Agrupaciones de Autoconstrucción están reguladas a partir de la Ley 11/89 de 13 de julio de viviendas para Canarias. Es esta una iniciativa genuinamente canaria que tiene la finalidad de flexibilizar la legislación nacional en el tema asociativo con el fin de impulsar los programas insulares de autoconstrucción. Por último, las sociedades cooperativas se regularon, durante la etapa franquista, a partir de la ley de cooperativas de 1942 y posteriormente mediante la Ley 52/1974 de 19 de diciembre General de Cooperativas, que fue desarrollada por el RD. 2.710/78 de 16 de noviembre y la posterior Ley 3/1987 de 2 de abril General de Cooperativas<sup>690</sup>.

**Figura VI.3**



En la mayoría de los casos, se trata de asociaciones de carácter sindical o empresarial. De esta manera, durante el franquismo una buena parte estuvo relacionada con los Sindicatos Verticales del sector financiero, de funcionarios, de militares (S. Coop. Virgen del Mar), de trabajadores portuarios, de agentes comerciales, de empleados de la construcción, de taxistas, de transportistas, de empleados en el sector del metal, de profesores de la enseñanza, de trabajadores de hostelería, de empleados de Telefónica (S. Coop. Torre Luz) y de médicos y

<sup>690</sup> En la actualidad está vigente la Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas.

farmacéuticos. Algunas surgieron dentro del movimiento laboral y político de oposición al régimen que apareció en la década de los sesenta, como la S. Coop. Tres Palmas, constituida originariamente por guagüeros.

Posteriormente, durante la democracia, las principales asociaciones sindicales españolas han consolidado una línea de actuación corporativa dirigida a sus afiliados. Este es el caso de la Cooperativa Sindical Canaria de UGT o el grupo VITRA, vinculado a Comisiones Obreras. Este último caso resulta paradigmático. VITRA empezó sus primeras actuaciones en régimen corporativo en 1987, año en que el esfuerzo familiar para adquirir una vivienda se había incrementado, por la escalada de precios que afectó al mercado en el segundo lustro de los ochenta. Diez años después había entregado 10.000 viviendas en el conjunto del Estado, orientadas a familias jóvenes con recursos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, lo que lo convertía en el mayor promotor de viviendas en régimen corporativo de España. En Las Palmas de Gran Canaria no inició su actividad hasta 1998, con 66 viviendas en régimen especial, en la zona de Lomo de los Frailes. Actualmente, cuenta con más de 65.000 asociados, por lo que su demanda potencial es de gran importancia.

En los últimos años se han creado cooperativas impulsadas desde la Administración que no tienen un origen laboral y que se vinculan a las estrategias administrativas de impulso de las viviendas en autoconstrucción. Este es el caso de las promotoras que están actuando en zonas como Lomo de Los Frailes en Las Palmas de Gran Canaria (véase cuadro VI. 5)

El desarrollo del cooperativismo desempeña un doble papel en la política de vivienda. Por un lado es un instrumento que permite sustituir a los promotores que actúan con fines lucrativos en aquellos momentos en que estos no están interesados por la vivienda protegida, y de esta manera sostener la producción y la actividad económica. Por otro, posibilita el acceso a la vivienda a colectivos específicos que si no estarían excluidos del mercado residencial.

El análisis de la evolución cronológica de las actuaciones realizadas por este tipo de promotores pone de manifiesto el papel de amortiguador que este tipo de promotor ha tenido en determinados periodos.

De esta manera, en la etapa franquista, cuando las actuaciones realizadas con fines lucrativos empezaron a disminuir en 1967, las asociaciones incrementaron su presencia en los cupos previstos, presencia que aumentó considerablemente a partir de 1973, cuando los empresarios y las sociedades redujeron drásticamente su



participación en la política de vivienda. El desarrollo del cooperativismo se produjo con el fin de cumplir los objetivos previstos en la política de vivienda y de amortiguar los efectos económicos que había introducido en el mercado de la construcción residencial la crisis económica de los setenta. De ahí que, en aquellos momentos, se sucedieran declaraciones como la de Licinio de la Fuente, ministro de Trabajo, en la que se destacaba el carácter benefactor que tenían estas organizaciones: “*El movimiento cooperativo puede constituir la forma de organización del trabajo y de la empresa más digna y más humana para el propio trabajador*”. “*En consecuencia, de ello se derivan no sólo soluciones y ventajas de índole económica, sino muy especialmente ventajas de índole humana, en cuanto que la propia personalidad del hombre se entiende efectivamente reafirmada y defendida de los peligros de la masificación*”<sup>691</sup>.

No obstante, durante el tardofranquismo y hasta 1981, no podemos menospreciar que el notable incremento del cooperativismo se debió también al hecho de que la cooperativa de viviendas fuera usada, en primer lugar, como el espacio jurídico que permitía el encuentro de reuniones sindicales o políticas. Es decir, la cooperativa fue un instrumento que además de poner en contacto a colectivos que carecían de vivienda en propiedad, compartían inquietudes políticas y sindicales, como en el caso de la cooperativa de guagueros de Tres Palmas. Y, en segundo lugar, a que existía una importante acción sindical en materia de vivienda<sup>692</sup>, que se venía fraguando desde los sesenta<sup>693</sup>.

---

<sup>691</sup> “Proyecto de Ley de Cooperativas”, *La Provincia*, 24 de enero de 1974. Pp. 16

<sup>692</sup> Las numerosas publicaciones que se hicieron desde el ámbito vecinal dan prueba de la actitud beligerante que estas organizaciones adoptaron en relación con las dificultades de acceso a la vivienda (ALÍA, José Carlos (1978): *Las ocupaciones de viviendas*, Ediciones de la Torre, Madrid) y con las condiciones de vida en las que estaban sumidos los barrios promovidos desde los cincuenta (AGRUPACIÓN VECINAL “LA VAGUADA ES NUESTRA” (1978): *La Vaguada es Nuestra. La lucha de un barrio contra la especulación*. Ediciones de la Torre, Madrid).

<sup>693</sup> En la obra de CABRETIZO BENITO, M. Y MANZANO GALLEGU, M. (1998): *La lucha por una vivienda digna: historia del cooperativismo vecinal*, Vecinos de Madrid, S.L. se analiza la importancia que tuvo este tipo de actuaciones en Madrid. En otras como CIDUR et Al. (1978): “*Las asociaciones de vecinos en la encrucijada. El movimiento ciudadano de 1976-77*” Ediciones de la Torre, se da cuenta de la magnitud que el asociacionismo tuvo en estos años, magnitud que se puede extender al periodo comprendido entre la transición y el gobierno de Unión de Centro Democrático.

**Cuadro VI.5**  
**Asociaciones que han promovido en el Á.M. de Las Palmas de Gran Canaria**

Asociaciones	Vdas	Asociaciones	Vdas
S. Coop. San Cristóbal	821	S. Coop. Hostelería y similares	75
S. Coop. La Madera	796	S. Coop. La Garita	75
S. Coop. Virgen del Pilar (2)	650	S. Coop. Hoya Andrea	74
Comunidad Real del Castillo (36)	594	S. Coop. Metal	72
S. Coop. La Hermandad y La Familia (2)	567	S. Coop. Palmense	70
Montepío Previsión Social Divina Pastora	528	S. Coop. VITRA Canarias	66
S. Coop. Las Tres Palmas	487	S. Coop. Fuentemar	64
S. Coop. Productores taxistas de L.P. (2)	435	S. Coop. COCRIVE	63
S. Coop. Lomo los Frailes (3)	369	S. Coop. Funcionarios Cabildo	61
S. Coop. Mutualidad Laboral	361	Comunidad Las Retamas	52
S. Coop. Transportistas de Las Palmas	330	S. Coop. Cuesta Ramón	51
S. Coop. Sindicato Español Magisterio (5)	258	S. Coop. San Carlos Borromeo	51
S. Coop. Los Ruiseñores	250	Montepío Funcionarios Cabildo G.C.	50
Comunidad M. González Martín (8)	238	S. Coop. Alternativa Uno	50
S. Coop. Sindical Canaria-UGT (2)	236	Comunidad Los Álamos	49
S. Coop. Trabajadores Portuarios	232	Comunidad Edificio Vegueta	45
S. Coop. Islas Canarias	224	S. Coop. Radio y Televisión	45
S. Coop. Nuestra Señora del Pino	224	Agrupación Hoyas de S. Antonio (3)	43
S. Coop. Mosaico y sus derivados	182	S. Coop. Los Volcanes	42
S. Coop. Comunicaciones	175	S. Coop. La Cuesta	34
S. Coop. Sargentos Provisionales de L.P.	164	S. Coop. Empleados Banco Bilbao	33
S. Coop. Torre luz (2)	160	S. Coop. Las Nieves	32
S. Coop. Agentes Comerciales de L.P. (3)	157	S. Coop. Sta. Rita Cassia (COFASAVI)	30
S. Coop. Melenara	150	Comunidad General Franco	28
S. Coop. Roque Nublo	143	Comunidad Viera y Clavijo	28
S. Coop. Médico-farmacéutica (2)	140	S. Coop. Luis Báez	28
Comunidad Edificio Avenida	138	Comunidad Funcionarios de Hacienda	27
S. Coop. Banca y Caja de Ahorros	138	Agrupación Arure	22
Comunidad Buganvillas (3)	119	Comunidad Mar de Las Canteras	20
S. Coop. Hermandad de A. Provisionales	118	S. Coop. Mirador Vegueta	20
S. Coop. Ciudad Jardín de Las Palmas	116	S. Coop. Mirador del Valle	18
S. Coop. Asociación Cabezas de Familia	114	Agrupación Montaña Anaga	17
S. Coop. Coperlanide	112	Comunidad La Naval	15
S. Coop. Sagrado Corazón de Jesús	100	Agrupación Alojera	12
S. Coop. La Casa Canaria	95	Comunidad San Diego	12
S. Coop. Virgen del Mar (2)	95	Agrupación Albi	8
S. Coop. Portada Verde	80	Comunidad Mar Pequeña La Vieja	7
<b>Total</b>			<b>11585</b>

Fuente: Expedientes y Cédulas de Calificación. Elaboración propia.

El papel económico del cooperativismo sólo se ha visto desdibujado a partir del Plan Trienal. De hecho, a partir de 1982 y hasta 1991 el régimen cooperativista ha sido casi inexistente, a pesar de los propósitos establecidos en los planes de vivienda. La principal causa de la escasa actividad cooperativista hay que buscarla en el reducido apoyo que la política de vivienda dio a este tipo de promotores. Los estímulos planteados en el régimen de VPO y del posterior régimen general no fueron suficientes como para fomentar esta forma de acceso. De igual modo, la falta de una nueva regulación sobre este tipo de asociaciones tuvo también una incidencia significativa. Hasta la Ley 3/1987 de 2 de abril, Ley General de Cooperativas, no se reformó la normativa que estaba vigente desde la época del tardofranquismo. Pero el principal obstáculo radicó en la dificultad que tuvieron las cooperativas y comunidades para encontrar suelo con un precio aceptable y en unas condiciones de pago adaptadas a sus peculiaridades, debido a que las corporaciones locales no cedieron suelo y las sociedades cooperativas tuvieron que recurrir al mercado libre.

A partir de 1994 la promoción cooperativa ha empezado a registrar unas cifras algo más destacadas. Durante el II Plan Canario de la Vivienda se calificaron 520 viviendas en 8 actuaciones. Los datos de las promociones que han solicitado ayudas entre 1996 y 1998 indican que la promoción cooperativa podría alcanzar hasta las 1.204 viviendas en 27 promociones.

El resurgimiento de este tipo de promociones a partir de 1992 se ha debido, por un lado, a la potenciación del régimen de autoconstrucción durante el III Plan canario de la vivienda y, por otro lado, al alto grado de implicación que la Administración viene teniendo con este tipo de promociones en los últimos años, implicación que ha supuesto desde la promoción de este tipo de asociaciones, a cesiones onerosas de suelo a precios razonables y ayudas a la gestión.

El desarrollo que este tipo de promociones ha tenido en la zona de Lomo de Los Frailes en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria es un ejemplo significativo. En este caso, el asociacionismo ha sido auspiciado por la administración pública, la gestión ha sido desarrollada por entidades profesionales tras la celebración de concursos públicos con este fin y el suelo utilizado es de titularidad pública. Con este motivo, la administración, a través de GESTUR Las Palmas, urbanizó en la zona 786.000 metros cuadrados de suelo en función de un convenio establecido con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, con el objetivo de crear el suelo necesario para 4.193 viviendas de promoción pública y privada.

Estas características se extienden a la mayor parte de las promociones desarrolladas en los últimos años y en otros ámbitos. Por ejemplo, las promociones realizadas por la S. Coop. COCRIVE en Los Llanitos de Marzagán y por la Cooperativa Los Álamos en Ciudad del Campo presentan características parecidas. En este caso, las actuaciones se realizaron sobre 16.536 metros cuadrados y sobre parte de los 29.150 metros cuadrados que habían sido urbanizados por GESTUR Las Palmas, respectivamente.

En el municipio de Telde la Cooperativa Luis Báez promovió 28 viviendas en una parte de los 13.345 que GESTUR ha urbanizado en Lomo Bristol, para albergar 480 viviendas.

Además de instrumento económico, el cooperativismo es un sistema de autopromoción que ha permitido que una buena parte de la población haya podido acceder a una vivienda con una mejor relación calidad-precio que la ofrecida por los promotores que actúan con ánimo de lucro. En este sentido, se han desarrollado algunos estudios que de manera teórica o empírica así lo han demostrado<sup>694</sup>.

### **9. Las asociaciones: una actuación lenta e ineficaz**

La actuación de una asociación es una cuestión muy compleja. Se compone de la constitución jurídica de la sociedad (redacción y aprobación de Estatutos, escritura de constitución ante notario, inscripción en el Registro de Cooperativas, trámites correspondientes en Hacienda y la Dirección General de Vivienda), la organización interna de la asociación (convocatoria de Asamblea general, elección del Consejo Rector e Interventores), la adquisición del solar, la definición del proyecto, la solicitud de ayudas (financiación cualificada, exención fiscal, subvenciones) y la promoción, lo que incluye la contratación de una empresa constructora, el establecimiento del precio de la obra y el trámite de licencia y otros actos administrativos que van parejos. Se trata, por tanto, de un proceso complicado por lo que las actuaciones suelen ir acompañadas de numerosos problemas de gestión y de financiación que conlleva que la ejecución de las viviendas se retrase. Partiendo de una muestra de asociaciones que operaron durante la etapa franquista de las que se tiene constancia de las fechas de ejecución de sus viviendas, el tiempo medio que distó entre las calificaciones provisionales y definitivas de los expedientes de promoción fue de 4 años y medio.

---

<sup>694</sup> MORÓN BÉCQUER, Pedro Ángel (1989): *Las cooperativas de viviendas: análisis desde la economía pública*. Universidad Autónoma de Madrid. Tesis doctoral (microfichas).

Estas dilaciones ponen de relieve el bajo nivel de profesionalización que existía en la actividad cooperativista, pero también una mayor vulnerabilidad a los vaivenes económicos del mercado. La fragilidad financiera de las asociaciones las hacía ser muy susceptibles a los incrementos inflacionarios y a los imprevistos. En 1974 se estimaba por la Delegación Provincial de la Organización Sindical que existía un déficit global de 3 millones de euros para el conjunto de actuaciones cooperativas que estaba en marcha en la provincia, por lo que casi 2.000 viviendas presentaban serios problemas para su conclusión.

Los retrasos llegaron, en ocasiones, a imposibilitar la ejecución de los proyectos. Un ejemplo nos lo brinda la cooperativa Tamadaba. Esta sociedad había adquirido un solar de 22.582,21 m<sup>2</sup> en 1969, cercano a las viviendas municipales de Hoya de la Plata, sobre el que pretendía edificar un complejo residencial proyectado por Lorenzo Martín Marrero e Isidro Corbera Parellada, de 325 viviendas. A pesar de contar con licencia para su ejecución, graves problemas financieros lo impidieron, por lo que en 1973 se presentó un proyecto de actualización de 295 viviendas. Con posterioridad, problemas urbanísticos retrasaron la concesión de licencia, y se tuvo que presentar un nuevo proyecto en 1976 de 140 viviendas, redactado esta vez por Manuel Roca Suárez. En 1979, tres años después de la concesión de la última licencia municipal, la cooperativa terminó solicitando la devolución de la fianza de la licencia, alegando para ello una grave situación financiera que le impedía ejecutar el proyecto. Finalmente, en 1981, como única manera de recuperar el dinero invertido, la Cooperativa transfirió el pleno dominio del inmueble con proyecto y licencia a los Herederos de González Buendía. La imposibilidad para edificar en este momento sin una modificación del proyecto, repercutió en que la Cooperativa sólo recuperase el 75% de las cantidades satisfechas por acuerdo entre ésta y el nuevo comprador. Es decir, diez años para sacar adelante un proyecto que, finalmente, no vio la luz y la pérdida de parte de las cantidades aportadas fueron el resultado de una gestión financiera inadecuada, tan característica del mundo cooperativista.

A la penuria económica hay que sumar las “irregulares” gestiones que se llevaron a cabo en algunas cooperativas. “*La historia de las cooperativas de viviendas canarias incluye casos muy curiosos, desde la especulación con solares hasta el engaño a los socios, sin que ello quiera decir que la norma de conducta*”<sup>695</sup>. Era frecuente la compra de

---

<sup>695</sup> “Las cooperativas, entre el servicio y el negocio” en *La Provincia*, 23 de noviembre de 1975. Pp. 29

solares por parte de los gestores de las cooperativas con el dinero de sus socios, con el fin de ponerlos en venta posteriormente, sin que quedara claro a donde iban a parar las plusvalías generadas. De igual modo, en ocasiones las cooperativas se dedicaron a aceptar a nuevos socios, sin tener en cuenta si se podía encontrar el suelo suficiente para albergar todas las viviendas. Además, fue habitual que la devolución del dinero aportado no contemplara la devaluación ocasionada por el crecimiento de los precios. Y, por último, fueron frecuentes las denuncias del cobro de comisiones irregulares por facilitar contratos y otros conceptos.

Como consecuencia, desde los sesenta se han tomado medidas que han intentando paliar el problema de este tipo de asociaciones. En el segundo lustro de esta década, se ayudó a la promoción de las cooperativas que contasen, al menos, con un solar, mediante un sistema de promoción tutelada regulado a través de convenio. La cooperativa aportaba el solar y se comprometía a comprar las viviendas al promotor público y la administración redactaba el proyecto y se responsabilizaba de la edificación. Las ventajas de este sistema para la cooperativa consistían en que ésta se desentendía de la mayor parte de la gestión y en que se reducían los pagos iniciales. Ejemplo de la aplicación de este instrumento en Las Palmas de Gran Canaria fue la actuación realizada por la Cooperativa de Tres Palmas, en Hoya de la Plata (Id. 478), con 487 viviendas.

En algunas promociones, como en el caso de las cooperativas de Empleados de Banca y Caja de Ahorros de Canarias (138 viviendas), de Trabajadores Portuarios (232 viviendas) y de Ntra. Sra. del Pino (224 viviendas), se llegó incluso más allá. La administración aportaba el suelo, el proyecto y ejecutaba las obras, tarea de la que se encargó en este ejemplo el Patronato Francisco Franco. Las cooperativas se encargaban sólo de comprar las viviendas.

Con el final del franquismo se reformó la obsoleta ley de cooperativas que databa de 1942, con el fin de adaptar las características del cooperativismo a las de la sociedad española y de mejorar el funcionamiento interno de estas organizaciones. La nueva Ley de Cooperativas, aprobada en 1975, impulsó la democratización de estas sociedades. No obstante, el Estado continuó tutelando el proceso cooperativo a través de la Organización Sindical, por lo que éste siguió vinculado al sindicalismo vertical que aún existía en España.

En cuanto al funcionamiento interno, la nueva normativa planteó la posibilidad de la libre adhesión y la baja voluntaria de los socios, una mayor flexibilidad en los cambios

de capital social, un aumento de los mecanismos de control de los posibles fraudes y una regulación más estricta de las prohibiciones y responsabilidades de los directivos y gestores.

Como resultado el fenómeno cooperativo aumentó su presencia en la provincia de Las Palmas. En 1975, según la Federación Provincial de Cooperativas, había 140 entidades, de las que 57 eran cooperativas de vivienda, un 40%. Estas contabilizaban nada menos que 10.294 socios, casi la mitad de los cooperantes existentes en la provincia. Esta elevada cifra revela, como ninguna otra, la significación que la fórmula cooperativa tuvo en estos años como instrumento de acceso a la vivienda. En el conjunto del Estado se contabilizaron 16.000 cooperativas, con más de 285.000 afiliados.

En los últimos años, la aprobación de la nueva ley general de cooperativas en 1987, el incremento de las ayudas y la obligación de contar con gestores profesionales han intentado incidir en la gestión de estas entidades.

En relación con este último aspecto, se ha obligado que las cooperativas que promuevan acogidas a los beneficios del régimen de autoconstrucción cuenten con gestores profesionales con el fin de garantizar la conclusión de las viviendas en tiempo y forma. Como consecuencia han surgido sociedades y grupos empresariales gestores que actúan a cambio de un precio pactado, aunque en el caso de Canarias la normativa establece honorarios máximos. Entre ellos destaca el grupo ECOVI, LORCAR ASESORES S.L., AUGESVI-PROGAR y GPS GESTION S.A. El primero, nacido en 1982, opera en diez comunidades autónomas, para lo que cuenta con oficinas en 36 ciudades. En Canarias lo ha hecho a través de la sociedad GECAVI. Hasta la fecha ha entregado 6.739 viviendas en el conjunto del Estado en 63 cooperativas gestionadas. El segundo, la sociedad limitada LORCAR ASESORES S.L., ha gestionado las tres promociones con 119 viviendas llevadas a cabo por la Comunidad de propietarios Bugarvillas en Lomo de los Frailes. La Unión Temporal de Empresas AUGESVI-PROGAR ha llevado a cabo la gestión de las 369 viviendas promovidas por la S. Coop. de viviendas Lomo Los Frailes, también en Tamaraceite. GPS GESTION S.A. gestiona las viviendas que han sido promovidas por VITRA por lo que en 1998 había gestionado más de 10.000 viviendas. Salvo el caso de Lorcar Asesores S.L. se trata de sociedades gestoras pertenecientes a la Asociación Nacional de Empresarios Gestores de Cooperativas y Comunidades de Vivienda (AGECOVI), la principal asociación de gestores inmobiliarios del país, que entre 1992

y 1995 gestionó el 41% de las viviendas en régimen corporativo que se iniciaron en España.

La gestión profesionalizada supone un incremento de coste en torno al 8% sobre el proyecto, como término medio, pero en cambio repercute en un incremento de la garantía de que las viviendas se acaben en el precio y en el tiempo preestablecido, lo que posibilita una mejor calidad-precio que la de otros tipos de promociones<sup>696</sup>.

A pesar de la mejora en la gestión, con la participación de empresas especializadas y del aumento sustancial de los apoyos públicos, en lo que se relaciona con el suelo, muchas promociones han encontrado serias dificultades para llegar a buen término. Éste es el caso de las viviendas promovidas por la S. Coop. Sindical Canarias (COSINCA-UGT) en Hoya Andrea o la S. Coop. Lomo Los Frailes. La demora en estas actuaciones termina repercutiendo en que las sociedades constructoras hayan solicitado pagos adicionales a los cooperativistas, pagos que suelen satisfacer ante la perspectiva de que el proceso de promoción se dilate aún más. La razón de estos desajustes radica en la escasa capacidad de adaptación que tienen los presupuestos previstos a los incrementos de costes, sobre todo en coyunturas como la que se desarrolla en los últimos años en la que el precio de los costes se ha disparado ante la presión que ha ejercido la oferta sobre ellos.

De igual modo, en ocasiones, la calidad de las viviendas se ha visto mermada con respecto a la prevista. Como ejemplo, en la promoción de la S. Coop. Lomo Los Frailes, se han sucedido las denuncias de los propietarios sobre el estado de los acabados y de algunas instalaciones.

### **10. La promoción de empresas para sus trabajadores**

Aunque este tipo de promociones puede ser considerado como testimonial en el área de estudio, ya que sólo podemos reconocer la promoción de 80 viviendas en La Isleta realizada por la Empresa Nacional BAZAN y de 72 en Melenara por la sociedad Nitrógeno, es interesante hacer una mención al respecto dada la particularidad de este tipo de actuaciones que se dio durante la etapa franquista.

La Orden del 5 de noviembre de 1955 reguló este tipo de intervenciones, aunque desde la Ley de 17 de julio de 1946 se contemplaban estas operaciones inmobiliarias. La normativa instaba a que las empresas con más de 50 trabajadores promoviesen para sus empleados para lo que ofrecía los beneficios del Grupo II y del

---

<sup>696</sup> *Op. Cit.* MORÓN BÉCQUER, P. A., 1989.



régimen de Viviendas Subvencionadas, pero a cambio obligaba a que un 20% de las viviendas fueran de segunda categoría y el resto, de tercera y a que éstas se ubicaran a menos de un kilómetro y medio de la sede de las empresas. En el caso de BAZAN, las viviendas fueron del Grupo II, por lo que se beneficiaron de cupos de cemento y hierro, anticipos y préstamos complementarios. Nitrógeno S.A. promovió acogido a los beneficios que reportaba el régimen de Vivienda Subvencionada.

Es paradójico que las empresas que se implicaron en el negocio inmobiliario fuesen sociedades de ámbito estatal que habían surgido como consecuencia de la política de planificación industrial que había desarrollado el Régimen. Efectivamente, la Empresa Nacional BAZAN, dedicada a la construcción naval, formaba parte de la red productiva del I.N.I. y en 1975 se había convertido en la segunda del país en el sector después de Astilleros Españoles por su volumen de venta y la trigésima empresa española, dando empleo a 13.083 trabajadores<sup>697</sup>.

Nitrógeno (Luego CINSA), por su parte, se orientó a la producción de sulfato amónico en un contexto en el que la planificación estatal de la actividad había permitido la segregación regional del mercado de abonos nitrogenados. Se fundó el 17 de febrero de 1958 y, desde muy pronto, la sociedad, que gravitó en torno al Banco Central, ya que en un 25% era propiedad de CEPESA, copropietaria a su vez de esta entidad financiera<sup>698</sup>, tuvo un buen nivel de financiación.

Todo esto revela que este tipo de actuaciones se reservaron para sociedades cercanas al "Régimen" como una medida más de capitalización empresarial.

---

<sup>697</sup> *Op. Cit.* TAMAMES, R., 1977. Pp. 190.

<sup>698</sup> BANCO CENTRAL (1970): *Estudio económico 1969*, Madrid.

**ANEXO. Cuadro VI.6.**  
**Actuaciones protegidas promovidas por sociedades según fecha de C.P.**

	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98
COBASA																				
Entrecanales y Távora S.A.																				
Inmobiliaria Popular Casablanca																				
Edificio España, S.A.																				
Promotores vdas sociales Telde																				
Construcciones ALBACAN S.A.																				
Edificio Santa Catalina S.A.																				
Huarte S.A.																				
Turismo y Urbanismo Canario																				
Promociones y Contratas del Río																				
Promotora Picasa S.A.																				
Inmobiliaria Archipiélago S.A.																				
Constructora I. ERGON S.L.																				
Inmobiliaria Tamadaba S.L.																				
Barber y asociados																				
COINSA																				
Domínguez Martín, A. e hijos																				
TURISPAN S.A.																				
Viviendas Canarias, S.A.																				
MAFAL S.L																				
Forjados Canarias, S.A.																				
Palacio Persa S.A.																				
Inmobiliaria Suárez Mesa S.L.																				
ININSA y FACALUSA																				
JAMSA																				
TINISARA S.L.																				
Viuda e Hijos de M. Santana Marrero																				
Promociones de vdas. Canarias																				
Promotora Islas Canarias S.L.																				
Consulting Archipiélago Canario																				
GEINSA Construcción S.A.																				
Henríquez y Domínguez S.A.																				
SOLINCA S.L.																				
Construcciones Valerón S.L.																				
HERTOSA S.L.																				
Samy Torres S.A.																				
PREYCONSA																				
Construcciones Arduino S.A.																				
Const. Reunidos de Canarias																				
HERON Promociones S.A.																				
MAHERMA S.A.																				
Torres Florido S.L.																				
PHERMANSÁ S.L.																				
AGOMAR S.A.																				
Edificio Canalejas S.A.																				
Habitat 10 S.A.																				
Inmobiliaria Furelos S.A.																				
Inmuebles Insulares S.A.																				
Promotor e Inversiones Siete Islas																				
Promotora canaria Lamberti S.A.																				
Técnica Horizontal S.A.																				
GONYORT S.A.																				
OGARIT S.A.																				
RODOFIM S.A.																				



## CAPÍTULO VII

### EL DESTINO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

En el capítulo anterior, se señalaba que las ayudas de la política de protección oficial beneficiaron especialmente a los promotores. Por este motivo, considerábamos que ésta estaba diseñada, ante todo, para estimular el negocio inmobiliario y constructor de las empresas y particulares.

Cabe preguntarse si, a pesar de este hecho, las viviendas de protección oficial que se construyeron permitieron que la demanda insolvente viese cubiertas sus necesidades residenciales. En otros términos, si las viviendas edificadas fueron adquiridas o arrendadas por aquellas familias que, en condiciones normales de mercado, no podrían haber accedido a una vivienda. Pues bien, en este capítulo intentaremos precisar el alcance social de la actuación protegida de la promoción privada.

#### **1. La promoción privada antes de la ley de viviendas protegidas de 1978: una política que permitió viviendas para la demanda solvente**

La legislación de la política de protección oficial del periodo comprendido entre 1939 y 1978 no estableció que los adquirientes de las viviendas debieran tener unas condiciones económicas determinadas. Por tanto, potencialmente, cualquier persona podía adquirir una vivienda de protección oficial siempre que la destinase a domicilio habitual.

La manera en que la administración intentó asegurar, al menos aparentemente, que las viviendas se destinaran a la demanda insolvente fue a

través del control del coste de la misma y, por consiguiente, de sus características. Se partía de la premisa de que había que incrementar el parque de viviendas económicas puesto que se consideraba que una vivienda con presupuesto reducido y, por tanto, con unas características físicas de calidad y tamaño igualmente limitados, no sería deseable como domicilio habitual por aquellos colectivos que podían acceder a productos residenciales mejores.

Sin embargo, la normativa de vivienda durante el periodo franquista no fue coherente con este principio y, en todo momento, creó los mecanismos adecuados para que, auspiciados por los apoyos institucionales, se pudieran construir viviendas con una calidad y tamaño que no tenía nada que envidiar a las promociones libres de la época.

Desde la primera ley de viviendas protegidas del Franquismo, la *ley de 19 de abril de 1939*, la normalización del presupuesto, tamaño y calidad de las viviendas no aseguró, ni mucho menos, que estas sólo interesasen a colectivos insolventes. En concreto, esta ley no formulaba ningún requisito, tal como superficie máxima o tope presupuestario por unidad residencial. Únicamente, en relación con este último aspecto, se indicaba que las promociones no debían superar un tope presupuestario medio por vivienda de 30.000 pesetas de la época (180 euros), pero incluso esta restricción no aseguraba el carácter económico de las mismas. Efectivamente, dentro de una promoción cabría edificar viviendas más caras y más grandes, siempre y cuando se mantuviesen los presupuestos medios.

En el caso de las viviendas bonificables, que se regularon con la *ley de 15 de noviembre de 1944*, se optó por establecer superficies útiles máximas y criterios de calidad más específicos. Se crearon tres grupos de viviendas bonificables. En cada uno, las viviendas debían tener un tamaño comprendido dentro de un intervalo de superficies útiles. Los grupos e intervalos fueron los siguientes:

- Primer Grupo, en el que debían oscilar entre 110 y 150 m<sup>2</sup>, superficie incrementaba en caso de familia numerosa en 14 m<sup>2</sup> por cada hijo que excediese de cinco. En el caso de casas unifamiliares se podría llegar hasta 160 m<sup>2</sup> sin contar garaje y jardín, siempre y cuando éste no excediera el quíntuplo de la planta baja. El garaje no podía exceder de los 20 m<sup>2</sup>.

- Segundo Grupo, en el que debían oscilar entre 80 y 110 m<sup>2</sup> de superficie útil.<sup>699</sup>

- Tercer Grupo, en el que debían tener una superficie comprendida entre los 60 y 80 m<sup>2</sup>.

Además, las viviendas se clasificaron en tres categorías según *“la riqueza y bondad de los materiales empleados, perfección de la obra y costo de las instalaciones de las que se les provea”*, permitiéndose, en el caso de la primera categoría, calidades parecidas a las existentes en el mercado de renta libre.

A tenor de la regulación de las viviendas bonificables, un promotor, amparado en la ley, podría edificar viviendas con superficies de hasta los 150 m<sup>2</sup> y con unos acabados y unas instalaciones más que dignos. Por consiguiente, la ley estaba favoreciendo el hecho de que se pudieran construir viviendas interesantes, para colectivos más o menos pudientes, a precios económicos.

Precisamente por este motivo, en las Normas de 1948 que desarrollaron el estatuto de Viviendas Bonificables, se especificaba que se daría *“preferencia a las viviendas de menor sobre las de mayor renta en la concesión de beneficios”*<sup>700</sup>. Esta intención quedó en papel mojado ya que, paradójicamente, en el *Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948 sobre Texto Refundido regulador de las viviendas de clase media*, no sólo no se subsanaron las posibles desviaciones que se estaban produciendo con la ley de viviendas bonificables, sino que se fomentaron. Efectivamente, en esta ocasión, se clasificaron las viviendas en 4 tipos, cada uno de ellos delimitado por intervalos de superficies útiles y en dos categorías, en función de la calidad de la vivienda. El tipo A comprendía las viviendas con más de 125 m<sup>2</sup>, el tipo B, las que oscilaban entre 90-125 m<sup>2</sup>; el C, las de 70 a 90 m<sup>2</sup> y el D, las que tenían de 50 a 70 m<sup>2</sup>.

Esta catalogación de nuevos tipos dejó aún más abierta la posibilidad de construir viviendas de gran tamaño y aceptable calidad, ya que el intervalo de superficie del Tipo A se dejó intencionadamente abierto. Al mismo tiempo, se rebajó el tamaño mínimo, lo que podría permitir viviendas de tamaño muy reducido.

El panorama no cambió significativamente con el inicio de la “liberalización” o “privatización” de la política de protección oficial. De hecho, con la aprobación de

---

<sup>699</sup> El concepto de superficie útil exceptúa los pasillos, incluso aquellos que superan los 0,90 m de ancho cuando el largo sea menor de cuatro metros. Por supuesto, también se exceptúan las superficies destinadas a muros, tabiques y voladizos no cubiertos.

la *Ley de 15 de julio de 1954 de viviendas de renta limitada* se evitó adoptar las medidas adecuadas para vincular la producción residencial de promoción privada al problema social de la vivienda y se continuó con el criterio de permitir la edificación de viviendas de gran tamaño, utilizando los beneficios que reportaba la política de vivienda.

Según señala esta normativa, para el caso del Grupo I, asombrosamente, no se determinaron superficies máximas. Respecto al Grupo II, se distribuyeron las viviendas en tres categorías, delimitadas por intervalos de superficie construida. Según el *Reglamento del 24 de junio de 1955* podemos reconocer una Primera Categoría, que la constituían las viviendas con una superficie de entre 80 y 200 m<sup>2</sup>, una Segunda Categoría, en la que los alojamientos debían oscilar entre 65 y 125 m<sup>2</sup> y una Tercera Categoría, que presentaba un rango de tamaño que abarcaba desde los 50 hasta los 80 m<sup>2</sup>. Podía haber incrementos sobre el límite superior de cada categoría por familia numerosa en todos los supuestos.

Con este reglamento, además, se estableció por primera vez el concepto de módulo, para determinar los presupuestos protegibles, un método que más o menos se ha mantenido inalterable en la política de protección oficial posterior. El módulo venía dado por el precio que podía alcanzar el metro cuadrado construido. A cada categoría le correspondió un tope presupuestario máximo que se estableció ponderando el módulo presupuestario. En 1955, las viviendas de Primera Categoría podían alcanzar un precio de 1,25 veces el módulo, mientras que las otras estaban en 0,75 y en menos de 0,75. En 1957, se incrementaron las modulaciones según categoría, pasando la primera a 1,47; la segunda a 1,28 y tercera a 1,08, reservándose la vivienda social de promoción pública, para precios inferiores al módulo.

Por tanto, con el nuevo sistema, no solamente se auspiciaba la construcción de grandes viviendas que podrían disfrutar de los amplios beneficios que caracterizaban al Grupo II, sino que además, se reguló que el presupuesto de la vivienda por metro cuadrado fuera mayor en la medida en que también lo era su tamaño. Causa estupor que el Estado pudiera calificar como del Grupo II a viviendas que podían alcanzar hasta 200 m<sup>2</sup> con un presupuesto de hasta 1,47 veces el módulo. Estamos ante un derroche presupuestario de tal magnitud que, sin

---

<sup>700</sup> Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948 sobre Texto Refundido regulador de las viviendas de clase media, artículo 6.

duda, repercutió directamente en el fracaso del II Plan Nacional de Vivienda y en la desatención a las necesidades residenciales de las clases trabajadoras.

Efectivamente, el Plan Nacional 1956-60 no se caracterizó por centrarse en la construcción de viviendas para la demanda insolvente. Desde la propia asignación presupuestaria, esto queda evidenciado ya que aquella se caracterizó por el hecho de que más de la mitad de las viviendas se acogieran a los beneficios del Grupo I y del Grupo II, 1ª y 2ª Categoría (véase cuadro VII.1). Desde el punto de vista financiero, las cifras contables del Plan fueron aún más escandalosas, ya que el 80% del presupuesto del primer año se pretendía destinar a las viviendas del Grupo I. En efecto, en el ámbito estatal, se había proyectado *“la construcción de 24.453 viviendas del primer grupo, a las que aplicando el módulo de 1.840 pesetas de coste por metro cuadrado para las viviendas de primera categoría... y partiendo de que dichas viviendas medirán más de 200 metros cuadrados de superficie útil, se llega a la conclusión de que su importe total puede alcanzar una cifra del orden de los 10.000 millones de pesetas, es decir, más del 80 por 100 de lo presupuestado para todo el Plan...”*<sup>701</sup>. De igual modo, el 50% de los préstamos del Banco Hipotecario, el 20 % de los de las Cajas de Ahorro y el 40% del Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional se pensaban destinar a esta categoría.

**Cuadro VII.1**  
**Distribución de las previsiones del Plan de Viviendas 1956-60 para el conjunto del Estado**

Tipología	Viviendas	%
Grupo I o libre	100.000	18,2
Grupo II, 1ª categoría	75.000	13,6
Grupo II, 1ª categoría funcionarios	25.000	4,5
Grupo II, 2ª categoría	100.000	18,2
Grupo II, 3ª categoría	175.000	31,8
Tipo social	50.000	9,1
Instituto Nacional de Colonización	25.000	4,5

Fuente: II Plan. Elaboración propia.

Aunque, en el caso de Las Palmas de Gran Canaria y su provincia, las previsiones para este primer año muestran un panorama menos regresivo, ya que más de la mitad del cupo se pretendía destinar a la tercera categoría del Grupo II, el hecho de haber comprometido gran parte de los recursos del Plan para financiar las actuaciones del Grupo I, impidió que, a partir de 1957, pudieran llevarse a cabo las



promociones que solicitaban auxilios económicos. De hecho, el número total de viviendas calificadas en Las Palmas de Gran Canaria para todo el Plan no excedió ni siquiera del cupo previsto para 1956, ya que se han contabilizado 1.264 viviendas financiadas frente a las 1.390 previstas sólo para el primer año. Algunas promociones como la de la Inmobiliaria Isleta tuvieron serios problemas para recibir las ayudas y se presentaron otras muchas solicitudes que en su mayoría no fueron atendidas (véase cuadro VII.2)

**Cuadro VII.2**  
**Viviendas no edificadas y que solicitaron los auxilios del Grupo II en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria**

	1956	1957
Las Palmas de G.C.	73 <sup>702</sup>	206 <sup>703</sup>
Telde	3	0
Aruacas	8	1
Sta. Brígida	1	2
Total	85	209

Fuente: Registros de Entrada de Solicitudes. Dirección Gral. de Vivienda. Elaboración propia.

No obstante, la mayoría de las viviendas edificadas en este periodo se destinaron a colectivos de manifiesta insolvencia ya que se clasificaron dentro de la categoría tercera (véase cuadro VII.3).

**Cuadro VII.3**  
**Distribución de las viviendas del Grupo II promovidas dentro del Plan Nacional de viviendas 1956-60 en Las Palmas de Gran Canaria**

	Registro	Primera	Segunda	Tercera
Entrecanales	30-10-57			710
Rodríguez Toscón	19-12-55			15
E.N. BAZAN	1-11-55		16	64
Nueva Isleta S.A.	25-10-55			428
Ana Curbelo Medina	20-11-55		8	
Antonia Hidalgo Quevedo	14-11-55		8	
Alejandra Monzón Mayor	1958	14	1	
Totales		14	33	1.217

Fuente: Expedientes y Cédulas de Calificación. Elaboración propia.

<sup>701</sup> COTORRUELO, A, (1961): *La política económica de la vivienda en España*. C.S.I.C. Instituto Sancho Moncada, Madrid. Pp. 158

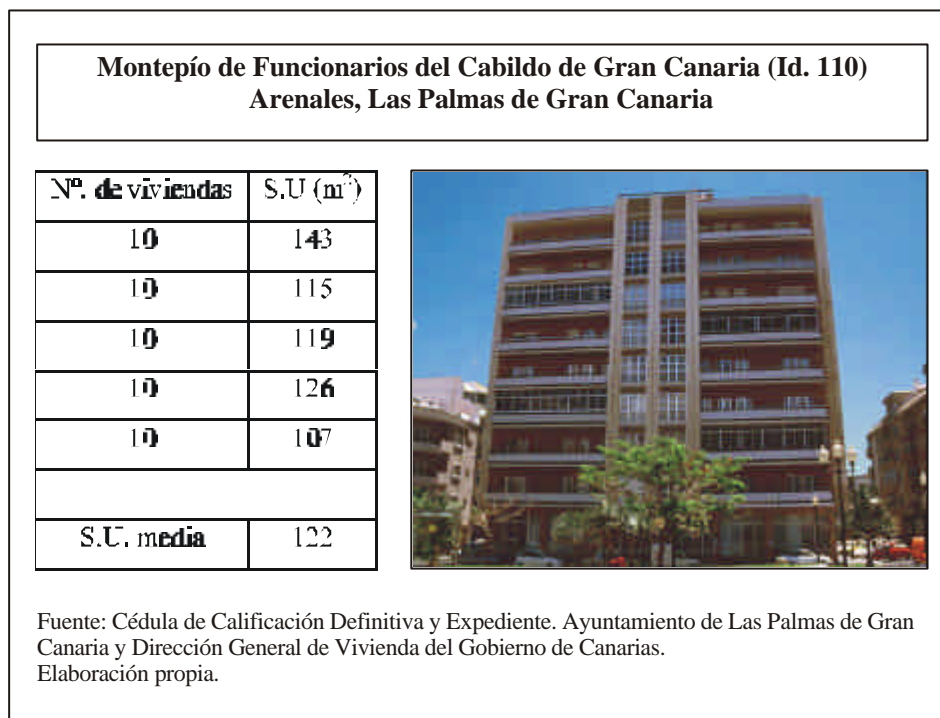
<sup>702</sup> Destacan los 2 expedientes presentados por la Empresa Nacional BAZAN, uno de 9 viviendas de primera categoría y otro de 19 con 3 viviendas de primera y 16 de segunda. Ambos expedientes figuran anulados; una solicitud de 12 viviendas de tercera categoría presentada por Antonio González Socorro y otra de 16 también de tercera presentada por Francisco González Gutiérrez.

<sup>703</sup> Destacan un expediente de Inmobiliaria Isleta de 180 viviendas de tercera categoría y otro de Fosforera Canariense S.A. de 16 viviendas de tercera categoría.

En los últimos años del II Plan Nacional se creó, mediante el *decreto de 22 de noviembre de 1957*, la categoría de Viviendas Subvencionadas. Esta nueva categoría, que supuso la movilización de gran cantidad de recursos económicos debido a su gravoso régimen de subvenciones, no sólo no estableció, “como es lógico”, ningún límite económico para el adquiriente, sino que además no introdujo ninguna medida significativa que pudiera disminuir el interés de colectivos más o menos pudientes por estas viviendas. Por ejemplo, se reguló en el artículo segundo y tercero que la superficie útil de las mismas podía oscilar entre 38 y 150 m<sup>2</sup> y que el programa y la distribución de las viviendas quedaban al libre criterio de los promotores, salvo que debían estar compuestas por un mínimo de tres piezas habitables, cocina y baño. Por tanto, con este intervalo de superficie y con la libertad que figuraba en el programa, cualquier persona, indistintamente de su condición económica, podría estar interesada por una vivienda subvencionada.

Un ejemplo representativo de finales del II Plan Nacional de la Vivienda del destino de las ayudas del régimen de subvencionada hacia sectores solventes de la demanda son las viviendas que fueron promocionadas por parte de un Montepío de Funcionarios del Cabildo de Gran Canaria (Id. 110). Se trató de una promoción de 50 viviendas, calificadas provisionalmente el 21 de abril de 1960, en la que la superficie útil media alcanza los 122 m<sup>2</sup>, existiendo viviendas de hasta 143 m<sup>2</sup>. A estos espaciosos tamaños, hay que unir una ubicación inmejorablemente céntrica en la ciudad, en el barrio de Arenales, en el entorno del Paseo de Tomás Morales y en las calles Alfonso XIII, Galo Ponte y Plazoleta de Perón (véase figura VII.1)

La dimensión social tan regresiva que caracterizaba a la política de vivienda hasta este momento, no cambió significativamente durante la década de los sesenta y setenta, ya que el *Decreto de 24 de julio de 1963*, que creó el régimen de Viviendas de Protección Oficial, y su posterior *reglamento de 24 de julio de 1968*, no aseguraron que el destino de las viviendas fuera la demanda insolvente. Se establecieron, de nuevo, máximos presupuestarios para cada categoría según ponderación de un módulo unitario (10,81 euros/m<sup>2</sup>). Estas modulaciones fueron especialmente espléndidas en los casos del Grupo I y II. La única excepción es que se ligaron las ayudas de las viviendas subvencionadas a presupuestos más limitados.

**Figura VII.1**

Las superficies por viviendas aprobadas por categoría ratificaban la heterogeneidad social de los beneficiarios. Por ejemplo, las del Grupo I o la primera categoría del Grupo II podían llegar a tener una superficie de 200 metros. Además, estas superficies se podían incrementar en 12 metros cuadrados por cada dos familiares que excedieran de 5, y lo que es aún más grave, el control presupuestario sobre las viviendas subvencionadas se desdibujó, al seguir permitiéndose superficies máximas de hasta 150 m<sup>2</sup> (véase cuadro VII.4)

**Cuadro VII.4**  
**Superficies y precio del metro cuadrado construidas**  
**según categoría (D. 2.131/63 de 24 de julio)**

Grupo	Superficie	Presupuesto
Grupo I	50 – 200 m <sup>2</sup>	Hasta 1,5 módulo m <sup>2</sup>
Grupo II, 1 <sup>a</sup> cat.	80 – 200 m <sup>2</sup>	1,2 – 1,4 módulo m <sup>2</sup>
Grupo II, 2 <sup>a</sup> cat.	65 – 150 m <sup>2</sup>	1 – 1,2 módulo m <sup>2</sup>
Subvencionadas	50 – 150 m <sup>2</sup>	Menos de 1,1 módulo m <sup>2</sup>
Grupo II, 3 <sup>a</sup> cat.	50 – 80 m <sup>2</sup>	Menos de 1 módulo m <sup>2</sup>

Fuente: Normativa. Elaboración propia

Como resultado de todo ello, a finales de los sesenta se produjeron innumerables denuncias por parte de diferentes grupos sociales que provocaron manifestaciones tan ilustrativas como las que se hicieron en un Informe político del Gobierno donde se declarara que era: “... falso, totalmente falso, que el Estado, a través de los resortes propios de la política de la vivienda, esté patrocinando o fomentando la construcción de viviendas de lujo”<sup>704</sup>.

Hemos realizado un análisis del tamaño de las viviendas edificadas en el Área Metropolitana de Las Palmas durante el III Plan Nacional de la Vivienda, habida cuenta de la importancia del mismo a la hora de valorar el destino social de las mismas.

Para ello, hemos partido de una muestra cuyo tamaño asciende a 15.006 viviendas, es decir, un 90,5% de las viviendas edificadas durante este periodo<sup>705</sup>. Se trata, por tanto, de una muestra significativa, suficiente para poblaciones finitas. Por régimen de protección las proporciones sobre las diferentes poblaciones son heterogéneas como se observa en el cuadro VII.5. Los porcentajes de la muestra según categoría inciden poco en el resultado, debido a que las subvencionadas, que presentan un tamaño muestral cercano al 100 %, fueron las más numerosas. No obstante, se puede presentar algún sesgo por existir un mayor margen de error en el caso del Grupo I.

**Cuadro VII.5**  
**Tamaño muestral según régimen de protección**

	Tamaño muestral	Población	Muestra
Grupo I	3.435	4.598	74.7 %
Grupo II	528	528	100 %
Subvencionada	11.043	11.458	96.4 %
Total muestra	15.006	16.584	90.5 %

Elaboración propia.

En términos generales, se observa que un porcentaje muy significativo de las viviendas presenta un tamaño reducido. La mayoría de las viviendas oscilan entre los 50 y los 80 m<sup>2</sup>. Un 83.9% de las mismas no supera los 90 m<sup>2</sup> y la mitad, un 50.1% no alcanza ni siquiera los 70 m<sup>2</sup>. Por tanto, no se puede afirmar que, en

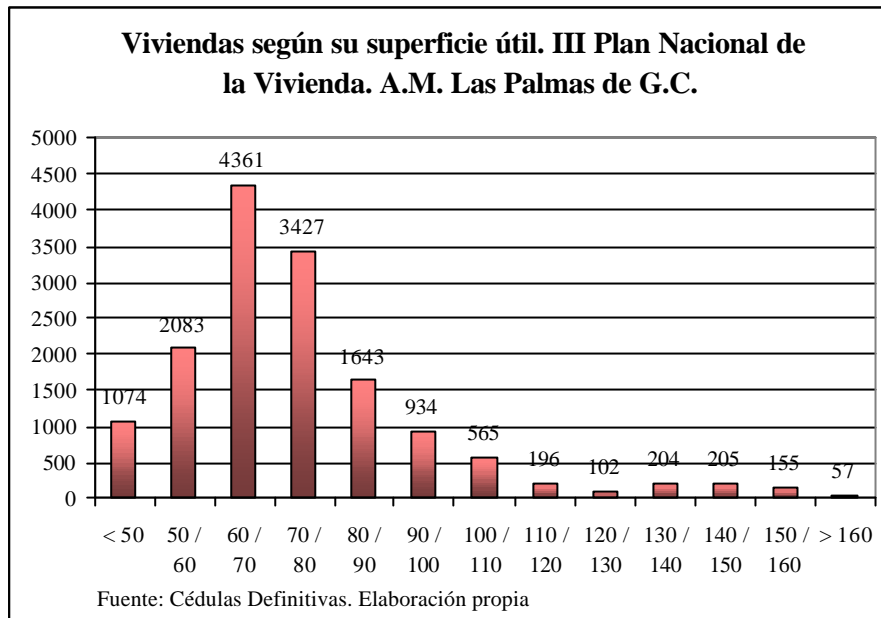
<sup>704</sup> MARTINEZ SANCHEZ-ARJONA, J. M. (1969): *Informe político del Gobierno al Consejo Nacional del Movimiento sobre política de vivienda, urbanismo y arquitectura*. Estudios Monográficos, nº. 25, Ministerio de la Vivienda, Madrid.

líneas generales, la superficie útil de las viviendas permita inferir que éstas fueran atractivas para sectores de la población con una renta solvente. Sin embargo, la distribución en intervalos de frecuencia muestra una gran heterogeneidad en el tamaño habitacional, como evidencia la dispersión típica que alcanza nada menos que 32,8 m<sup>2</sup>. Esto es debido a la presencia de muchos intervalos con una elevada superficie útil, que llega a desplazar la media -74,2 m<sup>2</sup> -, por encima del intervalo modal y que define una curva de frecuencia con una asimetría positiva muy marcada. En otros términos, existe un porcentaje de viviendas con una superficie útil lo suficientemente grande como para que cupiera la posibilidad de que estuvieran destinadas a colectivos pudientes (véase figura VII.2). Un análisis de las viviendas según su régimen de protección ratifica la gran heterogeneidad de los tamaños. En el Grupo I existe una distribución de frecuencias con un mayor peso de los intervalos de mayor superficie que se manifiesta en un intervalo modal más alto y, sobre todo, en un tamaño medio de 89,7 m<sup>2</sup>. En este régimen de protección, únicamente el 54 % de las viviendas presentan una superficie inferior a 90 m<sup>2</sup>, y las viviendas más reducidas, las que cuentan con menos de 60 m<sup>2</sup> de superficie útil, tienen una frecuencia relativa de sólo el 13,3%, frente al 20,8% en la distribución de frecuencias anterior. Por tanto, en el Grupo I no sólo aparecen representadas viviendas con una superficie útil elevada sino que además no tiene significación las viviendas más reducidas (véase figura VII.3).

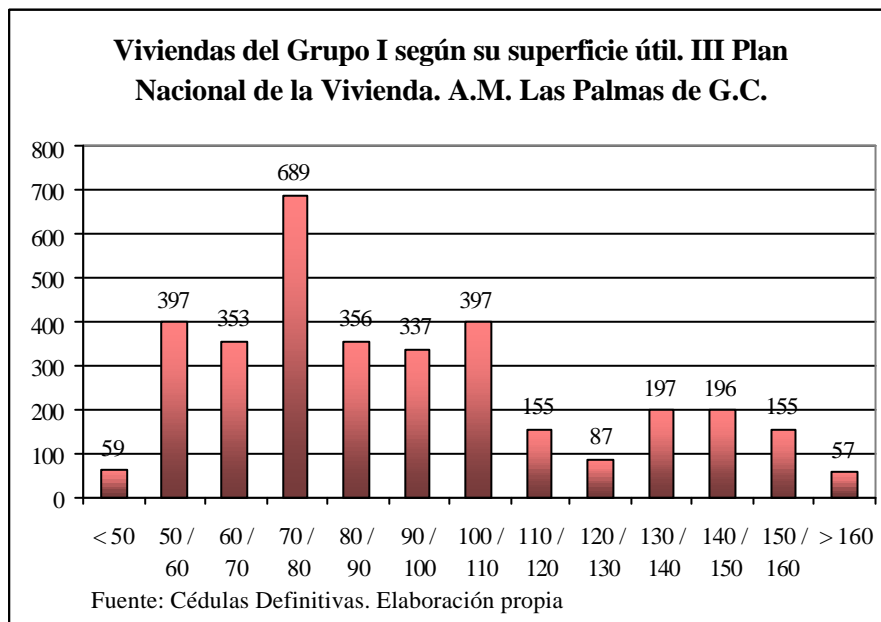
---

<sup>705</sup> Se excluye del total las viviendas del Grupo II que se promovieron por el Patronato Francisco Franco que fueron vendidas posteriormente a cooperativas. Sin embargo, las promociones tuteladas se contabilizan.

**Figura VII.2**



**Figura VII.3**



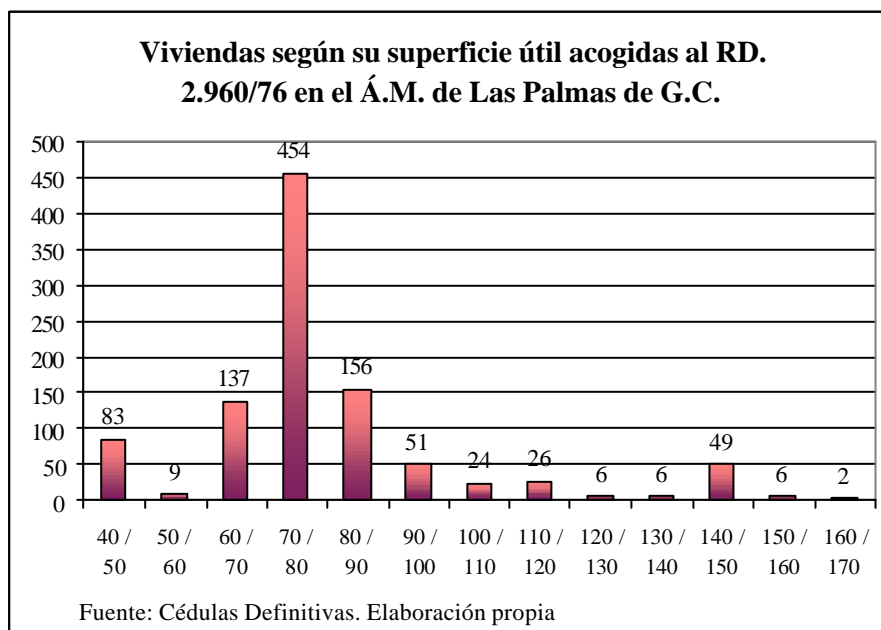
La representación cartográfica de la superficie media de cada promoción por régimen pone de manifiesto igualmente las diferencias existentes entre ellos. Las intervenciones con superficies útiles superiores a 100 e incluso 125 m<sup>2</sup> predominan

en el Grupo I, mientras que en el de Viviendas Subvencionadas estas son excepcionales (véase figura VII.5 y figura VII.6).

Además se aprecia claramente la relación existente entre el tamaño promedio de las viviendas y su localización, sobre todo en el caso del régimen de Viviendas Subvencionadas, ya que en el Grupo I, la mayor parte de las actuaciones (salvo las situadas en Miller y El Batán) se localiza en lugares centrales de la ciudad. Las promociones subvencionadas con medias inferiores a 75 m<sup>2</sup> corresponden, en la mayor parte de los casos, con edificaciones masivas en barrios periféricos, como las realizadas en Las Chumberas, Las Torres, La Paterna, La Feria, Mata, Miller o Zárate.

El tamaño de las viviendas del Grupo I acogidas al RD. 2.960/76 no fue tan grande como en el III Plan Nacional de la Vivienda. La superficie útil promedio de las viviendas calificadas en este régimen fue de 80 m<sup>2</sup>, 10 menos que el registrado en el periodo anterior. Como consecuencia, a partir del análisis de una muestra que comprenden 1.009 viviendas, el 83,2 % tiene una superficie útil inferior a los 90 m<sup>2</sup> y el 74% está comprendida entre 60 y 90 m<sup>2</sup>. El tamaño más utilizado fue el situado en el intervalo comprendido entre los 70 y 80 m<sup>2</sup> (véase figura VII.4 y VII.7).

**Figura VII. 4**



La interpretación de estos datos requiere de una aclaración previa. En las anteriores décadas las viviendas protegidas de promoción privada destinadas a los colectivos menos solventes se edificaron amparadas en el régimen de ayudas previsto en el Grupo II y en el de Viviendas Subvencionadas. El Régimen de Viviendas Sociales vino a cubrir estos segmentos de demanda durante la Transición. Pero, dado que los promotores privados apenas se acogieron a este nuevo régimen, las promociones que se realizaron para estos colectivos, se acogieron a los beneficios del Grupo I. Es esta la razón por la que los valores medios y la distribución de frecuencia de las actuaciones difiere en relación con el periodo anterior.

En realidad las situaciones fueron muy heterogéneas, en lo que ha superficie de vivienda se refiere. De hecho el rango en los valores promedios de las superficies útiles supera los 100 m<sup>2</sup> y la dispersión de la variable alcanza nada menos que los 29,4 m<sup>2</sup>.

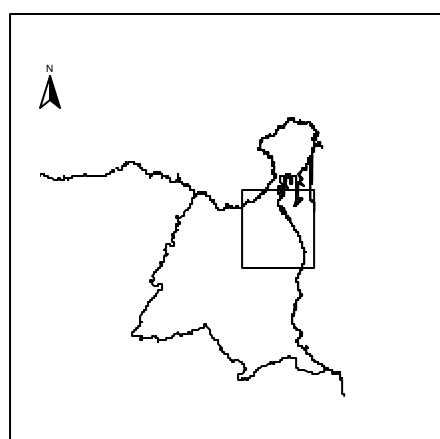
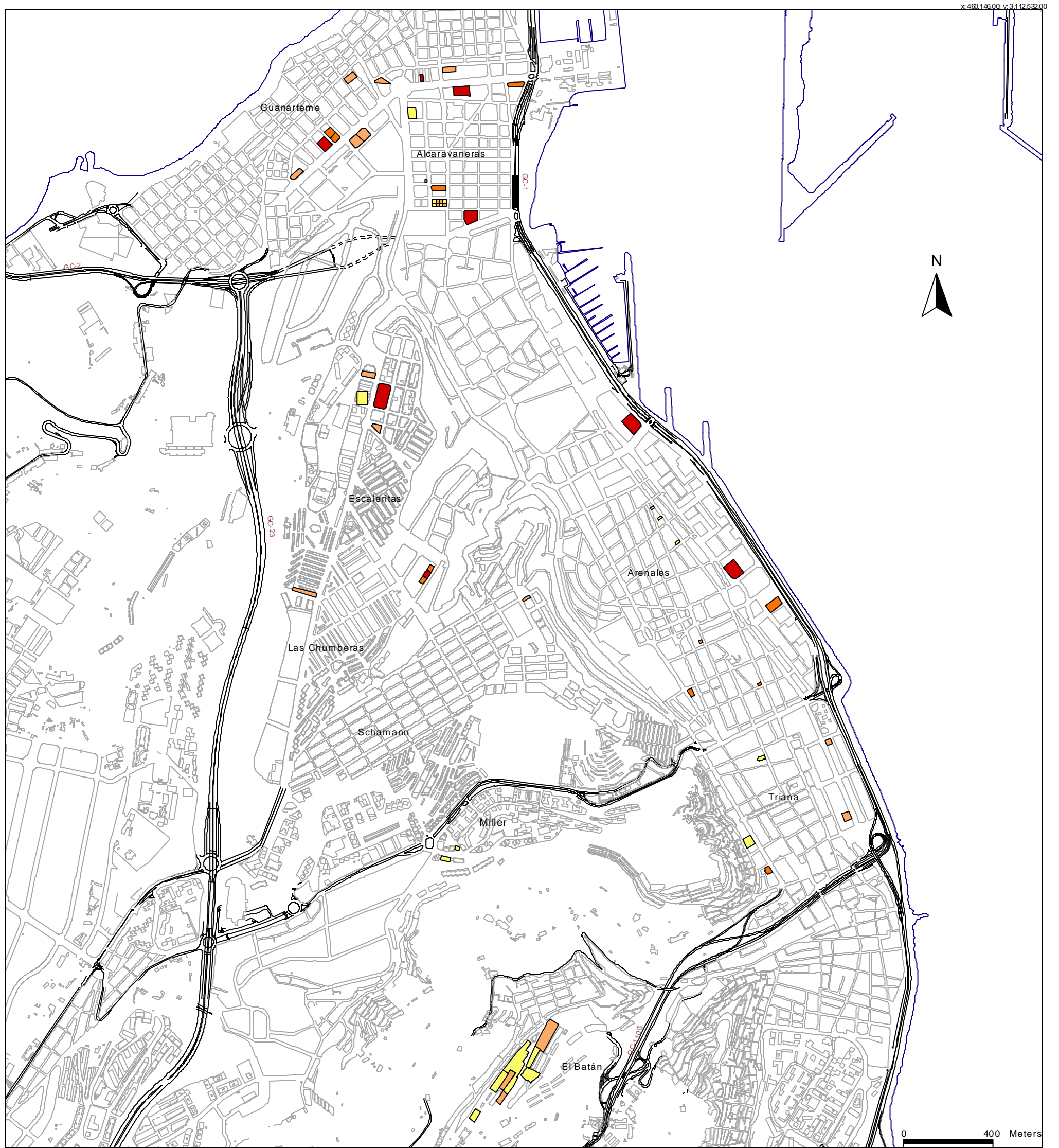
Como en el III Plan Nacional de la Vivienda, la comparación entre el tamaño de las viviendas y la distribución geográfica de las mismas, revela que las que tienen superficies medias más elevadas se situaron en aquellas zonas donde el precio del suelo era más caro.

Por tanto, la política de vivienda posibilitó la construcción de inmuebles destinados a colectivos solventes que podían acudir al mercado libre, como lo ratifica el tamaño promedio que alcanzaron algunas promociones y la ubicación geográfica que presentan en el tejido urbano de Las Palmas de Gran Canaria, amparadas en los beneficios fiscales y crediticios que reportaba el Grupo I.








A final de este capítulo aparece un cuadro anexo en el que figuran las promociones calificadas provisionalmente entre 1956 y 1978 que presentan viviendas que superan los 90 metros cuadrados. De igual modo, se adjunta tres mapas en los que se cartografía la distribución de las viviendas con más de 150 m<sup>2</sup>, con una superficie útil comprendida entre 120 y 150 m<sup>2</sup> y con un tamaño comprendido entre 90 y 120 m<sup>2</sup> en Las Palmas de Gran Canaria. Como es obvio, salvo este último caso que presenta una distribución más amplia como consecuencia de las reservas que se realizaron para familias numerosas, se localizan en sectores centrales de la ciudad y en el entorno de la Avenida de Escaleritas y el barrio de Altavista. Remitimos la consulta de estos mapas para localizar las promociones que se mencionan en el siguiente epígrafe (véase en anexo figuras VII.16, 17 y 18).



**Figura VII.5. Superficie media de las actuaciones de promoción privada del Grupo I anteriores al RD. 2960/1976 (1956-76). Las Palmas de G. C.**



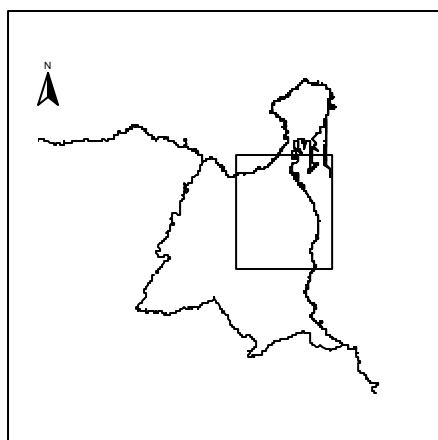
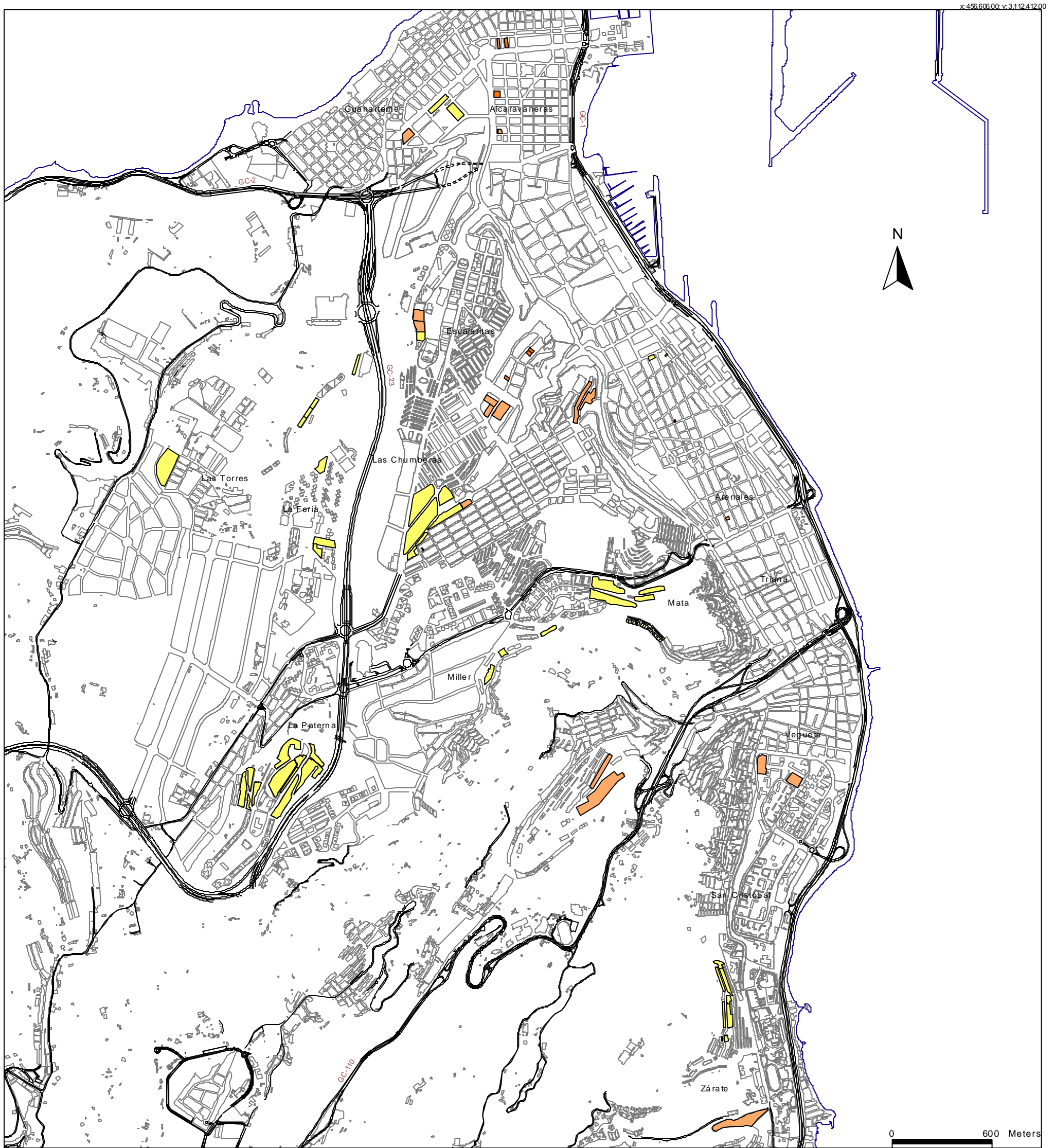
**Leyenda: superficie útil media**

	50 - 75		Límite de manzana
	75,1 - 100		Vías de comunicación
	100,1 - 125		Límite de costa
	125,1 - 155		









**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes

**Figura VII.6. Superficie media de las actuaciones subvencionadas de promoción privada anteriores al RD. 2.960/1976 (1960-1976). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda: superficie útil media**

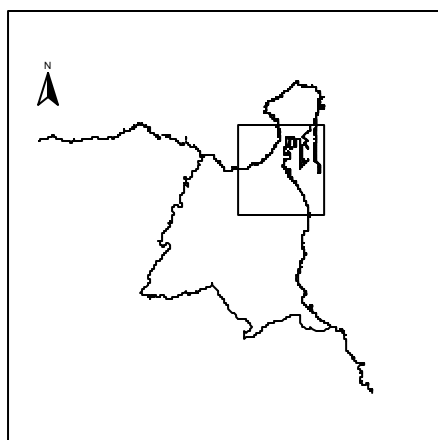
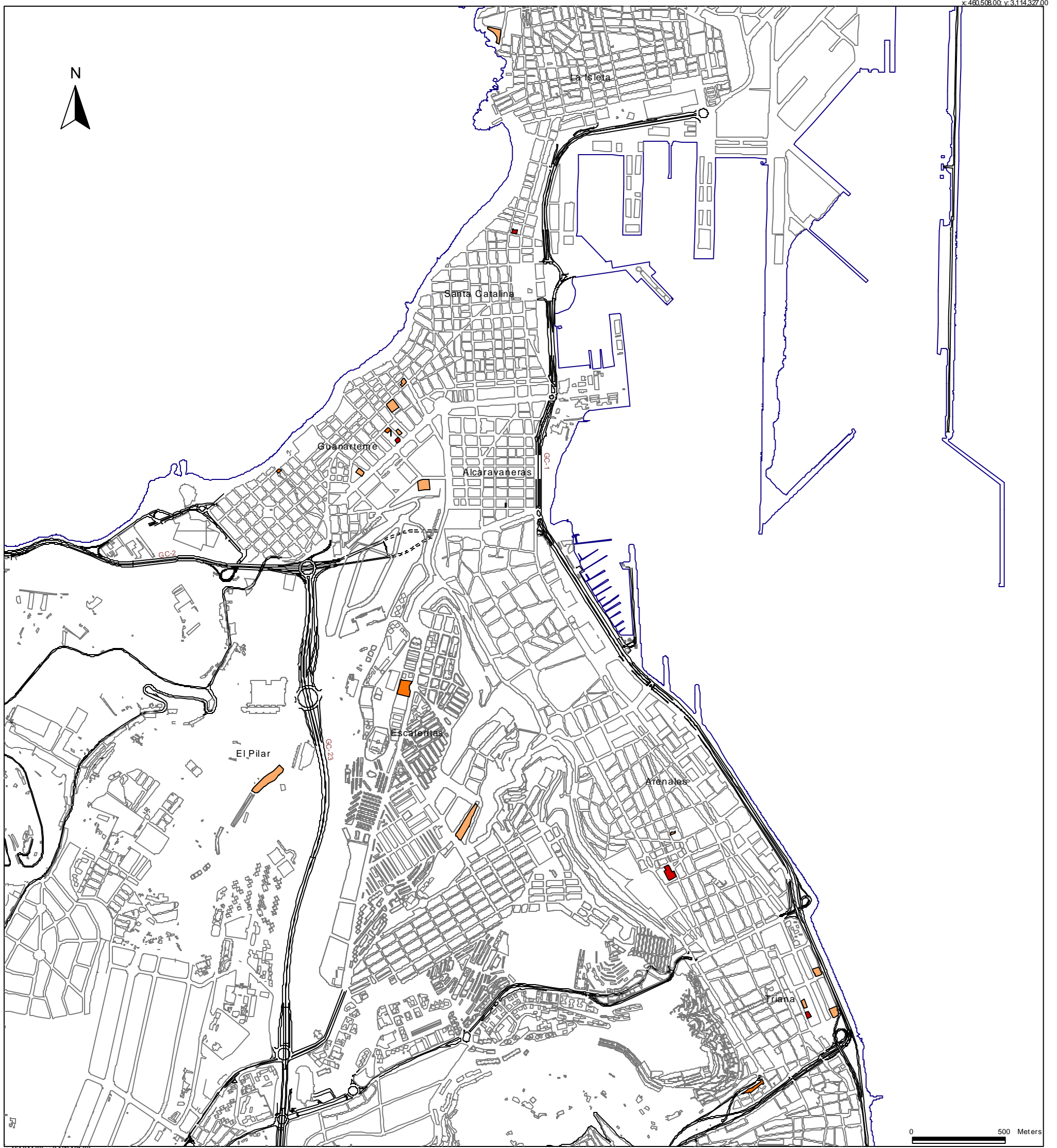
	< 50		Límite de manzana
	50 - 75		Vías de comunicación
	75,1 - 100		Límite de costa
	100,1 - 125		
	125,1 - 150		

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria








**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes



**Figura VII.7. Superficie media de las actuaciones de promoción privada acogidas al RD. 2.960/1976 (1976-78). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda: superficie útil media**

	75 - 100		Límite de manzana
	100,1 - 125		Vías de comunicación
	125,1 - 150		Límite de costa
	150,1 - 175		

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes

## **2. Los grupos sociales que acceden a las viviendas de protección oficial de promoción privada durante la etapa franquista**

Indudablemente, la promoción privada protegida permitió la satisfacción de las necesidades residenciales primarias de amplias capas de la población, que se situaban fuera del mercado de la vivienda. Sin embargo, también posibilitó que determinadas clases y grupos sociales con un mayor poder adquisitivo fueran favorecidos cuando sus condiciones económicas no lo exigían. Este hecho ocasiona que, en gran medida, se deba cuestionar la dimensión social de esta política y que ello nos lleve a afirmar que se trató de una acción socialmente injusta.

Dos de los colectivos que secularmente se beneficiaron de la política de protección oficial fueron los funcionarios y militares, incluidos, en este último caso, los excombatientes y mutilados de guerra. Durante el periodo comprendido entre el final de la contienda y la década de los cincuenta, estos habían sido adjudicatarios preferentes de las viviendas de promoción pública, aunque, en muchos casos, sus condiciones económicas no fueran desfavorables.

Llegó a ser tan elevado el trato de favor del que fueron objeto que, en ocasiones, se ligó la calidad de la vivienda a la condición de funcionario o militar. Por ejemplo, en el Decreto 10 de noviembre de 1950 que estableció diferentes topes presupuestarios para las viviendas protegidas, se regularon varias categorías específicas para los funcionarios y militares. La vivienda protegida “estándar”, es decir, la que correspondía a la categoría de *vivienda ordinaria*, contaba con un tope por vivienda de 50.000 ptas. de entonces (300 euros). Pues bien, por encima de ésta se creó la de *viviendas para funcionarios y empleados para la categoría de auxiliar*, que podían alcanzar hasta los 420,71 euros, las *viviendas de oficial*, que llegaban hasta las 510,86 euros y la categoría de *viviendas de jefe*, que doblaban el tope presupuestario de las viviendas ordinarias, alcanzando las 600 euros.

La posibilidad de edificar viviendas para funcionarios y militares con una calidad y tamaño notables, las flexibles limitaciones del régimen de protección para los adquirentes y el sistema de amortización, con aportaciones estables en una coyuntura inflacionista, demuestran la existencia, según determinados autores, de una política mediante la cual el Régimen estaba premiando con viviendas pagadas con presupuestos públicos a determinadas personas: “*el Régimen <regalaba>*

vivienda, por lo que no sorprende que reservara estos <regalos> a sus adictos, como efectivamente hizo<sup>706</sup>.

De igual modo que la promoción pública se había convertido en un sistema por el que se mantenía contento y fiel a los principios del Régimen a gran parte del funcionariado y del estamento militar, las ayudas a la promoción privada fueron un mecanismo por el que muchos trabajadores del Estado pudieron acceder a unas viviendas que se alejaban en mucho del concepto social que las políticas de protección oficial debieron auspiciar.

Alguno de los casos que mejor ejemplifica “el carácter social” de las viviendas a las que, en ocasiones, podía acceder el funcionariado fueron las promociones llevadas a cabo por cooperativas y comunidades de funcionarios. La Cooperativa de Funcionarios del Cabildo promovió 61 viviendas con una superficie útil media de 128,9 m<sup>2</sup> (Id. 49) y la Comunidad de Propietarios de Funcionarios de Hacienda llevó a cabo la construcción de viviendas que presentan un tamaño medio de 129,7 m<sup>2</sup> (Id. 41), amparados en los dos casos, en los beneficios del Grupo I, esto es, exenciones fiscales y ayudas crediticias. Por otro lado, el Montepío de Funcionarios del Cabildo de Gran Canaria construyó pisos de hasta 143 m<sup>2</sup> (Id. 110) (véase figura VII.1) y la Cooperativa de Viviendas del Sindicato Español de Magisterio incluyó en sus promociones moradas de 130 m<sup>2</sup> (Id. 163, 545 y 546) beneficiándose ambas del régimen de vivienda subvencionada<sup>707</sup>. Se trata de promociones donde lo único pequeño era el precio.

El proyecto promovido por la Cooperativa de Viviendas de Funcionarios del Cabildo es uno de los más paradigmáticos (Id. 49). Se trata de un edificio situado sobre un solar de 2.958 m<sup>2</sup> ubicado en la Avenida Marítima de Las Palmas, contiguo al barrio de Arenales, que tiene un total de 61 viviendas y 120 plazas de garaje. Se calificó provisionalmente con fecha de 6 de abril de 1973 y de manera definitiva el 23 de febrero de 1976. El proyecto incluyó, además de una vivienda

---

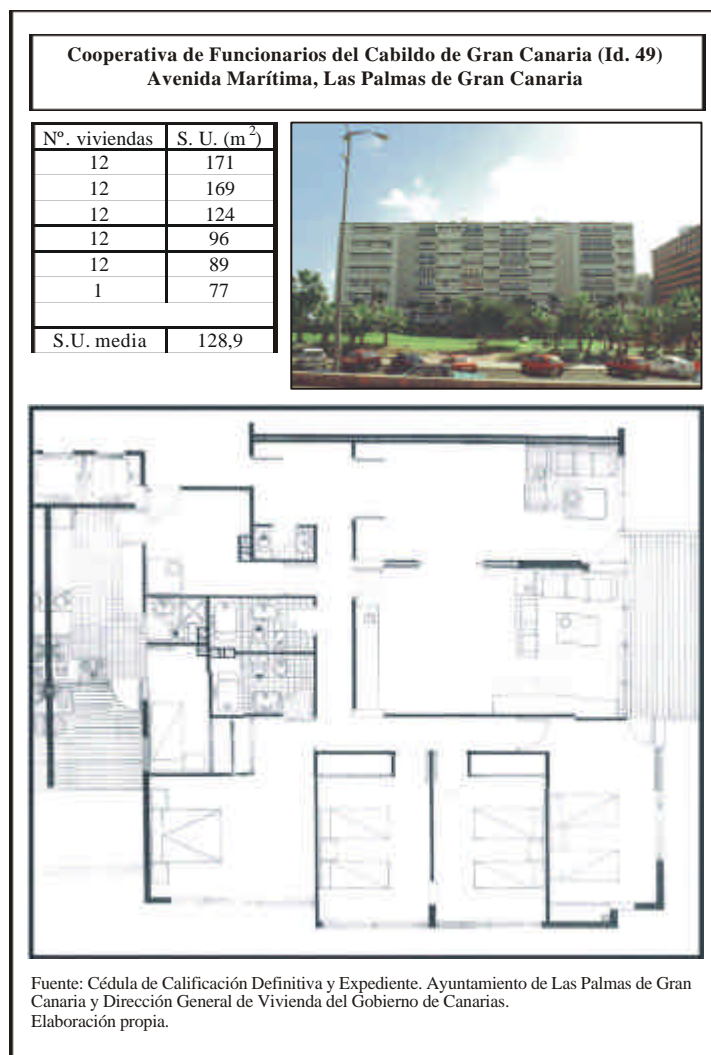
<sup>706</sup> GAJA, F. (1989): *La promoción pública de la vivienda en Valencia (1936-1976)*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, Valencia.

<sup>707</sup> Este sindicato había recibido tradicionalmente apoyo por parte de la Administración ya que se había visto beneficiada por sistemas tutelados y primado en las adjudicaciones de las promociones públicas. El papel que desempeñaba en el control y organización laboral de la enseñanza en España requería de este tipo de estímulos. Por tanto, la inclusión de las viviendas de la cooperativa en el régimen de subvencionada no debe extrañar

para portero de 77 m<sup>2</sup> de superficie útil, distintos tipos de vivienda que oscilan entre 89 y 171 m<sup>2</sup> útiles.

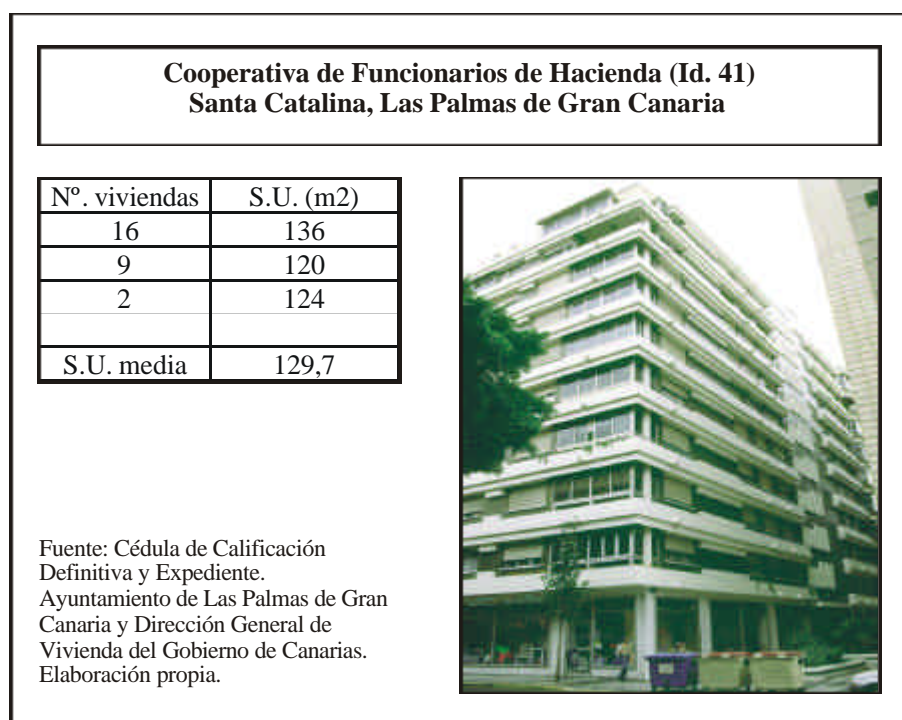
Las viviendas se proyectaron con tres, cuatro y cinco dormitorios, todas con acabados y características que pueden calificarse de lujosos, si lo comparamos con otras promociones dirigidas a sectores de demanda más insolventes. Por ejemplo, las más grandes incluyen dormitorio para el servicio con entrada por la cocina, dos puertas de entrada con doble hall y aseo en uno de ellos, dormitorio principal tipo “suite”, es decir, con baño completo; armarios empotrados en todos los dormitorios, dos salas tipo salón-comedor, es decir un salón noble y otro de estar, un total de tres baños completos y un aseo y una terraza (véase figura VII.8)

**Figura VII.8**



Por su parte, la promoción llevada a cabo por la Comunidad de Propietarios de funcionarios de Hacienda es un edificio situado en la Avenida Mesa y López, 48, en el barrio de Sta. Catalina, que incluye 27 viviendas con sus respectivas plazas de garaje (Id. 41). El edificio fue calificado provisionalmente el 26 de mayo de 1971 y se había edificado en 1973. Las viviendas proyectadas no son precisamente pequeñas, oscilan entre los 120 y los 136 m<sup>2</sup> de superficie útil (véase figura VII.9).

**Figura VII.9**



Por consiguiente, parte del funcionariado del Régimen pudo acceder a viviendas bien ubicadas, de buena calidad y de dimensiones grandes beneficiándose de las ayudas que la protección oficial ofrecía y haciendo uso de un trato preferente. Se trató de un pago en contrapartida a la fidelidad mantenida al Régimen. Se primó la pertenencia a gremios corporativistas por encima de la condición socioeconómica de sus miembros.

En el caso de los militares, estos accedían (y acceden) a sus viviendas mayoritariamente a través de alquileres económicos, situados muy por debajo de las rentas que se pedían en el mercado libre. Por este motivo, se construyeron numerosos pabellones militares con los beneficios de la protección oficial por parte de Patronatos Oficiales del Ejército. Por supuesto, la calidad y amplitud de la

vivienda dependía del rango jerárquico que se ostentase, disfrutando, en el caso de jefes militares, de viviendas unifamiliares situadas en barrios tan valorados como Ciudad Jardín.

Hasta cierto punto, estuvo justificada la existencia de estos privilegios residenciales por la movilidad de destino que caracterizó a algunos cuerpos, sobre todo en sus escalafones de suboficiales y oficiales inferiores. Sin embargo, en muchos casos, cuando se alcanzaba un determinado estatus y se lograban destinos definitivos, este procedimiento se convirtió en el modo de poseer una vivienda con carácter vitalicio, tanto para el militar como para su esposa, a precios que rozaban lo testimonial. Esta situación permitió que el beneficiario pudiera incrementar su capacidad de ahorro, lo que le posibilitaba invertir, en muchos casos, en la adquisición de una vivienda, a pesar de que los contratos de alquiler impedían teóricamente la posesión de la misma.

Se debe tener en cuenta, que, si bien en el contexto español, el militar estaba dignamente pagado, si comparamos con sus retribuciones con las que gratificaban al Ejército en otros países europeos y con los sueldos medios de titulados y técnicos españoles, el estamento presentaba un nivel salarial poco oneroso<sup>708</sup>, al menos en los niveles de suboficial y tropa. En este sentido, hay que interpretar que las ventajosas condiciones habitacionales de las que disfrutaban eran una compensación que ofrecía el Régimen por el relativamente bajo nivel salarial.

Con este régimen residencial es normal que los militares edificaran como promotores privados en contadas ocasiones. Posiblemente, la mayoría de las veces, lo hicieron dentro de promociones individuales como particulares, pero en algunos casos, se crearon cooperativas como la de Virgen del Mar, formada por miembros de la Marina (Id. 131 y 534) o la Cooperativa de la Hermandad de Alféreces Provisionales (Id. 537).

Las cooperativas militares solían gozar de un elevado nivel de ayudas. La mayoría de las veces hacían uso de categorías como las de viviendas subvencionadas a la hora de promoverlas y, en muchos casos, dichas ayudas no se correspondían con un nivel escaso de ingresos.

Junto a militares y funcionarios, la política de protección oficial benefició de modo generalizado a las clases medias al desviar gran cantidad de recursos

---

<sup>708</sup> *Op. Cit.* TAMAMES, R., 1973.



estatales para apoyar los esfuerzos residenciales de estos colectivos. La mayoría de las veces estas ayudas fraguaron en la creación de promociones con unos estándares de calidad muy superiores a los que caracterizaban a las actuaciones de carácter obrero.

Siguiendo a R. Tamames podemos entender por clases medias a los siguientes grupos: médicos, abogados y otros profesionales libres; funcionarios del Estado y de otras corporaciones públicas; pequeños y medianos empresarios industriales y de servicios y medianos empresarios agrícolas. Pues bien, muchas de las viviendas acogidas a la protección oficial, sobre todo del Grupo I, fueron promovidas por estos colectivos e, igualmente, gran parte de las promociones que llevaron a cabo las inmobiliarias y constructoras se dirigieron a estos segmentos sociales.

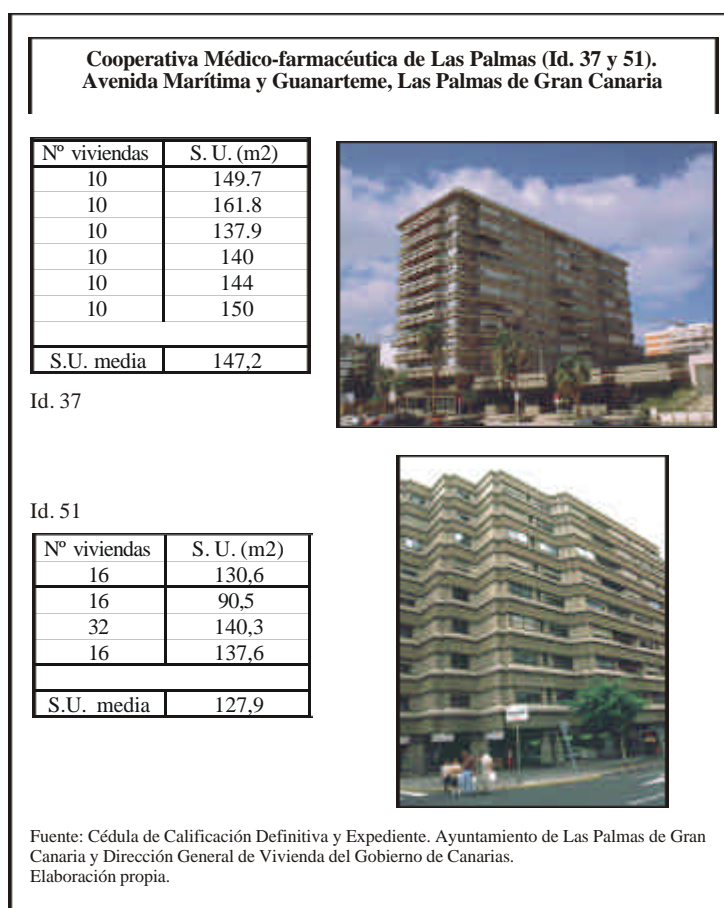
Ejemplos significativos son las promociones que llevaron a cabo la Cooperativa médico-farmacéutica, que ejecutó 140 viviendas (Id. 37 y 51); la actuación ejecutada por la Comunidad General Franco (Id. 1), las 45 viviendas que edificó la Cooperativa de la Agrupación de Radio y Televisión (Id. 544), las 157 que construyó la Cooperativa de Agentes Comerciales de Las Palmas de Gran Canaria (Id. 144, 539 y 103), las 88 que promovió la Cooperativa Torre Luz (Id. 160) entre las que existen áticos con 74 m<sup>2</sup> de terraza, o las 224 que realizó la Cooperativa Islas Canarias (Id. 100).

Hay que destacar el caso de los dos edificios que la Cooperativa de viviendas Médico-farmacéutica promovió amparados en los beneficios del Grupo I, con superficies útiles medias de 147,2 y 127,9 m<sup>2</sup>. La primera promoción es un edificio situado en la Avenida Marítima calificado provisionalmente el 3 de mayo de 1971 y de manera definitiva el 19 de octubre de 1974 en el que las viviendas tienen plaza de garaje vinculada y superficies útiles que oscilan entre los 137,9 y 150 m<sup>2</sup>. Según figura en el proyecto de obra, el edificio incluye algunos elementos de alto *standing* como la presencia de piscina, acabados de gran calidad, dormitorios para el servicio con aseo, varios salones, etc., características estas a las que hay que añadir una ubicación espléndida en la plaza de la Fuente Luminosa.

La otra promoción llevada a cabo por la cooperativa se calificó provisionalmente en la misma época, con fecha de 2 de noviembre de 1973 y se ubica en la Avenida de Mesa y López, 72, en el barrio de Guanarteme, en las proximidades de Las Canteras. Las viviendas son, de nuevo, de gran tamaño, y

están vinculadas a plazas de garaje y trasteros. La distribución de la vivienda define de nuevo el *standing* de la misma. Algunas incluyen dormitorios para el servicio con aseo, salón noble y salón de diario, armarios empotrados (véase figura VII.10).

**Figura VII.10**



Otra comunidad que promovió viviendas de gran tamaño fue la Comunidad de Propietarios General Franco (Id. 1), que edificó entre 1961 y 1968, 28 viviendas en la calle Primero de Mayo (antes General Franco) Si exceptuamos la minúscula vivienda del portero, la superficie útil media es de 127,7 m<sup>2</sup>, existiendo viviendas que supera los 140 m<sup>2</sup>.

Junto a las comunidades y cooperativas formadas por colectivos de clase media, la política de protección también ofreció la posibilidad a muchos particulares de que edificasen sus propias viviendas, utilizando tipologías unifamiliares, tamaños considerables y ubicaciones en lugares donde el suelo alcanzaba un alto precio (véase cuadro VII.6). Es, en este tipo de promociones donde se pueden encontrar

las viviendas protegidas más grandes, con superficies útiles en el Grupo I de hasta 185 m<sup>2</sup>.

**Cuadro VII.6**  
**Particulares que han promovido viviendas unifamiliares de gran tamaño**

Promotor	Vdas	S.U.	C.P.	R. protección	Ubicación
A.H.M.	1	107	27/11/67	Subvencionada	Cuesta La Grama
J.R.R.	1	107,2	4/12/67	Grupo I	El Reventón
E.P.T. y tres más	4	129.5	2/12/68	Subvencionada	Alcaravaneras
A.T.C. y otra	3	131	13/10/71	Subvencionada	Arenales
A.R.G.	1	172.7	3/12/73	Grupo I	Tafira
J.R.H.	2	176.0	27/6/75	Grupo I	Escaleritas
O.L.B.	1	185.0	15/7/77	Grupo I	Tafira
O.B.P.	1	114,0	27/12/77	Grupo I	Camino del Reventón
G.J.M.	1	162.51	16/01/79	Grupo I	El Roque
J.L.P.P.	1	175	23/04/79	Grupo I	Montaña Cardones
L.CH.M.	1	159.4	20/06/79	Grupo I	Los Toscanes
M.M.D.	1	137	18/10/79	Grupo I	Visvique
J.S.L.	1	164	3/06/80	Grupo I	Monteluz

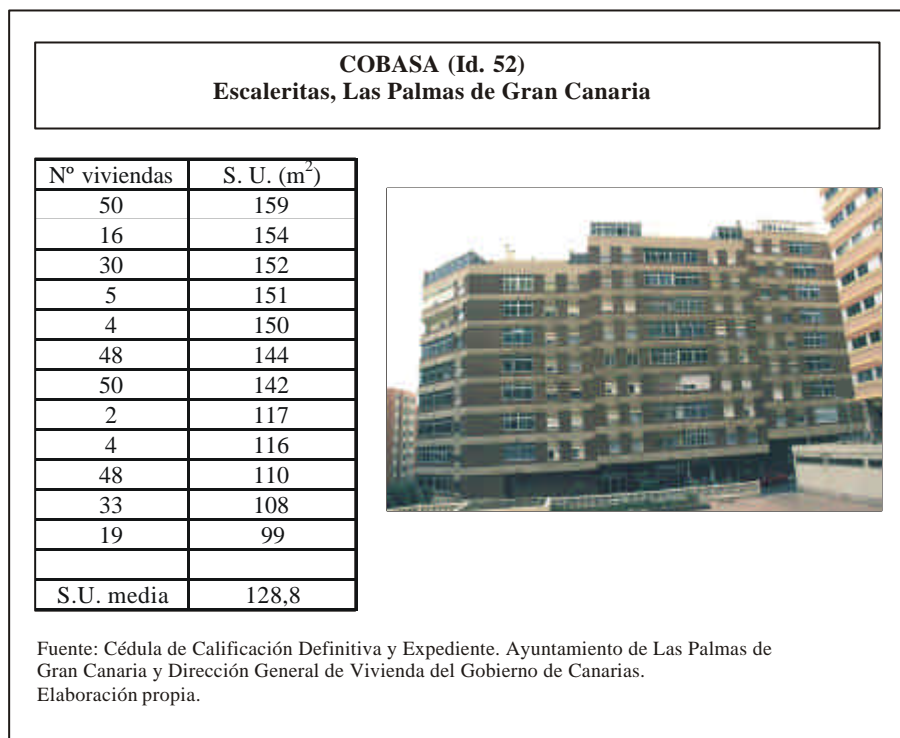
Fuente: Cédulas de Calificación. Elaboración propia.

Por último, la política de protección oficial permitió que la promoción privada pudiera edificar viviendas para la venta dirigidas a segmentos de demanda con recursos económicos de carácter medio. Este tipo de promociones fue llevado a cabo por particulares y empresas inmobiliarias y constructoras y, generalmente, se calificaron dentro del Grupo I, aunque existen algunos casos en la categoría de Subvencionada como la promoción desarrollada entre 1962 y 1963 por COBASA en las calles Ingeniero Salinas y Paseo de Chil en el barrio de Alcaravaneras, que contabiliza 21 viviendas con una superficie media de 99,3 m<sup>2</sup>. En líneas generales, se trataba de edificios que incluían, como es lógico, viviendas de gran tamaño, buenos acabados y una espléndida ubicación.

La actuación llevada a cabo por COBASA en la Avenida de Escaleritas es un caso representativo (Id. 52). Se trata de una urbanización ejecutada entre el 2 de noviembre de 1973 y el 23 de abril de 1976 que se promovió como un conjunto residencial dirigido a una demanda de clase media. Incluía amplias viviendas (el tamaño medio es de 128,8 m<sup>2</sup>), algunos áticos de 150 m<sup>2</sup>, buen equipamiento (garaje y trastero vinculados) y espléndida ubicación en una de las zonas de la ciudad que en aquel momento se promocionaba como paradigma de urbanización, de futura centralidad y modernidad constructiva. De hecho, se promocionaron las

ventas a través del uso de la imagen de la tipología en gran altura y de la existencia de amplios espacios comunes (véase figura VII.11).

**Figura VII. 11**



Otro ejemplo a destacar es la promoción realizada por la empresa Construcción Racional de la Vivienda S.L. (CORAVI) en el número 15 de la Avenida Mesa y López, con un total de 96 viviendas (Id. 1038). De nuevo, junto a viviendas de gran tamaño (la superficie útil media es de 136,5 m<sup>2</sup>), se ofreció un producto residencial localizado en uno de los sectores de expansión más céntricos de la ciudad existente en la década de los setenta. En concreto, la promoción se sitúa adyacente a un edificio de uso comercial que fue ocupado por unos grandes almacenes (Galerías Preciados). Ambas promociones, la residencial y la comercial, se construyeron sobre un mismo solar, que fue segregado en dos zonas, de 3.200 y 3.030,36 m<sup>2</sup>, respectivamente (véase figura VII.12).

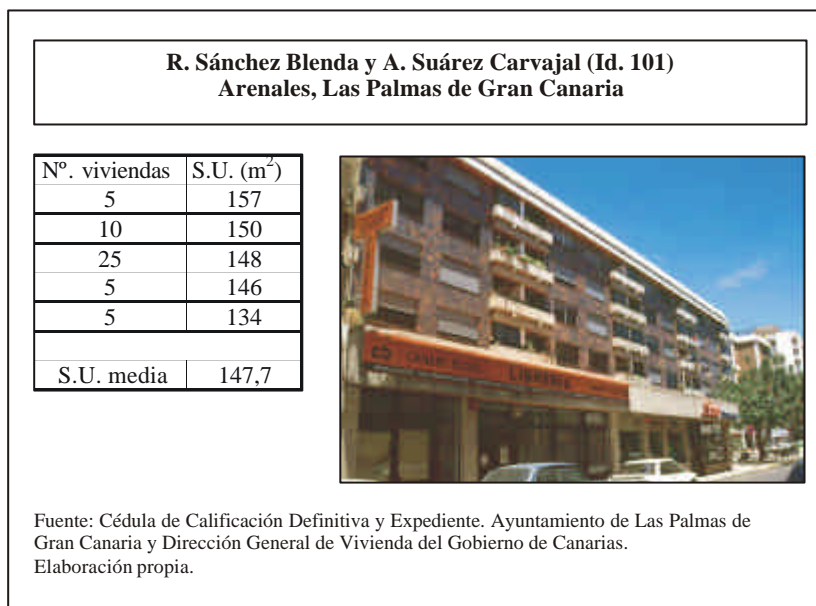
Figura VII.12



Por citar otros dos casos representativos nombraremos la promoción llevada a cabo por José Pérez Báez de 64 viviendas con garajes vinculados, edificada en Alcaravaneras (Id. 43), en el que la superficie media de las viviendas es de 135,1 m<sup>2</sup>, y en el que hay hasta nueve viviendas que superan los 160 m<sup>2</sup> y la realizada por Ramón Sánchez Blenda y Antonio Suárez Carvajal en el barrio de Arenales, que incluye 50 viviendas con superficies útiles comprendidas entre 134 y 157 m<sup>2</sup> según la cédula de calificación definitiva (véase figura VII.13)

En este último ejemplo, la tipología habitacional más frecuente está compuesta por un salón-comedor, 1 estar, 1 cocina con solana, 1 vestíbulo, 4 dormitorios, 2 cuartos de baño, 1 dormitorio de servicio y 1 baño de servicio. En el proyecto de obra se incluye, además, que en la promoción se realizaría un jardín de infancia e instalaciones deportivas, que queda materializado en el espacio libre que se genera con el retranqueo parcial de la fachada. Por tanto, la ubicación, el tamaño de las viviendas, sus calidades y su distribución parece evidenciar que estamos ante una promoción más propia de la renta libre de alto *standing* que de la protección oficial.

Figura VII.13



Otros ejemplos representativos son la promoción realizada por Juan del Río Alestuy, en CIDELMAR (Id. 75); la promoción llevada a cabo por Juan Carlos Río Lorea en el barrio de Guanarteme (Id.102), la de 12 viviendas realizada por Moisés Quintana Domínguez en Santa Catalina (Id. 79), la de Virgilio Rodríguez Cabrera, con siete viviendas, en Guanarteme (Id. 90), la de la sociedad Iberocanaria Construcciones S.A. con 48 viviendas en Guanarteme (Id. 106 y 81), las de ALBACAN en Alcaravaneras y Monteluz (Id. 89 y 93), entre otras muchas. En el primer caso se incluyen diez viviendas de 140 m<sup>2</sup>. En la promoción de Moisés Quintana Domínguez existen viviendas de hasta 142-143 m<sup>2</sup>, teniendo la de menor tamaño 124 m<sup>2</sup>.

En síntesis, la promoción privada protegida no benefició exclusivamente, como hubiera cabido esperar, a los colectivos trabajadores con un nivel económico bajo. Parte de los recursos se destinaron a facilitar el acceso de las clases medias y de colectivos específicos que gozaron de trato preferente, especialmente funcionarios y militares.

Existen diversas razones que explican esta utilización de los fondos presupuestarios tan alejada de los objetivos sociales que la política de vivienda debía trazarse. En primer lugar, hay que reseñar que esta política no respondía exclusivamente a un deseo de disminuir el problema social de la vivienda, sino que

también tenía como objetivo prioritario el fomento del empleo y la reactivación económica del país. Esto se manifestó claramente hasta 1957 en el hecho de que hasta ese año el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) dependiese del Ministerio de Trabajo, por lo que los Planes de Vivienda se elaboraron con la clara intención de complementar los objetivos económicos y laborales que el Ministerio establecía. A partir de este momento, el INV, la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo (DGAU) y la Dirección General de Regiones Devastadas pasaron a depender del recién creado Ministerio de la Vivienda, lo que supuso un mayor protagonismo de los objetivos estrictamente residenciales. En cualquier caso, la construcción siguió teniendo un peso muy significativo en el producto interior bruto y en la formación de empleo, como se puede apreciar en la puesta en práctica de los planes de desarrollo en los decenios de los sesenta y setenta.

Además, *“como en toda sociedad capitalista, la industria de la construcción cumple un papel fundamental en la estructura económica. Este papel es el de amortiguador de las crisis cíclicas de la economía capitalista”*<sup>709</sup>. En efecto, la construcción estabiliza la economía al minimizar el efecto de las oscilaciones de las inversiones en capital fijo, como ocurrió entre 1966 y 1971, periodo en el que la inversión en vivienda mantuvo unas tasas de crecimiento contrarias a las de la inversión fija<sup>710</sup>.

Por tanto, por mor de lograr unos objetivos macroeconómicos y laborales, se tendió a flexibilizar los productos residenciales que podían acogerse a la protección oficial, especialmente en los momentos en que el mercado de la vivienda era recesivo o en los que la coyuntura económica general marcaba pautas hacia el decrecimiento.

Por último, se puede alegar que las ayudas residenciales que recibieron determinados colectivos como médicos, funcionarios... y, en términos generales, la clase media, que actuó a través de cooperativas, fueron lógicas, si se tiene en cuenta el papel que estos grupos desempeñaron en el sostenimiento del Régimen Franquista. Como señala R. Tamames, el sistema estaba sostenido socialmente por el apoyo de determinadas clases y grupos sociales, entre los que se encontraban la banca y los grandes empresarios, la Iglesia, el Ejército, el

---

<sup>709</sup> CAPEL, H.. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España*. Libros de la Frontera, Pp. 125

<sup>710</sup> MIGUEL, J., et. al. (1973): “La construcción de viviendas en España” *Revista CAU*, nº. 96, COAC.

funcionariado y gran parte de las clases medias urbanas. En términos generales, todos estos colectivos, manifestaban una clara adhesión al régimen, debido a las prebendas y beneficios que este les reportaba.

Las clases medias se veían favorecidas al recaer en ellas “*la administración civil del Estado, que en sus estratos superiores genera el < poder gestor >, integrado por unas 25.000 personas que son el armazón mismo de toda la compleja estructura administrativa*” y “*el poder resonador: Cortes, consejo nacional del movimiento, consejo del reino y medios informativos (directivos de prensa, radio y televisión), así como los dirigentes superiores de la organización vertical-sindicalista*”<sup>711</sup>. Por ejemplo, abogados, médicos, farmacéuticos, ingenieros, economistas, militares... eran los profesionales que accedían a las procuradurías en Cortes, a los cargos de diplomacia, a los puestos de letrados del Consejo del Estado, a los de notario y registrador, a las funciones de técnicos comerciales del Estado, a las de inspectores del timbre... cuerpos y cargos que conformaban la cúspide del funcionariado español. Bastaba con no ser reacio al Régimen para poder beneficiarse del continuo crecimiento del cuerpo de funcionarios. Quien no fuera más allá de una “crítica constructiva” tenía muchas posibilidades de ser alguien en la estructura laboral y política. De esta manera, se creaba una legión de adeptos, premiados con buenos cargos y, como es lógico, por prebendas, tales como el tener un trato preferente en las políticas de vivienda. En sentido contrario, se podría afirmar que aquellos grupos reivindicativos pertenecientes a las clases medias y trabajadoras eran apartados a la hora de acogerse a los beneficios de la política de vivienda y sus solicitudes no terminaban de ser atendidas.

El acceso de la demanda solvente a las viviendas, construidas con apoyo oficial, conllevó otra connotación significativa. El sistema político se convirtió en un instrumento que favoreció, discriminadamente, el enriquecimiento patrimonial de determinados grupos sociales, que se hacían con la posesión de una céntrica y buena vivienda a un precio reducido. Además, estas viviendas serían, sin ninguna duda, objeto de un proceso de continua revalorización que podría repercutir en la creación de grandes plusvalías en el momento de su venta, plusvalías de las que se beneficiaría su propietario.

En este sentido hay que recordar que las viviendas protegidas con regímenes anteriores al *Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre* tienen un

---

<sup>711</sup> *Op. Cit.*, TAMAMES, R., 1973, Pp. 385-386.



precio de venta libre en segunda y posteriores transmisiones, desde el *Real Decreto 727/1993 de 14 de mayo*, con lo que algunas viviendas no cumplieron el periodo de 15 años, durante el cual estaban sujetas a limitaciones de precios. En cualquier caso, transcurrido este periodo, podían venderse a precio libre. Sin embargo, hay que recordar que si bien las ventas por encima del precio oficial estaban prohibidas y penalizadas con sanción administrativa, en muchos casos, este tipo de prácticas se producía, existiendo un sobreprecio oculto que no era denunciado, ya que la operación convenía a las dos partes.

Por tanto, la política de vivienda, sin menoscabar sus logros sociales en la lucha contra el problema residencial e, indirectamente contra el paro, permitió el enriquecimiento inmobiliario de personas solventes, incremento patrimonial que pudo conllevar otro pecuniario en el momento en que se pusiera la vivienda en el mercado libre.

En síntesis, sea por lograr unos niveles de empleo y objetivos macroeconómicos, por favorecer a determinadas empresas o, por qué no, por garantizar la vivienda a partidarios del Régimen, lo cierto es que la política de promoción privada basada en la ayuda a la promoción, consiguió una acción política injusta socialmente.

### **3. La vivienda protegida desde 1978: ¿finalidad social o finalidad económica?**

Con la aprobación del *RDL. 31/78* se pretende controlar el fin social de las viviendas protegidas limitando la superficie útil de los inmuebles a 90 metros cuadrados<sup>712</sup>. No obstante, hasta el *RD. 1.494/1987 de 4 de diciembre*, cualquier persona que no contara con una vivienda en propiedad, podía comprar o alquilar una vivienda protegida de promoción privada ya que no se regularon requisitos de carácter económico en relación con los beneficiarios. Esto permitió que las familias solventes pudieran seguir adquiriendo o autopromoviendo inmuebles protegidos.

---

<sup>712</sup> Durante el Plan Trienal se extendieron las condiciones favorables de financiación a las viviendas libres con superficies útiles inferiores a los 105 m<sup>2</sup> que tuviesen un precio que no excediera las 1,4 veces el módulo y a las viviendas inferiores a 120 metros cuadrados. En estos casos no se reguló financiación subsidiada del 3%, pero las promociones se podían acoger a los convenios sin suponer calificación de protección oficial. Este nuevo elemento hizo que una parte de los recursos financieros se desviara hacia colectivos solventes, que eran los que adquirirían estas viviendas.

Probablemente, la razón por la que no se limitó la figura del beneficiario de las promociones protegidas radica en la importancia que la construcción de viviendas tenía en la creación de riqueza, empleo y en el producto interior bruto entre 1978 y 1987<sup>713</sup>. La comprensión de este hecho requiere de un análisis más detallado de la situación socioeconómica de los ochenta en España.

Desde los últimos años del franquismo, se manifestaron en nuestro país procesos y desequilibrios económicos que evidenciaban el agotamiento del modelo de crecimiento que se había diseñado con el Plan de Estabilización de 1959. En relación con el exterior, se acentuó el desequilibrio económico debido al aumento del déficit de la balanza comercial y al descenso de los ingresos que reportaban los emigrantes y los turistas, ingresos que habían actuado en el pasado como un elemento de compensación de la balanza de pagos. El incremento de la factura energética motivó que el déficit comercial entre 1980 y 1984 tuviera un saldo medio de 5.562 millones de euros, más del doble del que se había registrado en el segundo lustro de los setenta y seis veces mayor del registrado entre 1970 y 1973.

Desde un punto de vista interno, se produjo un incremento de la inflación, del déficit público, del desempleo y una disminución de la renta, de la actividad económica, del ahorro y de la inversión. Aunque muchos de estos procesos se habían iniciado desde principios de los setenta, en el periodo comprendido entre 1978 y 1984 alcanzaron una mayor dimensión o mantuvieron sus efectos sobre la dinámica económica del país.

En lo que atañe a la inflación, *“venía aumentando de forma independiente: en 1971 y 1972 alcanza el 8,3 por 100 y ya en 1973 se eleva al 11,4 por 100; su origen se atribuye a lo que se denomina inflación de demanda. A partir de 1973; a este componente de inflación de demanda se añade otro procedente de la oferta (inflación de costes). Este último tiene su origen en un doble fenómeno: por una parte, en el ya aludido incremento continuado del precio de los crudos de petróleo, y por otra, en el aumento de los salarios”*<sup>714</sup>. A partir de 1978 el primer objetivo de la

---

<sup>713</sup> El papel que la política de vivienda tenía como instrumento de fomento económico es generalizable a la mayor parte de los países europeos, ya que en casi todos los casos los distintos gobiernos usaron las ayudas a la demanda como instrumentos de fomento. Desde los órganos comunitarios se destacaba la importancia que la vivienda podía tener en la política económica (ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE (1985): *Relationship between Housing and the National Economy*. Génova)

<sup>714</sup> FERNÁNDEZ NAVARRETE, D. (1998): “La economía de la democracia (1975-1995). Crisis y recuperación” en DÍAZ GIJÓN, J. R. ET AL: *Historia de la España actual. 1939-1996. Autoritarismo y democracia*. Marcial Pons. Pp.344.

política económica del país fue controlar las tasas de inflación, a pesar de lo cual los niveles se mantuvieron elevados.

De igual modo, el déficit público empezó a crecer de manera acelerada desde 1976. Como consecuencia, pasó a suponer del 0,3% del producto interior bruto en ese año al 5,5% en 1984. El incremento del déficit se debió al aumento de los gastos que ocasionaban las prestaciones sociales (pensiones, seguros de desempleo, asistencia sanitaria, educación), los intereses de la deuda, las transferencias a las Comunidades Autónomas y las subvenciones a determinadas empresas públicas deficitarias (Iberia, RENFE, SEAT, ENSIDESA...) todo ello a pesar de que desde 1977 se inició la reforma del sistema fiscal español, que condujo a crear un modelo de imposición directa semejante al que existía en los países del entorno y a aumentar considerablemente la presión fiscal<sup>715</sup>.

El empleo mantuvo un comportamiento igualmente recesivo. La tasa de paro, que era del 3% en 1974, alcanzó el 21,6 en 1985. El incremento del desempleo se debió a la pérdida de puestos de trabajo y a la incapacidad de la economía para absorber a los nuevos demandantes de trabajo. En cualquier caso, la crisis fue más profunda en la industria, que estaba inmersa en un importante proceso de reconversión y en la construcción.

En consonancia con el desempleo, el producto interior bruto y la inversión mantuvieron tasas de crecimiento bajas e incluso negativas en algunos años. Especialmente negativa fue la evolución del producto interior en la construcción, que fue el único sector que entre 1975 y 1984 sufrió un descenso de un 2,8% en el producto interior bruto a precios constantes.

Por consiguiente, la economía española, y particularmente la construcción, atravesaron una grave crisis. En este contexto, la política de vivienda se utilizó como un instrumento de reactivación económica, en sentido general, y de la actividad constructora, de manera particular.

En consecuencia, como la política de vivienda se basaba en un modelo de intervención dirigido a la mejora de la capacidad de compra, se tuvieron que flexibilizar las condiciones de acceso a las viviendas protegidas, ante la imposibilidad presupuestaria de introducir los estímulos suficientes para los segmentos de demanda con menores recursos. El importante déficit público y el

---

<sup>715</sup> Entre 1975 y 1985 la presión fiscal aumentó 10 puntos sobre el PIB, siendo en este último año del 35,5%.

proceso de modernización del sistema fiscal directo, durante la etapa de gobierno centrista, y la política de saneamiento estructural que puso en marcha Carlos Boyer entre 1982 y 1985, no permitieron vincular un mayor número de recursos a la política de vivienda, ya que una de las claves de las medidas de saneamiento que se habían introducido desde la firma de los Pactos de la Moncloa en 1977 era el rigor presupuestario de las instituciones públicas. En este contexto, era más ventajoso desde el punto de vista económico incentivar la demanda de clase media en aras de la reactivación del mercado residencial.

Por tanto, al ponerse la política de vivienda al servicio del fomento de la actividad económica<sup>716</sup>, se decidió no delimitar a los beneficiarios en función de criterios económicos.

Esta decisión era coherente desde el punto de vista económico, pero tenía el riesgo de que las viviendas protegidas acabasen en manos de personas que podían acudir al mercado libre. La solución que se adoptó en el *RDL. 31/1978* fue el control del tamaño de la vivienda y del módulo de edificación. La superficie protegida no podía exceder de 90 metros cuadrados y los presupuestos tenían que adaptarse a los módulos de referencia de tal manera que los colectivos con un nivel de renta solvente no se sintieran interesados, al menos en teoría, por estos inmuebles.

De esta manera, posiblemente, la mayor parte de las viviendas protegidas promovidas por agentes privados fue adquirida por familias de clase media o media-baja, ahora bien, la falta de control del destino fue un elemento que restó eficacia social a la política de vivienda de aquellos años<sup>717</sup>.

---

<sup>716</sup> De hecho, las medidas generales que se habían adoptado relativas a la posibilidad de financiación subsidiada, rebajas fiscales y subvenciones son las propias de las políticas de reactivación económica que se pusieron en marcha en otros sectores económicos durante el periodo de crisis. Por ejemplo, en el caso de la reconversión industrial entre los instrumentos utilizados cabe reconocer igualmente créditos oficiales subvencionados y bonificaciones y exenciones tributarias

<sup>717</sup> Hay que reseñar que durante el Plan Cuatrienal se intentó estimular la construcción de productos dirigidos a los más insolventes para lo que se incrementaron los préstamos cualificados hasta un 80% del módulo en aquellas iniciativas que actuasen sin ánimo de lucro (cooperativas), se establecieron cupos específicos para este tipo de promoción y se mejoraron las condiciones de adquisición con una reducción de los intereses de hasta un 65% en las promociones que adecuaban sus precios de venta al módulo establecido. De esta manera se esperaba que los promotores privados adaptasen sus productos habida cuenta de la política de potenciación de la demanda menos solvente que se estaba realizando.

En contrapartida, los diferentes planes de vivienda intentaron lograr una finalidad social a través del incremento de las ayudas a los beneficiarios de menor poder adquisitivo. Hasta la finalización del Plan Cuatrienal cualquier adquirente podría disfrutar de los beneficios de la financiación cualificada, de las exenciones y bonificaciones tributarias pero, en lo que se refiere a la ayuda personal, se establecieron requisitos económicos entre los demandantes. De esta manera, durante el Plan Trienal ésta estuvo destinada a los colectivos que no superasen en 2,5 veces el SMI mientras que en el Plan Cuatrienal se extendió hasta los adquirentes que no superasen 5,5 veces el SMI (3,5 SMI en 1987), con ayudas decrecientes en la medida en que las condiciones económicas del destinatario eran mejores.

No obstante, no se estableció ninguna limitación a los precios, el principal auxilio que conllevaba el sistema de viviendas protegidas.

Tras la conclusión del Plan Cuatrienal, se decidió limitar la posibilidad de beneficiarse del sistema de viviendas protegidas de promoción privada en función de criterios económicos.

En concreto, en un primer momento, con el RD. 1.494/87 de 4 diciembre se limitaron las ayudas a aquellas unidades familiares cuyos ingresos no procediesen al menos en un 70% de las rentas del trabajo, actividades empresariales, profesionales y artísticas y de pensiones. Algunos autores han interpretado que en realidad la normativa limitaba el acceso en lo que se refiere a los subsidios y subvenciones<sup>718</sup> y no a la posibilidad de acceso a una vivienda protegida. Muy pronto, con el RD. 224/89 de 3 de marzo se estableció con toda claridad que sólo podrían acceder a una vivienda protegida las unidades familiares con unos ingresos ponderados que no superasen en más de 5 veces el salario mínimo interprofesional. En 1992, este límite se incrementó hasta 5,5 veces según el RD. 1.932/91 de 20 de diciembre<sup>719</sup>.

Esta decisión supuso, indudablemente, un serio intento de aproximación de la política de vivienda protegida a los fines de equidistribución social, pero se trató

---

<sup>718</sup> TINAUT, J. J. (1988): "Política estatal de financiación de la vivienda a partir de 1988". *Situación*, 1988/2. Pp. 77-98.

<sup>719</sup> La cuantificación de estos límites cambió con la aprobación del RD. 1.186/1998 de 12 de junio, al suprimirse los criterios de ponderación relativos al número de personas que aportan ingresos y al número de miembros de la unidad familiar, por lo que se redujo aún más el segmento de mercado que podía acceder a una vivienda protegida

de una decisión vinculada al papel que la construcción residencial tenía que desempeñar en la nueva política económica.

Conviene repasar la situación económica que se inició en 1985 para entender en toda su dimensión esta última afirmación. Entre 1985 y 1991 empezó una etapa de crecimiento económico en España similar a la que se había vivido durante la década de los sesenta. Las tasas de crecimiento del producto interior bruto se incrementaron espectacularmente en relación con las que se habían dado en el periodo anterior y eran superiores a las que se daban en los países del entorno, de tal manera que el PIB creció entre 1985 y 1991 un 3,9% como promedio, frente al 1,6% del periodo comprendido entre 1975 y 1984. En el sector de la construcción, el crecimiento fue incluso mayor, con tasas promedio del 7,6%, cuando en el anterior periodo el producto interior bruto del sector había sido negativo. En correlación, las tasas de desempleo empezaron a bajar sustancialmente, pasando de un 21,6% en 1985 a un 16,3% en 1991, a pesar del espectacular incremento de las nuevas remesas de jóvenes que se incorporaban al mercado del trabajo. La renta y los niveles de ahorro crecieron de manera paralela.

El descenso del precio del petróleo, el espectacular incremento de las inversiones extranjeras, el aumento de las inversiones públicas, la flexibilización del mercado residencial con el nuevo decreto de arrendamientos de 1985 y el aumento de la productividad que trajo la reconversión industrial, son las principales causas que permitieron que la economía española caminara por la senda del crecimiento, senda que no abandonaría hasta 1992.

El abaratamiento de los costes productivos con el descenso del precio del petróleo y la devaluación de la peseta, que se mantuvo con unos tipos de cambio altos hasta 1992, hicieron que se controlara la inflación de oferta y, consiguientemente, se reactivase la demanda. En relación con esto, la aprobación en 1985 de desgravaciones fiscales en el impuesto de la renta de las personas físicas por la compra de viviendas, incluso secundarias, tuvo un papel fundamental<sup>720</sup>.

Por otra parte, el crecimiento de las inversiones extranjeras a partir de 1986 debido a la entrada de España en las Comunidades Europeas, con el Acta de

---

<sup>720</sup> M. A. LÓPEZ GARCÍA analiza el impacto que tuvo las reducciones fiscales en la compra de vivienda y en la evolución de los precios durante el segundo lustro de los ochenta en su artículo "Sobre la relación entre vivienda y fiscalidad" en TALTAVULL, P. (2000) (Coord.): *Vivienda y familia*. Fundación Argentaria, Madrid.

Adhesión de 1986, el mantenimiento de tipos de interés elevados y la flexibilización de los arrendamientos, permitieron que parte de nuestro tejido empresarial se capitalizara, que crecieran las inversiones inmobiliarias y que circulase más dinero dentro del país. La adhesión trajo consigo que la mayor parte de las grandes empresas europeas se intentaran colocar en el panorama económico español, coyuntura que fue aprovechada para privatizar algunos sectores públicos, y para posibilitar una futura libre circulación de capitales y pagos. El mantenimiento de tipos superiores a los que se daban en los países comunitarios permitió al sistema bancario español captar una gran cantidad de activos financieros procedentes del exterior. Por último, el decreto Boyer que liberalizó los arrendamientos e introdujo una gran flexibilidad en lo que se refiere al cambio de uso de los inmuebles, motivó que una buena parte de la inversión extranjera se destinase a la compra de este tipo de bienes.

Por último, el aumento de la inversión pública con la llegada de los fondos estructurales europeos y la puesta en marcha, con Carlos Solchaga al frente del Ministerio de Economía, de una política menos restrictiva en cuanto al déficit público, tuvo una incidencia clara en la reactivación de la oferta y, por tanto, en las tasas de crecimiento económico y del empleo.

En este contexto de recuperación de los niveles de actividad en la economía, en general, y en la construcción, en particular, la política de vivienda protegida se concebía más como un lastre presupuestario que como un mecanismo de estímulo económico. ¿Para qué mantener una política de vivienda con ayudas extensivas si la situación económica no necesitaba de este tipo de incentivos? ¿No era más conveniente concentrar los fondos públicos en otros campos más productivos en este contexto económico?. La consecuencia fue la limitación económica de los beneficiarios, la asignación de menores recursos y la supresión de los instrumentos de planificación plurianual, a la par que se introducían otros que sí tenían una clara repercusión en el mercado, como fue el sistema de ayudas para la adquisición de viviendas usadas.

En realidad, lo que pasó a partir de 1987 es que el papel de incentivo económico que había tenido la política de vivienda protegida fue asumido por la política fiscal de vivienda, que fue más eficaz, desde el punto de vista productivo, en el segundo lustro de los ochenta. Como consecuencia, *“supuso favorecer exclusivamente a las personas con recursos económicos que pueden invertir en*

vivienda (y por tanto desgravar sin práctica limitación) así como obtener de las entidades financieras garantías suficientes para obtener un crédito hipotecario...<sup>721</sup>

La vinculación de la política de vivienda protegida a la económica siguió manifestándose de igual modo en la década de los noventa. De esta manera, el apoyo institucional al fomento de viviendas protegidas se dio en aquellos periodos en que la situación económica requería de los efectos anticíclicos que introducía la construcción residencial protegida. En las coyunturas económicas de crecimiento se aminoraban los recursos, a pesar de que en estos periodos el problema del acceso podía llegar a ser aún más grave que en las etapas de crisis para los colectivos con menores rentas.

En 1992 se inició una profunda crisis económica, que afectó especialmente al sector de la construcción. La recesión supuso la caída de las tasas de crecimiento del producto interior bruto, de tal modo que hasta 1995 mantuvieron un crecimiento promedio de tan solo el 1,1% y un decrecimiento del 0,6% en el sector de la construcción, además de un aumento espectacular del precio del dinero y del desempleo, que en 1994 llegó al porcentaje record del 24,2%.

Las causas de esta nueva crisis hay que buscarlas en el enfriamiento de la inversión extranjera, a raíz de la devaluación de la peseta entre 1992 y 1995, y la disminución de la inversión pública. La pérdida de competitividad en las exportaciones españolas motivó que, entre 1992 y 1993, con Pedro Solbes al frente del Ministerio de Economía, se aprobasen tres devaluaciones. Como consecuencia de ello, España dejó de ser un destino inversor interesante para los capitales internacionales e incluso se llegaron a activar procesos de desinversión. En lo que respecta a la contracción de las inversiones públicas, el motivo principal fue el inicio del proceso de convergencia nominal hacia la moneda única en la Unión Europea, circunstancias que obligaron al control de la inflación y el déficit público.

En este contexto socioeconómico, se apostó, de nuevo, por activar la política de vivienda protegida, no tanto porque el esfuerzo familiar hubiera crecido mucho más que en el pasado<sup>722</sup>, ni porque el mercado hubiera satisfecho las

---

<sup>721</sup> PANIAGUA, J. L. (1995): "Balance y perspectiva de la política de vivienda en España", en CORTÉS ALCALÁ, L. (Coord.): *Pensar la vivienda*, Ágora.

<sup>722</sup> En 1989, la relación entre el precio promedio de las viviendas en España y los salarios era de 5,1, con un tipo de interés medio del 13,36%. En 1991 y 1992 era del 5,2, con unos tipos que oscilaban entre el 13,49 y el 15,51%, según las estimaciones realizadas por ROCH PEÑA, F. (2000): "Algunas notas sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda" en *Op. Cit.* TALTAVULL, P.



necesidades habitacionales de los más desfavorecidos, sino porque se valoró como una inversión productiva que evitaba que la crisis llegase a niveles insostenibles, desde el punto de vista social. La política de vivienda, adoptó, por tanto, un rol similar al que había tenido entre 1978 y 1987, pero con una orientación social no tan recesiva. La mayor bonanza presupuestaria permitió que se limitaran las actuaciones a los colectivos sociales con ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional y que se vinculase la mayor parte de los recursos a aquellos que no superaban las 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

De igual modo, los obstáculos que ha encontrado la política de vivienda desarrollada entre 1996 y 2002 se debe, entre otros motivos, a que los planes de vivienda habían perdido de nuevo, tal como ocurrió entre 1988 y 1991, su papel de estímulo económico en una nueva etapa de crecimiento.

El logro de los objetivos de la convergencia nominal, en especial, el control de la inflación, la bajada progresiva de los tipos de interés y el afloramiento de “dinero negro” ante la llegada de una nueva moneda ha generado una etapa de fuerte crecimiento económico. Como consecuencia, ha aumentado en los últimos años el producto interior bruto, la inversión productiva y el empleo. Todo ello ha terminado por mejorar el poder adquisitivo de la demanda, al menos en términos generales. De igual modo, la construcción y el mercado inmobiliario ha experimentado un gran dinamismo, incluso superior al registrado en el segundo lustro de los ochenta.

En este contexto, se ha descuidado el apoyo presupuestario a la política de vivienda, como evidencia el hecho de que se haya mantenido el módulo de actuación, de manera inalterable, tal como fue establecido con la Orden de 15 de febrero de 1996, sin ningún tipo de actualización hasta el comienzo del Plan de Viviendas 1998-2002.

El ahorro que supone el incumplimiento de los objetivos previstos en los planes de vivienda que han estado en vigor entre 1996 y el año 2002, ha colaborado a que se logre la inexistencia de déficit público, lo que parece haberse convertido en uno de los grandes objetivos de la gestión presupuestaria de los últimos años. De nuevo, una vez más la política de vivienda ha estado subordinada a la política económica, sin que se haya tenido en cuenta el grave problema que ha

supuesto el acceso a la vivienda para amplias capas sociales, en una coyuntura en la que el precio de los inmuebles crece muy por encima de las rentas<sup>723</sup>.

En síntesis, la política de vivienda protegida ha sido un instrumento que ha permitido mantener los niveles de actividad en el sector de la construcción. Cuando la coyuntura económica garantizaba estos niveles, la acción institucional perdía importancia. Tampoco hay que olvidar que esta orientación política es coherente con el papel que la producción residencial desempeña en la financiación del sector público. La urbanización del suelo y la construcción y adquisición de viviendas es uno de los principales instrumentos por el que la administración efectúa sus ingresos. Se ha estimado que, en 1994, el 26,8% de los recursos municipales procedían del impuesto sobre bienes inmuebles, el 1,71% de los directos sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana y el 2,6% de los que gravaban las construcciones, instalaciones y obras. De igual modo, en 1996, un estudio financiado por la Asociación de Empresarios de la Construcción de la provincia de Las Palmas, estimaba que la Administración ingresaba 2,7 millones a través de impuestos directos y 28.848 euros a través de los indirectos, por la construcción y adquisición de una vivienda de 120 m<sup>2</sup> que se hubiera vendido a 92.556 euros.

#### **4. ¿Las ayudas se destinan a facilitar el acceso preferente de los que tienen menores recursos?**

Hemos visto en este último epígrafe cómo la política de vivienda protegida ha ido ahondando en su dimensión social al limitar económicamente la condición de beneficiario y al incrementar las ayudas potenciales en función de la menor capacidad de compra del demandante, sin que por ello haya perdido su dimensión de política económica. Cabe plantearse dos cuestiones: si la asignación de recursos presupuestarios es coherente con el carácter social que progresivamente ha ido adquiriendo la gestión pública protegida, por un lado, y por otro, si el gasto total en vivienda presenta también objetivos sociales.

En relación con lo primero, la planificación de los recursos se ha realizado a través del establecimiento de programas específicos que se destinan a facilitar el

---

<sup>723</sup> Entre 1996 y 1997 el incremento del precio del metro cuadrado se elevó al 9% en Las Palmas de Gran Canaria, según datos del Ministerio Fomento, cuando en los años anteriores había mantenido crecimientos moderados. En los años sucesivos los precios han

acceso a colectivos sociales diferentes. Hasta 1987 la política de vivienda concentró la mayor parte de sus actuaciones previstas en los que debía ejecutar la promoción privada. En el Plan Trienal el 84,2% de las viviendas previstas debían ser de promoción privada, mientras en el Plan Cuatrienal este porcentaje se redujo ligeramente al 80%. Es decir, la acción directa, la que estaba destinada a los colectivos menos solventes, sólo supuso entre el 15,8 y el 20% de las actuaciones previstas.

Dentro del programa de promoción privada, no se establecieron cupos presupuestarios según las características económicas de los adquirentes, en coherencia con el carácter económico que llevaba implícita la política de vivienda protegida. Únicamente en el Plan Cuatrienal se estableció que al menos el 16,6% de todas las viviendas protegidas de promoción privada debía destinarse a familias que no superasen en 2,5 veces el SMI.

Esta planificación de inversiones contrasta con las estimaciones de demanda potencial que los propios planes establecieron. En ambos planes se indicaba que el 40% de la demanda de viviendas protegidas se correspondía con familias que no superaban en más de una vez y media el salario mínimo interprofesional y que los contingentes eran progresivamente más reducidos en la medida en que aumentaba el poder adquisitivo de los mismos. Por tanto, existió un claro desfase entre las necesidades y las previsiones que los propios planes establecían.

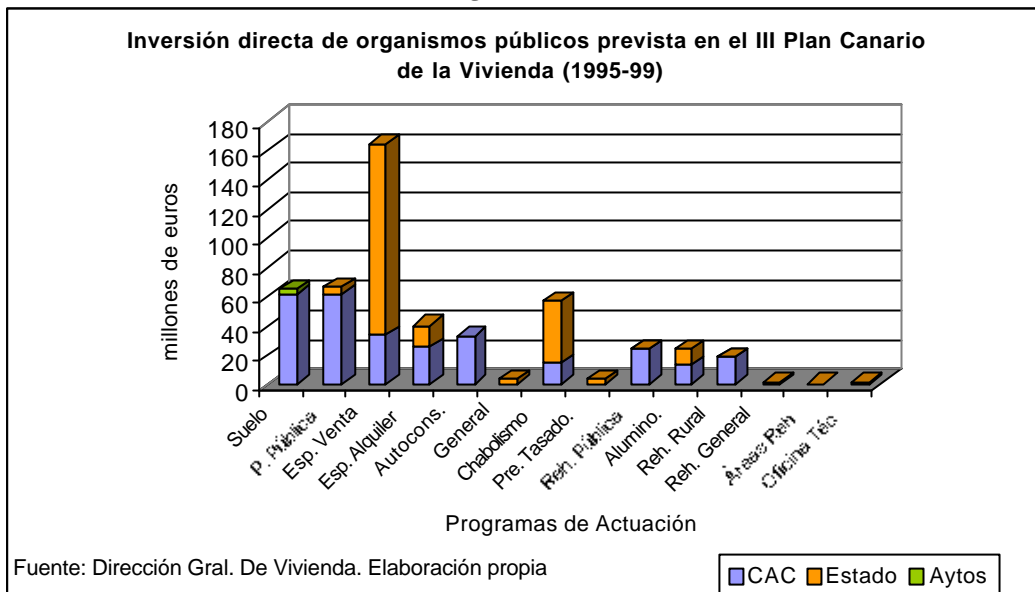
A partir de 1987 se concentró la mayor parte de los recursos en los programas destinados a los colectivos sociales que padecían una mayor exclusión del mercado de la vivienda. De ahí que una buena parte de los compromisos financieros de la administración se dedicasen a las actuaciones realizadas en régimen especial.

Por ejemplo, en el II Plan Canario de la Vivienda, el 70% de los recursos públicos destinados a la construcción de viviendas nuevas se destinaron a las actuaciones en régimen especial, es decir para colectivos con menos de 2,5 veces el S.M.I. y para el programa de erradicación del chabolismo. Si contabilizamos las ayudas en suelo, el 72.3% de los 163 millones de euros procedentes de los presupuestos públicos fueron a parar a este régimen (véase figura VII.14).

---

aumentado aún más. El último dato disponible para el año 2001, registró el aumento medio del precio de la vivienda en la capital en un 11,9%

**Figura VII.14**



En el III Plan de Vivienda, el peso de las ayudas para los sectores con recursos menores respecto al total de ayudas públicas que se destinaron a la construcción de nuevas viviendas creció aún más. Si consideramos los programas de suelo, régimen especial, promoción pública e infravivienda, los recursos públicos alcanzaron el 91,7% del total presupuestado.

Junto a esta concentración de los recursos públicos en el régimen especial, en los programas de régimen general y de vivienda usada, la mayor parte de los beneficiarios han sido familias con recursos ponderados inferiores a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional. Por ejemplo, según la Dirección General de Vivienda, en el II Plan de Vivienda, el 97% de las actuaciones en régimen general, en el que se incluyen las de autoconstrucción, estuvieron destinadas a unidades familiares que no superaban este nivel de ingresos. Lo mismo cabe decir respecto a las subvenciones para materiales en el programa de autoconstrucción, ya que el 99% de las familias beneficiadas presentaba recursos inferiores a 3,5 veces el SMI e, incluso, un 95% no alcanzaba siquiera las 1,5 veces. En el caso de las Viviendas de Precio Tasado, el porcentaje de familias con menos de 3,5 veces el SMI era del 96% sobre el total de las actuaciones.

Esta concentración de la financiación pública en las familias con menores recursos no supuso excluir a las clases medias de las ayudas oficiales. De hecho, la política de vivienda, sobre todo a partir del *RD. 1.932/91* intensificó las medidas de protección para aquellos sectores con recursos ponderados comprendidos entre 2,5 y

5,5 veces el SMI, ya que la evolución del mercado había convertido a este sector en *“el que se encuentra con mayores dificultades para acceder al disfrute de una vivienda; por un lado, supera los ingresos máximos admisibles para ser adjudicatario de una vivienda promovida en Régimen Especial por cualquier Administración Pública y, por otro, no dispone de capacidad económica suficiente para acceder al mercado libre de vivienda dado el alto coste de la misma”*<sup>724</sup>.

Por último, el carácter social de la nueva política de vivienda protegida se manifiesta también en otras medidas que se han ido adoptando, como en el hecho de que se revisen las condiciones de los beneficiarios cada 5 años, en la concentración de las subvenciones en los casos de primer acceso y en lo que el beneficiario es joven, minusválido o de la tercera edad, en el esfuerzo de adaptación de las tipologías a las necesidades y deseos de la demanda, en el intento de ubicar la oferta de viviendas protegidas en los lugares donde se encuentran sus demandantes, en las disposiciones aprobadas con el fin de mejorar la calidad de las viviendas y en las ayudas encaminadas a la mejora de las urbanizaciones y del equipamiento de los barrios.

En lo que se refiere a la segunda cuestión que plateábamos al principio del epígrafe, la orientación social del gasto total en vivienda, la política puesta en marcha ha sido más regresiva. Desde la creación del impuesto de la renta de las personas físicas, y especialmente, tras la conclusión del Plan Cuatrienal, el principal instrumento de la política de vivienda es el fiscal. *“Es típico de los periodos de recesión en lo que la contención del gasto público es una política esencial, que la política fiscal se imponga como un instrumento (quizás el único) para dar respuesta en este caso a los problemas de vivienda. En este país ello es especialmente grave por cuanto ya se ha visto que el gasto fiscal en vivienda constituye la principal componente del gasto en vivienda sin admitir ninguna comparación con el resto de los países ...”*<sup>725</sup>. Se ha estimado que, en 1989, las deducciones fiscales en el impuesto de la renta de las personas físicas suponían el 70% del total de la estructura de gasto público en vivienda. Este porcentaje se redujo entre 1992 y 1996, para desde entonces, por mor del crecimiento del negocio inmobiliario, suponer un porcentaje similar.

---

<sup>724</sup> VIVECONSEJERÍA DE VIVIENDA (1992): *II Plan Canario de Vivienda 1992-1995*. Las Palmas de Gran Canaria. Pp. 13.

Las deducciones fiscales por adquisición de vivienda han sido muy regresivas desde el punto de vista social, debido a que afectaron a la adquisición de viviendas secundarias entre 1988 y 1989 y a que no están relacionadas con el precio de la vivienda ni con la renta del adquirente.

Por tanto, si analizamos en su conjunto el gasto público en vivienda, incluyendo tanto las acciones directas (política de vivienda protegida) como las fiscales, la mayor parte de los recursos no están vinculados con las características económicas de los compradores.

### 5. El modo de acceso y el fin social de las viviendas desde 1978

El alquiler y la autopromoción son dos sistemas de acceso a la vivienda más económicos y que, por tanto, generan un menor esfuerzo familiar, que la compra. Se estima que el coste de ejecución de una vivienda autopromovida es hasta un 30% inferior al precio de venta que alcanzaría este inmueble. En líneas generales, según Aldara Consultores, en las viviendas autopromovidas, el adquirente no tiene que pagar el beneficio del promotor, que oscila entre el 15 y el 40% del precio en el mercado libre, ni los gastos y los beneficios de la inmobiliaria, que suelen suponer entre el 5 y el 10%.<sup>726</sup> Respecto al esfuerzo familiar que genera el alquiler, está claro que a corto plazo, éste es una forma de tenencia que supone un menor esfuerzo que la propiedad para el adquirente. *“Para tener acceso a la propiedad de una VPO de régimen especial de 70 m<sup>2</sup> con garaje, bajo los supuestos enunciados, es preciso realizar un desembolso inicial equivalente al doble de una anualidad de alquiler”*<sup>727</sup>. No obstante, a medio y largo plazo, el inquilinato resulta un sistema más gravoso que la propiedad debido a la revalorización anual de la renta en función del IPC<sup>728</sup> y a que, en este último sistema, se deja de pagar cuando se amortiza el préstamo, mientras que en el alquiler, mientras se disfrute de la vivienda, se sigue pagando.

---

<sup>725</sup> PANIAGUA, J. L. (1995): “Balance y perspectivas de la política de vivienda en España” en CORTÉS ALCALÁ, L. (coord.): *Pensar la vivienda*. Talasa ediciones. Madrid. Pp. 53 y ss.

<sup>726</sup> “Construya su casa: le saldrá más barato” en *El Capital*, nº 18, de marzo del 2002, pp. 108 y ss.

<sup>727</sup> MORÓN, P. (1993): “Costes comparados de la vivienda en propiedad y alquiler para los usuarios y el Estado (VPO Régimen Especial)” en *Revista Española de Financiación a la vivienda*, nº 23. Pp. 63-74.

<sup>728</sup> Se ha estimado que el inquilino paga un 14% más que el comprador en pesetas corrientes y un 7% más en pesetas constantes durante el periodo de amortización del préstamo. (*Op. Cit.*, MORÓN, P, 1993).

A pesar de las ventajas de la autopromoción y del alquiler para el beneficiario, la mayor parte de las viviendas protegidas realizadas en este periodo se han destinado a la venta, por lo que se han construido gracias a la actuación de agentes que han operado con ánimo de lucro.

En lo que se refiere a las autopromociones, hasta 1988, el número de viviendas promovidas por cooperativas y particulares para uso propio fue muy escaso, suponiendo únicamente el 14,5% del total de las viviendas de promoción privada acogidas a protección en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria. A partir de los Planes Canarios de Vivienda, la autopromoción ha ganado importancia, sobre todo con la potenciación del régimen de autoconstrucción, pero la compra de viviendas de sociedades y particulares empresarios siguió siendo el método habitual de acceso a la vivienda protegida. En este periodo, un 27% de las viviendas acogidas a protección oficial fueron promovidas por particulares y cooperativas, lo que supuso un incremento significativo respecto al periodo anterior.

En lo que respecta al alquiler, este sistema de acceso no ha arraigado en la política de vivienda y, en la práctica, se ha reservado para los colectivos más insolventes que tienen que acudir a la promoción pública. Hasta el II Plan Canario de la Vivienda (1992-95) inclusive, apenas se estimuló la promoción de viviendas en alquiler. Desde entonces, el marco de incentivos es mayor, sobre todo en el Plan de Viviendas 1998-2001<sup>729</sup>, al menos en lo que se refiere a la promoción, porque en lo concerniente al acceso, es menor con la desaparición de las deducciones en el impuesto de la renta de las personas físicas<sup>730</sup>.

Dejando a un lado la apuesta realizada por la compra en la política de vivienda protegida, el modo en que se subsidie y se regule el acceso a la propiedad incide también en el carácter regresivo de las medidas institucionales. De tal modo que, entre 1978 y 1987, el diseño de la política de vivienda perjudicó a las familias que tenían menores recursos debido a que los módulos y precios máximos fueron excesivamente altos.

---

<sup>729</sup> J. J. Tinaut calculó que la eficacia potencial del marco establecido en este plan se había incrementado sustancialmente respecto a los de planes anteriores, a través de un análisis de rendimiento (Tasa Interna de Rendimiento). (TINAUT ELORZA, J .J. (2000): "La política de fomento del alquiler en los planes estatales de vivienda de los noventa" en *Ciudad y Territorio*, 32 (125). Pp. 505-518).

<sup>730</sup> La ley 18/1991 de Impuesto de la Renta de las Personas Físicas introdujo la deducción por el pago de alquileres, deducción que desapareció con la reforma de este impuesto en 1998.

La comparación de la capacidad de gasto de la demanda con las condiciones de pago y los precios de venta de los inmuebles protegidos permite valorar el elevado esfuerzo familiar que suponía para muchas familias el acceso a una vivienda protegida en aquellos años. Para ello, nos vamos a ceñir a los segmentos de mercado que presentaban unos ingresos ponderados comprendidos entre 1,7 y 5 veces el SMI en el año 1984.

Los precios de las viviendas calificadas provisionalmente en ese año variaban entre 18.854 y 34.305 euros, según que la superficie útil de los inmuebles oscilara entre 50 y 90 metros cuadrados.

La capacidad de compra de una vivienda de cada uno de los segmentos, establecida según el porcentaje de esfuerzo familiar máximo que el propio Plan Cuatrienal recomendaba y tomando como cifra de partida los ingresos mensuales, oscilaba entre los 78 euros que podía pagar una familia con recursos ponderados situados en torno a 1,7 veces el SMI y los 318 euros de las familias con recursos próximos a 5 veces el SMI.

En función de las condiciones crediticias que fueron establecidas en el *RD. 3280/83* sobre condiciones de financiación del Plan Cuatrienal, se calculó el precio máximo que podía tener una vivienda protegida sin que se sobrepasara la capacidad de esfuerzo familiar aconsejada en cualquiera de estos tres tramos. Por ejemplo, para una familia con ingresos comprendidos entre 1,7 y 2,5 SMI, el precio máximo de la vivienda tenía que oscilar entre 12.471 y 18.325 euros para que no se viera la familia obligada a realizar un sobreesfuerzo en la adquisición.

Pues bien, sólo falta comparar estos precios máximos calculados para cada segmento y los precios de venta de 1984, para constatar las posibilidades de acceso a una vivienda protegida por parte de cada segmento.

El único colectivo que presentaba un grado de solvencia suficiente era el que superaba en más de 3,5 veces el SMI. A éste, incluso le podía representar un esfuerzo familiar mayor, porque los precios máximos relativos a la capacidad de compra están calculados en función de la cuota mensual del primer año, menor que la de los años siguientes, debido al sistema de cuotas crecientes de amortización<sup>731</sup>. El segmento comprendido entre 2,5 y 3,5 veces el SMI sólo estaba

---

<sup>731</sup> El cálculo de los precios máximos está referido a la cuota del primer año (125 euros) de una vivienda con un precio de 19.953,60 euros para un préstamo subvencionado al 8% (CAMACHO GONZALEZ, M. A. (2001): *Estructura y política de vivienda en Canarias 1960-1985*. Gobierno de Canarias). En el caso del segmento de demanda con ingresos



capacitado para adquirir viviendas de hasta 70 metros cuadrados, y el que tenía ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI estaba excluido de la política de vivienda, al no tener posibilidades reales de adquirir uno de estos inmuebles. Por tanto, la solución con la que contaban los colectivos con rentas inferiores a 3,5 veces el SMI era la de acceder a la propiedad a través de la autopromoción individual y colectiva, ya que sus recursos los excluían de la posibilidad de que se les adjudicara una vivienda de promoción pública, pero esa opción no fue operativa en la medida en que las promociones con este fin, de cooperativas y particulares, encontraban serias dificultades de materialización.

Por tanto, teniendo presente que la mayor parte de las viviendas protegidas fue promovida por sociedades y empresarios con el fin de destinarlas a la venta, la política de vivienda desatendió las necesidades de los colectivos con rentas comprendidas entre 1,7 y 3,5 veces el salario mínimo interprofesional y, si tenemos presente que la promoción directa se redujo considerablemente durante este periodo, se puede afirmar que la política de vivienda no cubrió las necesidades de las familias con menores recursos, mientras estaba financiando la construcción de inmuebles que podían ser adquiridos por personas que podían haber satisfecho sus necesidades habitacionales en el mercado libre.

Este tipo de contradicciones que restó significado social a la política de vivienda se dio también en otros países. *“En general, casi ningún país ha construido para los más pobres. La idea del filtrado está presente en la mayoría de los países industrializados, lo cual conduce a un sistema de redistribución regresiva. La clase media se beneficia de unos alojamientos de mayor calidad y con unas rentas más bajas que en el sector privado –como en Holanda, Alemania o Dinamarca.”*<sup>732</sup>.

Un análisis de la distribución geográfica de las promociones realizadas entre 1978 y 1987 en Las Palmas de Gran Canaria permite constatar la orientación social de las actuaciones protegidas. De las 4.398 viviendas protegidas promovidas por sociedades y particulares empresarios en Las Palmas de Gran Canaria en este periodo, una parte significativa se localiza en lugares en los que el precio del suelo era elevado.

---

superiores a 3,5 SMI, se ha calculado una cuota para un préstamo al 11%, que era el establecido en la política de vivienda. Las cantidades son aproximadas en cualquier caso. La capacidad de pago está calculada en función de los porcentajes de esfuerzo familiar que el propio Plan Cuatrienal establece para cada grupo.

<sup>732</sup> Refiriéndose a la década de los ochenta en *Op. Cit.* PEDRO BUENO, A., 2000, pp. 139.

En concreto, 2.058 viviendas, es decir, un 46.8% del total, se situaron en enclaves de gran centralidad urbana. De esta manera, de norte a sur, se promovieron 868 viviendas en Guanarteme, 183 en Santa Catalina, 60 en Alcaravaneras, 399 en Arenales, 404 en CIDELMAR, 116 en Triana y 26 en Vegueta (véase cuadro VII.6).

**Cuadro VII.6**  
**Distribución por entidades de las promociones realizadas en Las Palmas de Gran Canaria entre 1979 y 1987 (según C.P.)**

	N. vdas.	%
Guanarteme	868	19,7
Cuevas Torres	672	15,3
La Feria	611	13,9
Casablanca III	451	10,3
Cidelmar	404	9,2
Arenales	399	9,1
Escaleritas	322	7,3
Santa Catalina	183	4,2
La Isleta	156	3,5
Triana	116	2,6
El Batán	85	1,9
Alcaravaneras	60	1,4
Vegueta	26	0,6
Schamann	21	0,5
Marzagán	14	0,3
Tafira	10	0,2
Total	4.398	100,0

Fuente: Cédulas y expedientes. Elaboración propia.

El caso de Guanarteme es uno de los más representativos, no sólo porque fue el barrio que concentró el mayor número de viviendas protegidas promovidas por sociedades y particulares empresarios, sino porque una buena parte de las promociones situadas en este barrio se localizaron en calles como la de República Dominicana o en Avenidas como la de Mesa y López, donde el precio del suelo alcanzaba un valor muy elevado por las perspectivas de revalorización que tenía esta zona<sup>733</sup>.

<sup>733</sup> En concreto, en esta última arteria urbana se localizaron 364 viviendas realizadas a través de los expedientes promovidos por JAMSA (Id. 239), COINSA (Id. 651), Domínguez Martín, Antonio e hijos S.L. (Id. 195), Inmuebles Archipiélago S.A. (Id. 219 y 245) y COBASA (Id. 265). En la calle República Dominicana se situaron otras actuaciones promovidas por Samy Torres S.A. (Id. 301), Inmobiliaria Furelos S.A. (Id. 333) y Rafael López Socas y otros (Id. 336), con un total de 237 viviendas.

En los barrios de Santa Catalina y Alcaravaneras las promociones se ubicaron en calles tan caras como Ruiz de Alda (Inmuebles Archipiélago S.A. -Id. 337 y 302), Franchy Roca (Edificio Santa Catalina -Id. 189- y Herón Promociones -Id. 298-) o Alvareda (Promotora Islas Canarias S.L. -Id. 267-).

De igual modo, en Triana y Vegueta se promovieron inmuebles protegidos en las calles Primero de Mayo (Técnica Horizontal S.A. -Id. 324-), Cano (Calixto Domínguez Rodríguez -Id. 327-), e incluso, en la calle Mayor de Triana (MAHERMA -Id. 303 y 291-). En la zona de Arenales y Lugo, aunque el panorama es más diverso, no faltaron inmuebles situados en calles en las que el precio del suelo era elevado, como Tomás Morales o León y Castillo<sup>734</sup>. Incluso, algunos edificios proyectados en este periodo en Ciudad del Mar (CIDELMAR) se acogieron a los beneficios de la protección oficial, a pesar de tratarse de la zona de expansión de la ciudad que mayores plusvalías estaban generando<sup>735</sup>.

Fuera del sector más céntrico de la ciudad, se construyeron también viviendas en otras zonas donde el precio del suelo era elevado, por lo que las viviendas estaban destinadas, al menos, a la clase media. En concreto, en la zona baja de la Avenida de Escaleritas y en Altavista se promovieron 322 viviendas, 14 en Marzagán y 10 en Tafira Baja<sup>736</sup>.

Por tanto, el módulo permitió que más de la mitad de las promociones en este periodo se situaran en lugares en los que el precio del suelo debía haber excluido cualquier posibilidad de edificación de viviendas protegidas.

En lo que se refiere a la autopromoción se puede constatar también un cierto desvío social de las ayudas públicas a partir de un análisis territorial. Nada menos que el 60% de las viviendas promovidas entre 1978 y 1987 por particulares

---

<sup>734</sup> Por ejemplo, en Tomas Morales promovió la Inmobiliaria Furelos S.A. (Id. 322), en Doctor Walksman y Galo Ponte, edificaron la Constructora Inmobiliaria ERGON (Id. 249) y M. Pérez Rodríguez (Id. 190), en Canalejas PREYCONSA (Id. 300) y PHERMANSA, en León y Castillo y Venegas se llevaron a cabo cuatro promociones (Id. 192, 256, 218 y 242) y, por último, en la trasera de Bravo Murillo, otras dos (Id. 201 y 320)

<sup>735</sup> De esta manera, TUCAN y la Promotora Canaria Lamberti S.A. (Id. 326, 193) realizaron dos actuaciones en plena Avenida Marítima, AGOMAR S.A. construyó 112 viviendas en Rafael Cabrera (Id. 346 y 359) y COBASA otras 72 en la intersección formada por las calles Rafael Cabrera, Munguía y Francisco Gourié (Id. 266).

<sup>736</sup> En el primer caso Promociones y Contratas del Río S.L. y Entrecanales y Távora realizaron cinco actuaciones (Id. 246, 247, 305, 329 y 382) en la calle Luis Benítez Inglott. En Marzagán, dos empresarios, Fernando Cambreleng (Id. 205) y Jorge Rovira Sabal (Id. 229, 228 y 207) realizaron varias promociones en la urbanización Santa Margarita, una entidad de carácter suburbano compuesto por viviendas unifamiliares. En definitiva, se contabilizaron hasta 346 viviendas en estos ámbitos, un 7,8% del total de las promovidas en este periodo por sociedades y empresarios particulares.

para uso propio en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria se situaron en áreas suburbanas del municipio en las que el suelo alcanzó un valor muy elevado, hasta el punto de constituir sectores donde actualmente residen familias de alto poder adquisitivo. De esta manera, en Tafira Baja, en las urbanizaciones de Monteluz y Zurbarán, se promovieron 15 expedientes, un 41% del total de las actuaciones de este tipo, y en la urbanización de Santa Margarita en Marzagán, otras siete promociones, lo que supone un 19%. Incluso en ámbitos centrales de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, un buen número de promociones se situó en zonas de alto *standing*, tales como Altavista (Id. 234) o Ciudad Jardín (véase cuadro VII.7).

**Cuadro VII.7**  
**Distribución por entidades de las promociones de particulares para uso propio en Las Palmas de Gran Canaria**

	Nº viviendas	%
Tafira	15	40,5
Marzagán	7	18,9
El Batán	2	5,4
Altavista	2	5,4
Guanarteme	2	5,4
La Isleta	2	5,4
Ciudad Jardín	2	5,4
Pedro Hidalgo	2	5,4
Hoya de la Plata	1	2,7
San José	1	2,7
Santa Catalina	1	2,7
Total general	37	100

Fuente: Expedientes. Elaboración propia.

En el municipio de Santa Brígida la distribución geográfica de las escasas promociones de particulares destinadas a uso propio revela una situación similar. En concreto, tres se situaron en el casco de Santa Brígida, dos en La Atalaya y en la Urbanización La Concepción, respectivamente, y una en las urbanizaciones del Monte Lentiscal y El Molino, sectores donde se estaba radicando buena parte del crecimiento suburbano unifamiliar de alto poder adquisitivo que se daba en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria.

Una lectura similar se puede realizar acerca de las promociones realizadas por cooperativas, en las que también cabe encontrar actuaciones que hacen cuestionar el fin social de las ayudas públicas. Por ejemplo, la Cooperativa

Fuentemar (Id. 629) y la Sociedad Cooperativa Ciudad Jardín (Id. 258) promovieron 64 y 116 viviendas en plena Avenida Marítima, junto a la Fuente Luminosa la primera y el Edificio Torre Las Palmas la segunda. De igual modo, la Comunidad Mar de las Canteras promovió otras 20 en pleno Paseo de Las Canteras (Id. 286). Estas tres promociones suponían el 29% de las viviendas promovidas por cooperativas en este periodo lo que constituye una prueba más del desvío social de las ayudas a la autopromoción hacia colectivos sociales solventes.

**Figura VII.15**  
**Promoción de la Sociedad Cooperativa Ciudad Jardín en**  
**la Avenida Marítima (Id. 258)**



## ANEXO

## Cuadro VII.8

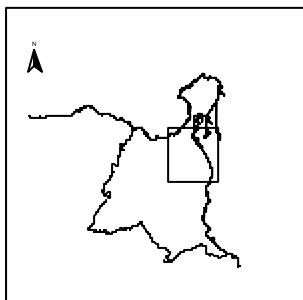
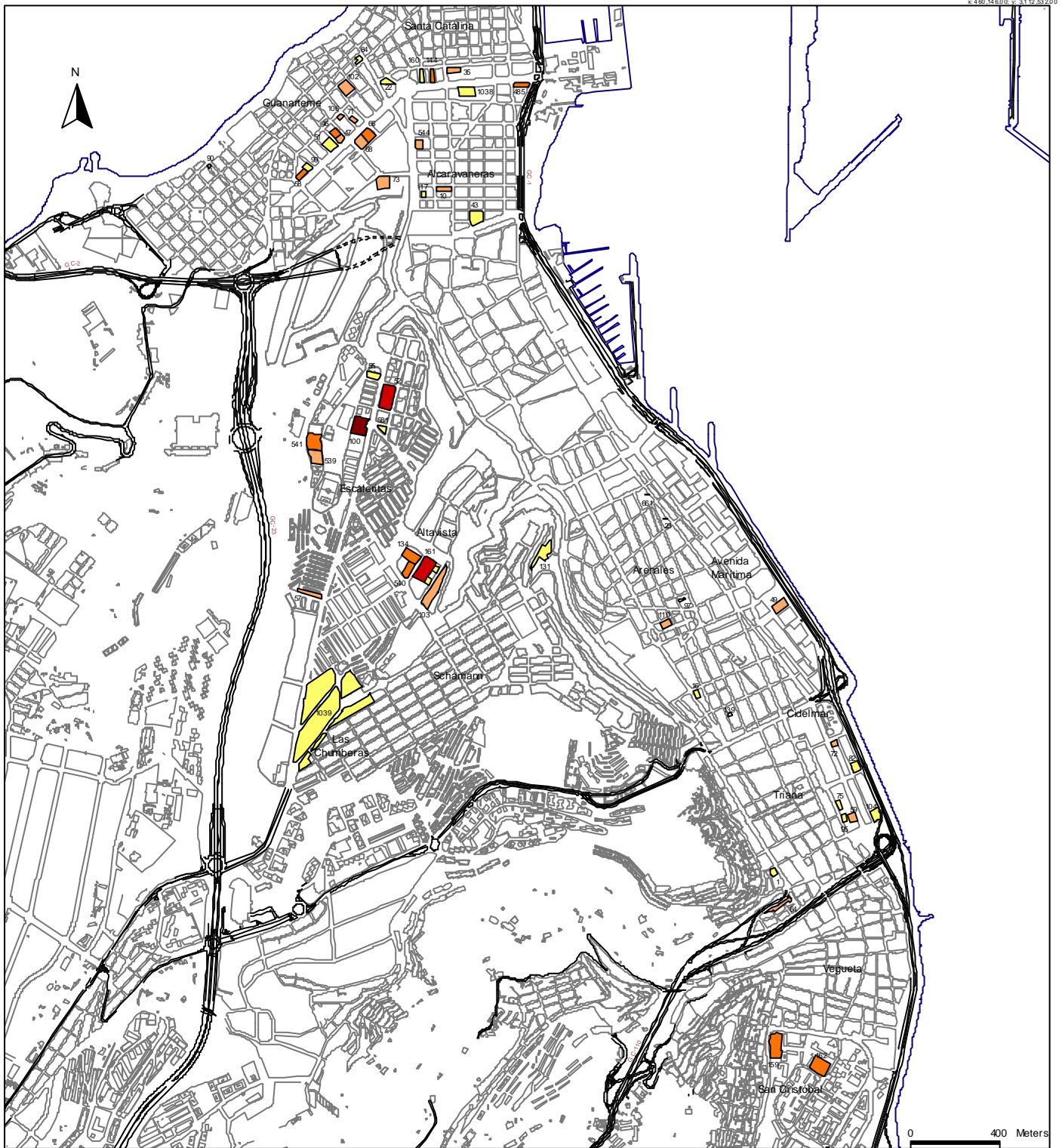
## Promociones protegidas que presentan viviendas de gran tamaño en el Área Metropolitana de Las Palmas de G.C. (1954-78)

## II y III Plan Nacional de la Vivienda









Promotor	Vdas	Entidad	<90	90-100	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-160	160-170	>170
Alemán Betancor, V.	11	Arenales	10			1						
O.B.P.	1	C. la Grama				1						
C.I.M.P.G.C.	30	CIDELMAR								30		
COBASA	306	Escaleritas		16	81	6			98	105		
COBASA	29	Escaleritas	4	7	16	1	1					
COBASA	55	Alcaravaneras	2		9	23	10	10				
Com. Funci. Hacienda	27	Santa Catalina					11	16				
Com.General Franco	28	Triana	3		6	2		17	1			
Constr. Maspalomas	86	Escaleritas	65	1		2		18				
Coop. Funci. Cabildo	61	CIDELMAR	13	12			12				12	12
Coop. Médico-farmacéu.	80	Guanarteme		16				32	32			
Coop. Médico-farmacéu.	60	CIDELMAR						40	10		10	
CORAVI	64	Alcaravaneras				8	1	24	24	7		
CORAVI	32	Alcaravaneras				16			9	7		
Curbelo y Cía S.L. y otro	88	Guanarteme	64	16		8						
Entrecanales y Távora	38	Escaleritas	8	30								
Iberocanaria Const.	61	Guanarteme	1		35	17	8					
Iberocanaria Const.	61	Guanarteme		3	16	18	24					
Iberocanaria Const.	17	Ciudad Jardín			15		2					
Inmobiliaria Mogán	42	CIDELMAR	14	14	14							
Inmobiliaria Mogán	100	Guanarteme		84	16							
Inmobiliaria Mogán	84	CIDELMAR	39		40	7	1					
Inmobiliaria Mogán	120	Guanarteme	40	80								
Inmobiliaria SAMIMAR	104	Guanarteme	56	8	40							
Junquera Noa, A.I.	11	Arenales	10						1			
O.L.B.	1	Tafira Baja										1
F. y N.L.R.	2	Tafira Alta	2									
Macario D., M <sup>a</sup> J. y otro	10	La Garita									2	8
R.M.S.	4	Arenales					4					
Melián Reina, J.	30	Arenales	6		2	11	5	5				
Ortega Guerra, M.	12	Arenales	12									
Pérez Báez, J.	64	Alcaravaneras	2	3		4	8	19	13	6	9	
Pérez Báez, J.	90	Santa Catalina	57	15	22							
Prats Sagrera, J.	80	Alcaravaneras			56	24			8			
J. y J.R.H.	2	Escaleritas										2
J.R.R.	1	El Reventón			1							



**Figura VII.16. Actuaciones protegidas de promoción privada anteriores al RDL. 31/1978 que presentan viviendas con superficie útil comprendida entre 90 y 120 m<sup>2</sup>. Las Palmas de Gran Canaria**



**Leyenda: nº de viviendas**

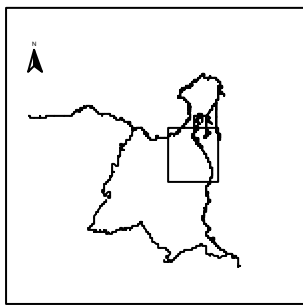
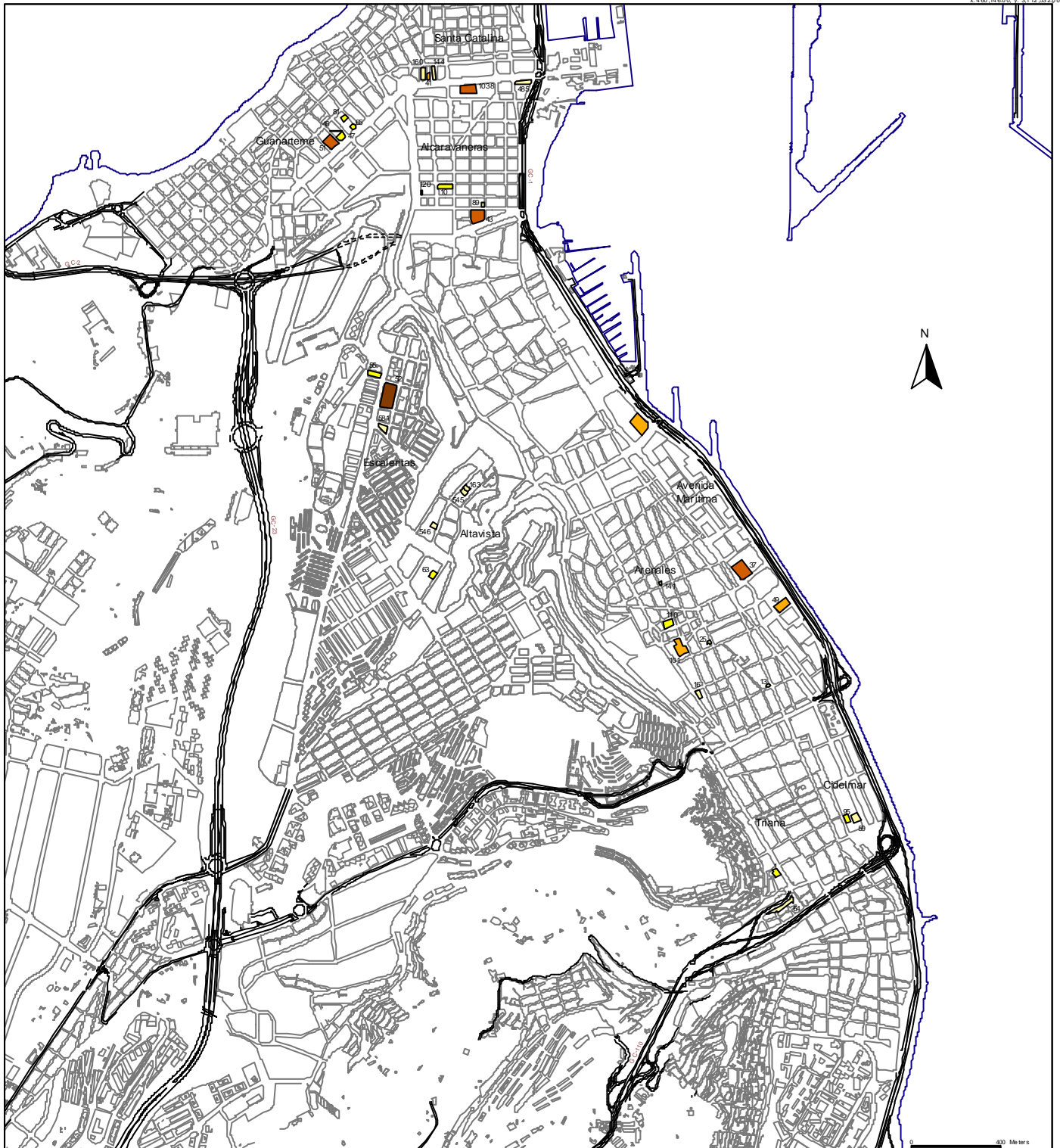
	< 26		Límite de manzana
	26 - 50		Vías de comunicación
	51 - 100		Límite de costa
	101 - 150		
	> 150		

Autor: Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria








**FUENTE:**  
*Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes*



**Figura VII.17. Actuaciones protegidas de promoción privada anteriores al RDL. 31/1978 que presentan viviendas con superficie útil comprendida entre 120 y 150 m<sup>2</sup>. Las Palmas de G. C.**



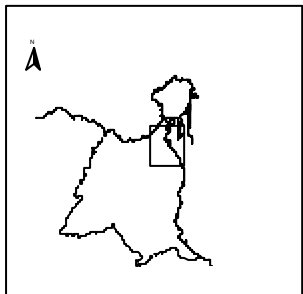
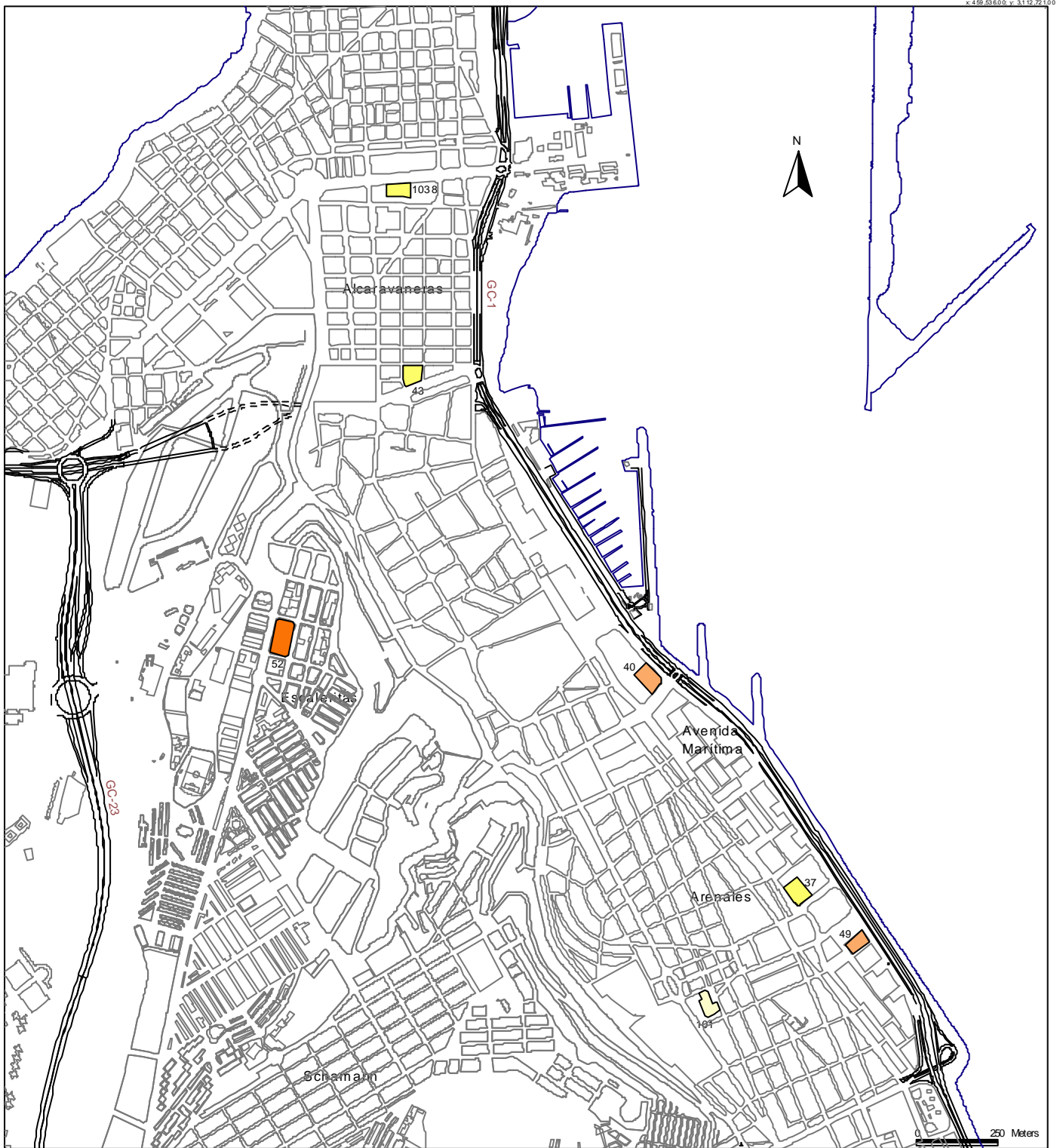
**Leyenda: nº de viviendas**

	< 26		Límite de manzana
	26 - 50		Vías de comunicación
	51 - 75		Límite de costa
	76 - 100		

Autor: Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:  
*Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes*

**Figura VII.18. Actuaciones protegidas de promoción privada anteriores al RDL. 31/1978 que presentan viviendas de más de 150 m<sup>2</sup> de superficie útil. Las Palmas de Gran Canaria.**



**Legenda: nº de viviendas**

- < 6
- 6 - 15
- 16 - 30
- > 30

- Límite de manzana
- Vías de comunicación
- Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

FUENTE:  
 Cédulas de Calificación Definitiva

## CAPÍTULO VIII

### LA CALIDAD HABITACIONAL EN LAS PROMOCIONES PERIFÉRICAS DE LAS PALMAS DE G.C. (1956-78)

La política de vivienda desarrollada entre 1956 y 1978 se caracterizó por dispersar los recursos económicos públicos entre grupos sociales que tenían distintos poderes adquisitivos. En este sentido, hemos analizado los productos residenciales a los que accedieron colectivos con un nivel de solvencia medio. Se trataba de inmuebles que, en líneas generales, presentaban unos parámetros de calidad altos.

Cabe ahora preguntarse, si a pesar de este desvío de los recursos hacia clases sociales medias y hacia determinados grupos, los productos residenciales que se generaron para aquellos que presentaban serias dificultades de acceso a una vivienda, tenían un nivel de calidad adecuado. Al análisis de esta cuestión destinaremos el presente capítulo.

La calidad residencial, desde un punto de vista objetivo, se fundamenta en la confluencia de una multitud de factores relativos a la vivienda y al barrio, que conforman el modelo residencial. El análisis de la calidad ha sido abordado “... desde dos perspectivas: una física, que correspondería a los aspectos de equipamiento y servicios; y otra social, que haría referencia a las redes sociales que

se establecen tanto en las áreas compartidas de la vivienda como en el barrio<sup>737</sup>. En este caso, nos interesa conocer el producto residencial en su dimensión física ya que depende de manera directa de la intervención pública en materia de vivienda. Dentro de esta acepción, consideramos, respondiendo a una perspectiva geográfica, no sólo las características de la casa y el barrio, sino también la relación entre éste y la estructura de la ciudad.

Por todo ello, para el caso de las promociones periféricas de Las Palmas de Gran Canaria, promociones que se destinaron a albergar a colectivos con una clara insolvencia en el mercado habitacional, abordaremos el análisis tipológico del edificio y de la vivienda, la forma de ocupación y organización del espacio interno de la parcela urbana y el desarrollo de las obras de urbanización y del nivel de equipamiento. El análisis de estos aspectos nos permite conocer mejor el espacio habitacional de estas zonas.

## **1. La tipología edificatoria**

### **1.1. El bloque plurifamiliar de mediana altura**

Durante el segundo lustro de los cincuenta y buena parte de los sesenta, la tipología de los inmuebles de promoción privada acogidos a la protección oficial en las zonas periféricas de la ciudad fue el *bloque plurifamiliar aislado de baja o mediana altura*. En el siguiente cuadro se puede ver una relación cronológica de las principales intervenciones que adoptaron esta tipología. Se puede observar que, en el primer lustro de los setenta, todavía era utilizada en promociones masivas que se habían iniciado en el decenio anterior.

Durante buena parte de la etapa autárquica, la tipología de las promociones protegidas fue la *vivienda unifamiliar*, fiel reflejo de la concepción ruralista que propugnaba el movimiento falangista en la economía y la sociedad española. “No puede dejar de llamarnos la atención el hecho de que cuando se plantea el problema de construir viviendas urbanas para obreros industriales, se recurra en casi todos los casos, a trasplantar el esquema de la vivienda campesina a la ciudad... Evidentemente, de lo que se trataba no era de trasladar el casticismo rural a la capital, sino de imponer a los obreros de la ciudad la moral y las formas de vida vigentes en la población agrícola. El discurso morfológico de estas viviendas era la reproducción de la consigna política de Falange: ¡Ruralizar ideológicamente al

---

<sup>737</sup> AMÉRIGO, M. (1995): *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la*

*proletariado!*<sup>738</sup>. Como testimonio de estas promociones podemos señalar las urbanizaciones públicas de García Escámez en Altavista o Generalísimo Franco en Schamann. La estructura interna y el estilo arquitectónico de estas viviendas implican una referencia tamizada a la vivienda rural y a la recuperación del espíritu nacional a través de la puesta en práctica de ciertos cánones “neocanarios”<sup>739</sup>.

**Cuadro VIII.1**  
**Promociones en bloque aislado de mediana altura**  
**en Las Palmas de Gran Canaria (1956-78)**

Barriada	Fechas de inicio y fin
Buenavista	1958/61
BAZAN	1959/64
Nueva Isleta	1962/67
San Francisco	1962/68
Las Chumberas	1963/71
Zárate	1963/73
Miller	1965/71
Las Torres	1966/69
La Paterna	1966/73
El Batán	1967/74

Fuente: Expedientes y Trabajo de campo. Elaboración propia.

En la década de los cincuenta el *bloque plurifamiliar* sustituyó gradualmente a la colonia de viviendas unifamiliares. La dimensión cuantitativa que presentaba el problema de la vivienda en esos años obligaba a un mayor aprovechamiento del suelo, por lo que posiblemente esta fue una de las principales razones que espoleó el cambio tipológico. Pero hay que interpretarlo también como una secuela del nuevo rumbo del Régimen Franquista. El fracaso de los sueños autárquicos y de la consecuente exaltación de las formas de vida y la moral de la población rural impulsó el abandono de los modelos arquitectónicos ruralizantes y de los intentos de ruralización de las ciudades. La nueva valoración que se realizaba de la vida y la economía urbana requería de la implantación de nuevos conceptos habitacionales. De esta manera, la *vivienda rural en la ciudad* fue sustituida por el *piso obrero*, que tipológica y económicamente, respondía a la nueva situación.

En este punto, el racionalismo arquitectónico se convirtió en el modelo de referencia de estas viviendas, ya que aportaba soluciones técnicas coherentes con

---

*vivienda y su entorno*. Alianza Universidad, Madrid. Pp. 32

<sup>738</sup> UREÑA, G. (1979): *Arquitectura y urbanística civil y militar en el periodo de la Autarquía (1936-1945)*. Itsmo, Madrid. Pp.76

los nuevos retos conceptuales y económicos que tenía la vivienda protegida<sup>740</sup>. En un panorama de graves necesidades residenciales, el racionalismo aportaba soluciones arquitectónicas que se adaptaban perfectamente a un sentido industrial en la producción de vivienda. Como expresaba Muthessius en 1901, el racionalismo supone “*Que la mente humana conciba formas que la máquina pueda producir*”<sup>741</sup>. De igual manera, la reflexión por los costes económicos que el discurso racionalista parecía aportar resultó de gran interés. El hecho de que, “*la función en el racionalismo se (atenga) a estructuras rigurosamente ortogonales. La forma curva (sea) excepcional, porque aumenta el costo del programa constructivo. En consecuencia, las formas (sigan) a las estructuras. Los edificios se (hagan) bajos de techo y se (prefiera) el blanco para la pintura de interiores*”<sup>742</sup>, junto a la prohibición de la decoración arbitraria<sup>743</sup>, en definitiva, que aporte una cierta <ley del ahorro>, y que la vivienda sea, como señalaba Le Corbusier “*una máquina para habitar*”, le confirió un especial valor a la hora de aportar soluciones técnicas que permitiese atender, de una manera más rentable, las necesidades residenciales de la población.

El intento de “racionalizar la vivienda” con el menor coste posible en las promociones protegidas conllevó la adopción de nuevos materiales y soluciones arquitectónicas. El hormigón armado apareció como material estructural en las promociones de estos primeros bloques mientras que el pilar de estructura metálica

---

<sup>739</sup> No hay que olvidar que la vivienda obrera con jardín o huerta tiene sus antecedentes más remotos en las barriadas inglesas de ciudad jardín.

<sup>740</sup> Habría que recordar que este estilo arquitectónico se había desarrollado en Europa y Estados Unidos en el periodo de entreguerras. En Canarias, salvo algunas incursiones aisladas realizadas fundamentalmente durante el periodo de la II República, no tuvo un especial desarrollo, ya que fue rechazado por la Dictadura durante el decenio de los cuarenta. En estos años se intentó buscar un estilo nacional propio, inspirado en las tendencias recurrentes que rememoraban las etapas propias del “Imperio”, concretamente en el *neoherreriano*. Otras veces se adoptaron motivos folclóricos propios de la arquitectura doméstica en la decoración de los edificios.

<sup>741</sup> BENÉVOLO, L. (1974): *Historia de la Arquitectura Moderna*, Gustavo Gili, Barcelona.

<sup>742</sup> MARTÍN GONZÁLEZ, J. J. (1982): *Historia del arte. Arte Moderno y Contemporáneo*. Editorial Gredos. Tomo II. Pp. 484.

<sup>743</sup> M<sup>a</sup>. Teresa Muñoz define el racionalismo basándose en tres aspectos. “*En primer lugar, existe una concepción de la arquitectura como volumen más que como masa. En segundo lugar, la regularidad sustituye a la simetría axial como medio fundamental para ordenar el edificio. Estos dos principios, unidos a un tercero que proscribía la decoración arbitraria, son los que caracterizan la producción del Estilo Internacional*” (CORTES, J. A. (1995): “La arquitectura racionalista de Miguel Martín y la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria” GAGO VAQUERO, J. L. (Ed.): *Miguel Martín: arquitectura para la gran ciudad*. Las Palmas de Gran Canaria).

se convirtió en el principal elemento sustentante<sup>744</sup>. De esta manera, se abandonó el muro de carga que había sido utilizado en las urbanizaciones de viviendas unifamiliares construidas en la década de los cuarenta<sup>745</sup>.

Desde el punto de vista tipológico se introdujo el bloque aislado con cuatro o cinco plantas sobre rasante. Se evitaba la construcción de sótanos porque suponía un incremento sustancial de costes, por lo que los edificios no disponían de garaje. De igual modo, la edificación de un mayor número de plantas obligaba a la introducción de ascensores, elemento de importación que resultaba caro de adquirir y gravoso de mantener.

También por cuestiones de costo, la altura de los pisos se redujo a 2,7 metros y la proyección de la estructura interna del edificio se diseñaba racionalizando el espacio interior al menor coste posible, por lo que los espacios comunitarios tales como zaguán o caja de escalera se minimizaron y no se incluían espacios e infraestructuras complementarios.

La racionalidad económica alcanzó su máxima expresión en la eliminación de cualquier remate o elemento decorativo en el edificio y en su sustitución por un diseño con cierta inspiración racionalista. De esta manera, la composición de la fachada se realizaba de manera ortogonal a través de la sucesión de muros y ventanas, con el empleo de diferentes texturas, colores o dibujos que la componían geométricamente o con la introducción de balcones o con rupturas en la línea de los cerramientos.

El modelo tipológico descrito brevemente varía ligeramente en función de la promoción, pero, en líneas generales se observan tendencias muy definidas en la medida que avanzó la década de los sesenta en lo que se refiere al número de plantas, a la composición de la fachada y a las condiciones de iluminación de las viviendas.

---

<sup>744</sup> El hormigón armado se usó por primera vez en 1890 y el cemento como material de cimentación para estructuras metálicas, cuatro años después. Tras la Primera Guerra Mundial se generalizó el uso de estos materiales.

<sup>745</sup> Hay que tener presente que la tendencia al autoabastecimiento durante esta década repercutió en que las edificaciones se realizaran utilizando materiales de la zona. Las estructuras metálicas y el cemento eran excesivamente caros ya que debían ser importados de la Península.

**Figura VIII.1**  
**Edificios del Grupo de Buenavista (Id. 170).**



En lo que se refiere al número de plantas de los edificios, éstas fueron incrementándose progresivamente, sin que esto supusiera un aumento significativo en el coste. Por ejemplo, en Buenavista, al final de la década de los cincuenta, los edificios tenían sólo cuatro plantas sobre rasante; en el primer lustro de los sesenta, se elevó a cinco el número de plantas en casi todas las promociones, tal como se evidencia en el proyecto de San Francisco o en la promoción de Nueva Isleta. En la segunda mitad de esta década, se construyeron muchos inmuebles con un mayor número de plantas sobre rasante, como se puede apreciar en las promociones realizadas por la inmobiliaria Betancor en Miller<sup>746</sup>, en las que el proyecto de los arquitectos Andrés Boyer Ruiz y José María Pallarés Llagostera elevaba los edificios a seis plantas (véase figura VIII.2).

---

<sup>746</sup> En parte de los terrenos urbanizados a través del Plan Parcial del Sur-Oeste la empresa inmobiliaria Betancor S.A. lleva a cabo la urbanización Residencial Miller Bajo. Es complicado precisar qué edificios del conjunto residencial disfrutaron de ayudas públicas. La urbanización padeció numerosos obstáculos en su proceso de ejecución y la consulta de los expedientes resulta muy compleja ya que se reproducen los proyectos anulados o simplemente no ejecutados. En cualquier caso, del conjunto de viviendas realizadas parece que al menos 346 fueron calificadas de protección oficial.



**Figura VIII.2**

**Promoción de la Inmobiliaria Betancor en Miller (Id. 612).**



En otros casos, el edificio incluye plantas bajo cota cero como resultado de la adaptación de éste a la pendiente del terreno. Por citar dos ejemplos, se puede mencionar los edificios proyectados por el arquitecto José M. Pallarés Llagostera en Las Chumberas, que aunque tienen mayoritariamente cinco plantas sobre rasante, algunos presentan además tres bajo rasante, al adaptarse a la topografía del terreno. O de igual modo, en el proyecto del arquitecto Luis Lozano Martín en el barrio de San Francisco existe un tipo de edificación de cinco plantas sobre rasante y dos bajo ella. Esta fue una fórmula habitual ya que muchas de estas promociones se ubicaron en lomos con importantes pendientes.

Este progresivo intento por incrementar el número de plantas en los edificios ha tenido una clara repercusión en el malestar residencial de sus moradores. La existencia de un número reducido de ascensores, su escasa capacidad o simplemente su ausencia, y una escalera generalmente estrecha y mal ventilada dificultan el acceso a las viviendas. Todo esto repercute en la calidad residencial, lo que se manifiesta claramente en el valor que estos inmuebles alcanzan en el mercado. En consecuencia, las últimas plantas suelen tener un precio menor en la compraventa de viviendas usadas, aunque aquí tiene también mucha importancia el estado de la cubierta del edificio.

Por otro lado, también se observa una cierta tendencia evolutiva en la composición de la fachada de los inmuebles. En líneas generales, en las primeras promociones, la fachada solía presentar un único plano y se componía axialmente mediante la sucesión geométrica de vanos. Este plano se rompía únicamente por la presencia de pequeñas terrazas (Buenavista) o por la separación clara entre

vivienda y rellano de escalera (BAZAN, Nueva Isleta). El diseño es tan simple, que no parece vincularse a estilo arquitectónico alguno. Son edificios simétricos, en la mayor parte de los casos, y pobres en acabados y elementos decorativos. Se observan, no obstante, algunos detalles que parecen mantener aún un cierto espíritu neocanario, tales como el enmarcado de las ventanas a través del uso del color o la colocación de pequeños remates en la parte alta del edificio, motivos que parece reproducir los que se hacían con cantería en la vivienda tradicional canaria y que, en estos casos, debido a cuestiones de presupuesto, pierden parte de su nobleza.

Estas reminiscencias de la fachada tradicional canaria desaparecieron en la mayoría de las promociones de la década de los sesenta, momento en que la composición racionalista o, más propiamente, la interpretación tardía de la misma, se impusieron, copiándose los modelos que se habían establecido de manera pionera en los poblados dirigidos de Fuencarral A y B, proyectados por los arquitectos Francisco Sáenz de Oiza y Alejandro de la Sota, respectivamente, y en otros que se construyeron en el segundo lustro de los cincuenta<sup>747</sup>.

Las claves estilísticas de este coletazo del lenguaje moderno, que inició el debate que condujo hacia lo que se ha venido a llamar Estilo Internacional, han sido definidas de manera precisa por José Luis Jiménez Saavedra: ruptura de la unidad compositiva de la fachada que se desgaja en múltiples elementos que se yuxtaponen, aparición en el exterior de los elementos estructurales del edificio, simplificación de las fachadas que se diseñan en un solo plano, mayor preocupación por los componentes (barandillas, carpintería, pavimentos...)<sup>748</sup> La aplicación parcial de estos principios es evidente en algunas promociones de primera mitad de la década de los años sesenta. Un caso paradigmático es el de buena parte de las fachadas de la promoción que realizó Dragados y Construcciones en Las Chumberas. No obstante, como en casi todas las viviendas protegidas realizadas en este momento, a estas características se sumaba una decoración geométrica, con resabios abstractos, a través del uso del color y de la yuxtaposición caprichosa de texturas.

Un ejemplo de simbiosis del lenguaje moderno, el estilo "neocanario" y la pobreza de elementos propios de las viviendas protegidas, fueron las fachadas de

---

<sup>747</sup> *Op. Cit.* SOLANAS SUÁREZ, E., 1997. Pp. 85 y ss.

los edificios promovidos por las Comunidades de Real de Castillo en San Francisco en los primeros años sesenta. En estos edificios se mantuvo la composición axial definida por el rellano de escalera a la par que se hicieron presentes algunos elementos estructurales y la decoración de colores ya señalada.

Por último, respecto a las condiciones de iluminación de las viviendas, se pasó de un modelo tipológico en el que las viviendas se ventilaban tanto por la fachada delantera como por la trasera del edificio, salvo, como es obvio, en los casos de las situadas bajo rasante; a otro en el que aparece el patio de luces. Por ejemplo, en el primer caso podemos mencionar los grupos de Buenavista, Nueva Isleta, BAZAN o San Francisco, en los que los edificios sólo tienen dos crujías y las viviendas ventilan para ambas fachadas.

Como ejemplo del segundo modelo se encuentran las promociones de La Paterna, Las Chumberas o Miller, por citar algunos casos representativos. En estas promociones el edificio aumenta su número de crujías y se disponen, por tanto, cuatro viviendas por planta y portal. Esto hace indispensable la construcción de un patio de luces como elemento de iluminación y ventilación.

El sistema de iluminación de las viviendas repercute de igual modo en la calidad habitacional. El patio de luces suele estar mal considerado por casi todos los vecinos. En ocasiones no tiene el tamaño necesario como para cumplir adecuadamente su función, que es básicamente permitir la ventilación y aireación de las habitaciones, es una fuente de ruidos y olores desagradables, no suele limpiarse con frecuencia y choca frontalmente con el concepto de intimidad familiar, por lo que las habitaciones que dan al patio su ventana suelen estar peor ventiladas.

Pero es que, además, muchos patios se diseñaron como elementos marginales desde el punto de vista estético. Sobre sus paredes suelen estar los desagües y las tuberías de abastecimiento, para hacer más sencilla y barata la reparación de las infraestructuras del edificio. De igual modo, al no tener consideración de fachada, su acabado formal es de peor calidad, lo que contribuye a que se despinten con más facilidad o presenten humedades. Por último, a muchos patios se accede a través de una vivienda que presenta servidumbre de paso, lo que genera su apropiación individual. Es frecuente encontrar cerramientos

---

<sup>748</sup> JIMÉNEZ SAAVEDRA, J. L. (1982): "Arquitectura, 1960-1980" en MARTÍN DE GUZMÁN, C. et. al.: *Historia del Arte en Canarias*. EDIRCA. Las Palmas de Gran Canaria.

en el patio a pesar de tratarse de una zona comunitaria. La Paterna es un ejemplo evidente de todo lo mencionado. El patio de luces es un elemento marginal en nuestra concepción cultural de la vivienda.

### 1.2. El edificio exento de gran altura

En la década de los setenta se produjo un cambio tipológico en las actuaciones residenciales masivas de la periferia de la ciudad. Las construcciones en bloque se mantuvieron pero se produjo un incremento en el número de pisos a la vez que se generalizaron las edificaciones en torre con planta reducida. Este hecho determinó algunos cambios en los sistemas de construcción y en la lógica habitacional de estas promociones. La tipología edificatoria predominante, a partir de este momento, fue el bloque abierto o exento con un número de plantas sobre rasante que oscilaba entre las 4 y las 16, predominando las edificaciones de gran altura.

Los principales polígonos periféricos donde intervino la promoción privada protegida y que responden a esta nueva tipología edificatoria aparecen en el cuadro VIII.2. Se puede observar que el bloque de gran altura se generaliza a partir de los últimos años del decenio de los sesenta.

**Cuadro VIII.2**

#### **Promociones en bloque aislado de gran altura en Las Palmas de Gran Canaria**

Barriada	Promoción	Año	Nº. plantas
San Rafael	INTERCONSA	1962/69	8/10
Matas	Montepío Divina Pastora	1967/69	12
	COPHERFAM	1973/80	9
Sansofé	Cooperativas	1969/72	8/9/12
El Pilar	Sdad. Coop. Hostelería	1970/80	10
	Sdad. Coop. Virgen del Pilar	1971/80	10
	Sdad. Coop. Transportistas	1977/83	13/14
La Feria	Sdad. Coop. Torre Luz	1972/76	9
	Sdad. Coop. Roque Nublo	1971/77	7/8
	Huarte	1975/77	13
Tres Palmas	Sdad. Coop. Tres Palmas	1972/74	4/15
San Cristóbal	Sdad. Coop. Metal	1975/79	9
	Sdad. Coop. Sindicato Magisterio	1975/78	4/6/7
Escaleritas	Sdad. Coop. San Cristóbal	1971/80	12/20
Cuevas Torres	R. Massieu	1976	12/13

Fuente: Cédulas de calificación. Expedientes. Elaboración propia.

El incremento en el número de plantas introdujo en el equipamiento comunitario el ascensor. Además, la caja de escalera y el zaguán alcanzaron un

tamaño mayor que el de la tipología anterior. La cubierta se convirtió en azotea transitable, pero comunitaria, debido al aumento del número de vecinos y a la existencia de un área relativamente reducida.

La planta de los inmuebles solía adoptar tres formas: cuadrada (Roque Nublo, Transportistas...), en forma de H (Cuevas Torres, Divina Pastora, Huarte...) o rectangular (COPHERFAM, S. Coop. Virgen del Pilar).

La tipología del bloque abierto de gran altura es una forma habitacional que debe ir asociada a la supresión del patio interior, que en caso de existir debe permitir la ventilación de baños, solanas y cocinas, como mucho. El caso contrario obliga al sobredimensionamiento del patio para que las viviendas situadas en las plantas inferiores estén adecuadamente ventiladas e iluminadas.

Sin embargo, en las nuevas edificaciones de estos años, este importante elemento de bienestar residencial no siempre se cumplió. En promociones, como la llevada a cabo por la Cooperativa de San Cristóbal, el patio de luces es de reducidas dimensiones, a pesar del elevado número de plantas y de que hacia éste ventilen algunos dormitorios de la vivienda (véase figura VIII.3).

**Figura VIII.3**

**Patio de luces de la actuación de la Cooperativa de San Cristóbal (Id. 137)**



Otro de los elementos característicos de la nueva tipología fue que la planta baja dejó de albergar función residencial en favor de la comercial<sup>749</sup>. El resto es de uso residencial. La aplicación estricta y reiterada de este esquema de distribución de usos generó que, en ocasiones, se diera pie a que se generasen demasiados bajos comerciales y con una funcionalidad escasa. Este es el caso de la promoción realizada por la Cooperativa Roque Nublo, donde el proyecto de los arquitectos Calixto Domínguez Quintana y Nicanor Vega Rodríguez creó 48 locales en la planta baja, lo que unido a la compleja distribución de los bloques en la manzana ha supuesto que más de la mitad de los mismos no se hayan explotado después de veinticinco años (véase figura VIII.4).

Por otra parte, los planteamientos de racionalidad de los costes siguieron presentes también a finales de los sesenta. Así lo refleja el diseño ortogonal de las fachadas y la persistencia de la “abstracción” en la composición de las mismas, en las que sólo la introducción generalizada de balconadas enriquece la composición volumétrica de los edificios. Es interesante resaltar este hecho porque en esos años se estaba enriqueciendo el lenguaje arquitectónico con la introducción de elementos decorativos, el empleo de aplacados cerámicos, madera y hormigón visto, la proyección de cubiertas inclinadas y, en definitiva, la realización de fachadas más dinámicas, con un mayor número de ángulos y curvas.

**Figura VIII.4**

**Locales en la actuación de la Cooperativa Roque Nublo en La Feria (Id. 150)**



---

<sup>749</sup> Por ejemplo, en Divina Pastora, la planta baja es de uso comercial en su totalidad, contabilizando la urbanización un total de 96 locales

El único elemento que parece imponerse con respecto a las tendencias contemporáneas es el uso del color para definir los distintos niveles horizontales del edificio en las fachadas. Las promociones del Sindicato de Magisterio en Altavista y el polígono de Sansofé, en su conjunto, son los mejores ejemplos. La pauta general fue el mantenimiento de las claves estilísticas del lenguaje internacional de principios de los sesenta, como en el muy interesante y prístino ejemplo de las torres de Las Chumberas o de las de Zárata, cuando no, continuar con las posibilidades que ofrecía el uso de la abstracción en las fachadas, que llega a su cenit en los edificios proyectados por las Cooperativas de Torre Luz en La Feria, Empleados de la Construcción y similar en El Pilar y Montepío de Divina Pastora en la Subida de Mata (véase figura VIII.5).

**Figura VIII.5**  
**Promociones de la Cooperativa de empleados de la Construcción y similares**  
**“Virgen del Pilar” en El Pilar (Id. 145, 164 y 542)**



## **2. Trama y morfología urbana**

### **2.1. Los modelos de trama**

Las tramas urbanas de las promociones realizadas en la periferia de Las Palmas de Gran Canaria durante este periodo fueron fundamentalmente dos: la trama *densa* o cerrada en la que la estructura parcelaria se basaba en la *manzana cerrada* o *semicerrada* y la *trama en orden abierto*. Indistintamente del tipo de trama, en casi todos los casos, la actuación se proyectó *en polígono*, entendido



éste como una actuación autosuficiente urbanística y jurídicamente<sup>750</sup>; y, de igual modo, se generalizó el hecho de que tanto la parcela como la edificación se adaptasen a la topografía. Fenómeno, este último, hasta tal punto condicionante de la morfología urbana, que tuvo más peso en la forma de los asentamientos que el propio modelo de trama escogido.

El primer tipo de trama se vinculó con la calle como elemento estructurador del espacio edificado. Como ejemplo podemos citar el caso de la barriada de Orcasitas o Buenavista, que fue edificada sobre un solar de 66.350 m<sup>2</sup>. Consta, según el expediente de edificación, de 710 viviendas y 40 locales comerciales distribuidos en 25 edificios con cuatro plantas sobre rasante, proyectados por el arquitecto Fernando Delgado de León y realizados por la empresa nacional Entrecanales y Távora S.A., que proyectan una trama densa y cerrada (véase figura VIII.6).

**Figura VIII.6**  
**Trama cerrada. Promoción de Buenavista (Id. 170)**



Fuente: GRAFCAN, 1996

En este tipo de promociones es frecuente que las calles presenten anchuras reducidas. De esta manera, si bien en Buenavista las vías aún tenían doce metros de anchura, lo que permite una proporción 1:1 con la altura de los edificios, en el caso de San Francisco la calle se redujo a 10 metros, al mismo tiempo que los edificios se incrementaron en una planta sobre rasante hasta alcanzar las cinco (véase figura VIII.7). Baste recordar que en las ordenanzas municipales de la

---

<sup>750</sup> PUYOL ANTOLÍN, R. et. al. (1986): *Diccionario de Geografía*. Anaya.  
606



construcción de 1955 se establecía para las arterias y vías de enlace de las zonas B y D que, en edificaciones de cinco plantas, la anchura debía estar comprendida entre los 12 y 15 metros.

Esta misma situación se observa en las promociones realizadas en El Batán, aunque en este caso la falta de rigor urbanístico agravó aún más el problema. Por ejemplo, en el caso de las viviendas promovidas por la Mutualidad Laboral, que se ejecutaron con una licencia de obra concedida el uno de diciembre de 1971 a partir de las ordenanzas de un borrador previo del plan parcial, cuando se procedió al reconocimiento final de las obras se observó que las dimensiones de los bloques eran superiores a las previstas y que esto repercutía en la anchura de la calle. En concreto, los bloques enumerados del 1 al 4, en vez de medir 7,6 metros de fondo, medían 8,75 y el resto en lugar de ocho, 8,75. Aunque se justificó alegando la necesidad de adaptar las viviendas a la normativa de protección oficial, urbanísticamente supuso un estrechamiento de la calle que generó que la relación bloque-vía quedara descompensada<sup>751</sup>

**Figura VIII.7**

**Grupo promovido por la Comunidad "Real del Castillo" en San Francisco**



También hay que mencionar en este sentido a los expedientes impulsados por la Caja Insular en esta misma zona. En concreto, esta entidad financiera presentó tres proyectos de edificación: el primero suponía la construcción inicial de

---

<sup>751</sup> En el expediente 185/71 del Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se recogen diferentes informes técnicos advirtiendo de las anomalías que presenta esta promoción.

926 viviendas (que terminaron siendo 930<sup>752</sup>) en 1967, el segundo fue un pequeño proyecto de 20 viviendas en 1971 y el último, 106 viviendas en 1973.

Esta urbanización se inició sin que se hubiera aprobado ningún documento de planeamiento y se apoyaba en un cambio de uso adoptado el 5 de junio de 1967 que modificaba la calificación de zona industrial dispersa que el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria establecía, para que en 1968 se pudieran conceder las primeras licencias de obra al proyecto del arquitecto Fermín Suárez Valido. Mediante la concesión de esta licencia, el promotor se comprometía a dotar a la zona con los servicios que indicaba el artículo 63.3 de la Ley del Suelo y de realizar una reserva de suelo para iglesia y escuela, pero también en este momento se constató que la anchura de las calles era demasiado corta, tal como se señalaba en un informe técnico realizado en el momento de solicitar el promotor la licencia de edificación. No obstante, se le concedió la licencia en los términos en los que había sido tramitada<sup>753</sup>.

Desde la segunda mitad de los sesenta y sobre todo en los setenta, se impusieron tramas en orden abierto en las que se independizan las edificaciones del trazado de la calle y aparece la macromanzana.

**Figura VIII.8**  
**Trama en orden abierto. Promoción de la S. Coop. de la Hermandad y la Familia en Mata (Id. 543)**



Fuente: GRAFCAN, 1996

<sup>752</sup> Este proyecto fue promovido en tres fases de 460, 192 y 278 viviendas

<sup>753</sup> Estas cuestiones son referidas en los expedientes 116/67, 23/71 y 347/73 del Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta estructura, que había sido propuesta como elemento organizador de la ciudad por la “Bauhaus” y por la “Carta de Atenas”, y que se había planteado de algún modo en algunas promociones anteriores como la de Las Torres o Nueva Isleta, se vinculó con la introducción de la supermanzana o manzana “Radburn” (véase figura VIII.8)

Ejemplo representativo es la urbanización de Las Chumberas realizada por COBASA. En este caso, la estructura parcelaria se redujo a cinco macromanzanas donde se disponían las edificaciones de un modo irregular. La zona aparece delimitada por la Avenida de Escaleritas, por la calle Henry Dunant, que sirve de contacto con las viviendas públicas colindantes, y por la prolongación de la calle Mariucha, que es el enlace con el barrio de Schamann, mientras que, separando las manzanas, se proyectaron viales interiores de 16 metros de ancho que permitieran el acceso a los portales o a los numerosos fondos de saco existentes (véase cuadro VIII.3).

Este planteamiento de estructura en la trama tenía el objetivo de disminuir el nivel de ocupación del solar, de tal manera que se liberara espacio que podría ser destinado a jardines, usos deportivos o cualquier otro uso complementario. En concreto, el nivel de ocupación medio está en torno al 22% en el caso de Las Chumberas.

**Cuadro VIII.3**  
**Estructura parcelaria del Proyecto de Urbanización de Las Chumberas**

	Superficie terreno m <sup>2</sup>	Superficie edificada m <sup>2</sup>	Volumen edificado m <sup>3</sup>	Ocupación solar %	M <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solar	M <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> edificado
Manzana 1	25.560	5.688,76	80.833,04	22,18	3,16	14,20
Manzana 2	12.080	3.309,9	41.646,6	27,39	3,45	12,58
Manzana 3	29.170	7.618,31	112.608,34	26,12	3,36	14,78
Manzana 4	13.350	1.032,25	23.368,1	7,74	1,77	22,63
Manzana 5	2.780	861	20.261	30,97	7,29	23,53
Total	82.940	18.510,22	278.687,08	22,31	3,36	15,05

Fuente: Proyecto de urbanización. Archivo Histórico Provincial<sup>194</sup>. Elaboración propia.

El éxito de este modelo de trama urbana vino dado por su adecuación a las condiciones topográficas de las zonas que, desde finales de los sesenta, estaban albergando los nuevos crecimientos periféricos de la ciudad. Por ejemplo, la aplicación de este modelo de organización a la urbanización residencial Miller Bajo,

complejo que se proyectó en los terrenos ubicados entre la Carretera de subida a San Francisco, la calle Cruz de Piedra, calle Carmen Quintana y Pino Apolinario, se explica por el carácter alomado que tenía este sector. Lo mismo hay que decir respecto a la promoción llevada a cabo por la Cooperativa de la Hermandad y la Familia, también en el sector de Mata. Esta promoción está constituida por un conjunto de bloques aislados de 9 plantas dentro de una amplia parcela de 82.996 m<sup>2</sup>. Este amplio espacio se caracteriza por presentar unas pendientes muy elevadas, hasta tal punto que la distribución de los edificios está condicionada por el coste de los desmontes (véase figura VIII.9).

**Figura VIII.9**  
**Promoción de la Cooperativa de la Hermandad y la Familia**  
**en la Subida de Mata (Id. 543)**



## **2.2. La relación entre la morfología y las condiciones habitacionales**

La morfología de las promociones protegidas analizadas se caracteriza por cuatro aspectos que condicionan el hábitat en estos espacios: desconexión con el exterior, falta de estructura interna y ruptura con las morfologías contiguas.

Es frecuente la falta de preocupación de los proyectos por facilitar la conexión con el resto del tejido edificado de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. En promociones como la realizada en el barrio de Sansofé se llegó a crear una bolsa residencial cerrada al tránsito rodado. Esta urbanización, ubicada de manera contigua al polígono de Cruz de Piedra y al de Cuevas Torres, en la prolongación de la Avenida de Escaleritas, fue diseñada por los arquitectos Andrés

---

<sup>754</sup> Las manzanas 4 y 5 han tenido modificaciones de edificabilidad y posteriormente se proyectó una sexta manzana colindante con Schamann que en este proyecto no se

Boyer Ruiz y Salvador Fábregas sobre unos terrenos cedidos por el Ministerio de la Vivienda que alcanzaban los 47.100 m<sup>2</sup>.

Según el Plano de Ordenación y Reparcelación del sector, la zona albergaba 12 edificios exentos: cuatro torres de 16 plantas sobre rasante, que incluyen una planta en sótano para aparcamiento, cuatro de ocho plantas y otros cuatro de nueve. Pues bien, este conjunto que contabiliza 594 viviendas estuvo hasta hace muy poco tiempo totalmente cerrado al tránsito rodado de las Avenidas que lo circundan salvo por un punto, que es su única vía de acceso. Los problemas para acceder al interior de la promoción eran significativos, dada la cuantía de viviendas edificadas<sup>755</sup>.

Esta misma sensación de aislamiento con el exterior se tiene en promociones como la de BAZAN en La Isleta, que se rodea mediante un muro perimetral.

En otros casos, las vías de acceso no tienen la anchura necesaria. Es evidente en promociones como Nueva Isleta, Zárate o La Feria o simplemente no existen, como en el caso de Hostelería. Por último, en otras promociones como La Paterna o Las Torres, la sensación de aislamiento se incrementa al proyectarse como una actuación alejada del resto del tejido urbano.

La falta de estructura interna es otra de las características peculiares de este tipo de promociones. Éstas solían ser un conjunto de bloques que se ubicaban en el territorio en función de las condiciones topográficas del emplazamiento, de las características de la propiedad o de las necesidades cuantitativas de vivienda. Generalmente, no se planteaba en los proyectos de urbanización la definición de una estructura de asentamiento, lo que repercutía en la organización de las promociones.

Aún más, en el caso de que las manzanas no fueran urbanizadas íntegramente por un solo promotor, esta desestructuración es aún más acusada. Por ejemplo, en la manzana I, de las seis que componen el barrio de La Feria del Atlántico, actuaron sucesivamente en este periodo ORVIMAN, PROICASA, la Cooperativa Torre Luz y Roque Nublo y con posterioridad, TURISPAN. Cada una de las promociones proyectadas se planteó como una urbanización independiente dentro de la misma supermanzana, debido a que no se diseñó en el proyecto de

---

consideraba.

urbanización una intervención general y previa de la zona. El resultado es la fragmentación física del espacio.

Por último, las viviendas protegidas situadas en el entorno periférico de la ciudad introdujeron nuevas tipologías edificatorias y de trazado respecto a las existentes en la trama urbana contigua. Salvo urbanizaciones como Buenavista, que continuó con la tipología y morfología de las viviendas públicas colindantes, o enclaves aislados como Las Torres, la mayoría de las promociones rompieron con las características morfológicas contiguas. Es evidente en La Isleta, donde éstas se caracterizaban por el predominio de las viviendas en medianeras con una estructura parcelaria de fachada estrecha, las llamadas “casas terreras”, o San Francisco, donde el tejido anexo a la intervención protegida se basaba en la autoconstrucción.

Pero es que además, en algunos de estos nuevos enclaves, no se intenta dar una solución de continuidad adecuada con el entorno. Nueva Isleta es un caso representativo. Se planteó como una actuación desconectada con el espacio edificado y eso a pesar de ser contigua.

Por todo ello, las características morfológicas señaladas determinan el tipo de hábitat y la actitud que tanto sus moradores como los del resto de la ciudad tienen respecto a las promociones protegidas.

En primer lugar, la falta de organización interna no propiciaba el desarrollo de la vida comunitaria en el barrio. Como el barrio no era vivido, la preocupación de los vecinos se concretaba en la vivienda y como mucho en el estado del edificio. Si a esto le unimos la falta de tradición comunitaria que generan estos tejidos urbanos, es fácil explicar los problemas que se registran en el funcionamiento de la mayoría de las comunidades así como el escaso interés que los vecinos suelen tener por el mantenimiento de los barrios. En definitiva, la morfología repercute en la calidad residencial y, por ende, en la actitud de huida que muchos vecinos tuvieron a los pocos años de poder acceder a una vivienda<sup>756</sup>.

En segundo lugar, la ruptura morfológica y la despreocupación por las vías de penetración, no sólo incidieron en una pérdida de calidad de vida, al encarecer o complicar el acceso a las promociones, sino que potenciaron la sensación de

---

<sup>755</sup> Expedientes 82 y 200/69. Archivo de planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>756</sup> Existieron excepciones claras motivadas por el desarrollo de asociaciones de vecinos muy dinámicas. El ejemplo más notable fue el de Tres Palmas.

segregación espacial o de *ghetto habitacional*. Un barrio que no tiene comunicaciones visibles y fáciles con el exterior, que presenta un aspecto tipológico diferenciado y que tiene un trazado difícil de aprehender, produce el rechazo para ser consumido o transitado por parte de la población tanto si reside en él como si no.

### **3. La calidad urbanística y el equipamiento**

En la calidad residencial de una zona determinada influye un número considerable de variables urbanísticas tales como: la densidad demográfica, la existencia de equipamientos sociales, sanitarios, educativos y comerciales suficientes, la reserva de zonas verdes públicas y su habilitación, el nivel de adecuación de los espacios libres privados, la existencia de plazas de aparcamiento en número suficientes y la de infraestructuras en buen estado. El análisis de estos factores pone de manifiesto que las promociones protegidas ejecutadas en la periferia de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria contribuyeron a generar una calidad urbanística baja, y por ende, una escasa calidad habitacional.

#### **3.1. Densidad y nivel de ocupación del suelo**

Una de las características definitorias de esta calidad urbanística fue la elevada densidad demográfica por unidad de superficie de muchas actuaciones. En las urbanizaciones realizadas durante los años cincuenta y sesenta, el nivel de ocupación del suelo fue, además, bastante elevado debido a la tipología constructiva empleada. Por ejemplo, en el proyecto de Las Chumberas se alcanzó una ocupación del 22,31% como promedio, según los proyectos de obras, y en la promoción realizada por BAZÁN, el 35%. En promociones como Zárata los valores son aún más elevados como atestigua un rápido reconocimiento de la zona.

De igual modo, en estas promociones, la edificabilidad fue también importante. En el caso de BAZÁN, la edificabilidad proyectada por metro cuadrado de solar alcanza los 4,26 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, según el proyecto; en Las Chumberas un valor promedio de 3,36 y en Buenavista de 2,872.

En cualquier caso, estos niveles de ocupación y edificabilidad no reflejan fielmente la densidad real de las promociones, que se percibe como mayor. Esto es debido a que, en primer lugar, la parte del solar que no se ocupa es la que no tiene características topográficas adecuadas para ello, por lo que se genera la sensación

de que se apilontonan los edificios en el espacio que es aprovechable. Este es el caso de urbanizaciones como San Francisco, en el que los edificios y una estrecha calle ocupan casi todo el solar que no presenta grandes pendientes, mientras que el resto lo componen las abruptas lomas del barranco del Guiniguada. Algo similar ocurre en las promociones desarrolladas en Miller o Buenavista.

Y, en segundo lugar, la ejecución de los proyectos solía incrementar la edificabilidad teórica. Por ejemplo, en Miller el planeamiento las había establecido en  $3,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , el proyecto las elevó a  $4,36 \text{ m}^3/\text{m}^2$  y la edificabilidad real alcanzó  $4,54 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , según un informe municipal<sup>757</sup>. En este sentido, baste recordar también el incremento de las dimensiones de los bloques en El Batán y la reducción del ancho de las calles. La política de hechos consumados y la negligencia en las labores de control urbanístico en el momento de ejecución y recepción de los proyectos de urbanización y edificación por parte de la corporación municipal permitieron esta situación.

En el caso de las promociones basadas en edificios con un número elevado de plantas el problema de la densidad se manifiesta más que por el nivel de ocupación del suelo, por los volúmenes alcanzados.

El barrio de La Feria del Atlántico es uno de los casos más representativos. En pocos sitios como en éste es tan evidente, desde el punto de vista del paisaje urbano, la masa edificatoria. La observación del barrio desde el barranco de La Ballena es la mejor prueba de ello. Pues bien, en concreto, en las supermanzanas I, II y IV de esta zona, las densidades demográficas generadas fueron muy elevadas.

En la supermanzana II las inmobiliarias Betancor y Huarte presentaron un proyecto de urbanización en 1971 que incluía 1.188 viviendas. El 3 de diciembre de 1970 el ayuntamiento aprobó la ejecución de una primera fase de 240 viviendas en bloques de siete plantas, con la obligación de ajustar el proyecto al Plan Parcial a través de un proyecto de Reordenación de Volúmenes, ya que se había perdido el que en su día fue realizado. Sin embargo, el 23 de marzo de 1972 se concedió licencia al resto de la urbanización sin que se hubiera realizado tal proyecto, tal como se indica en el expediente 253/71. El resultado fueron 22 bloques exentos de

---

<sup>757</sup> Informes técnicos incluidos en el expediente 159/79. Archivo de planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.



9, 10 y 12 plantas sobre rasante, según proyecto de Agustín Juárez y Félix Juan Bordes Caballero, que presentan una volumetría a todas luces excesiva.

**Figura VIII.10**  
**Edificios construidos por Huarte en la supermanzana IV**  
**de La Feria del Atlántico.**



En la supermanzana IV se construyó el conjunto residencial Parque Atlántico II, compuesto por 20 bloques, sobre una manzana con 36.241 m<sup>2</sup>, según proyecto presentado por la Inmobiliaria Betancor<sup>758</sup>. Esta supermanzana se caracteriza por disponer las edificaciones en bloques abiertos, creando cuatro aparcamientos perimetrales y dejando el resto del espacio destinado a jardín y plaza. Pues bien, de nuevo, los volúmenes y las densidades son extremadamente altos. Según el Proyecto de Reordenación del Sector le correspondía una edificabilidad de 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y aunque los proyectos presentados presentaban valores inferiores (6,07 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>), la percepción visual es que la zona tiene una volumetría excesiva, a lo que hay que sumar un nivel de ocupación bastante alto para edificaciones en altura, entre el 15 y 23%, según las parcelas (véase figura VIII.10).

---

<sup>758</sup> El proyecto se pretendía ejecutar en cuatro fases. En su mayoría se edificó por Huarte entre 1973 y 1983, salvo parte de la cuarta fase que se ejecutó por TUCAN entre 1982 y 1984 (cuatro bloques acogidos a VPO, 182 viviendas). En las tres fases construidas por HUARTE coexistieron las viviendas libres con las protegidas. En concreto, 138 viviendas (3 bloques) fueron calificadas como subvencionadas y 3 bloques, 141 viviendas como de VPO. El resto de las 923 viviendas proyectadas, 452, son de renta libre, aunque tipológicamente no se diferencian de las protegidas. Es más, algunas fases como la comprendida por los bloques 33, 34 y 35 que contabilizan 141 viviendas renunciaron a las ayudas propias de la categoría de subvencionadas tras la concesión en 1975 de la calificación provisional. (Expedientes 108/75 y 191/77. Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria)

Esta sensación de gran volumetría es debido a que en estas tres manzanas se construyeron más viviendas de las planteadas inicialmente. El Plan Parcial preveían para toda la zona 5.608 viviendas, cifra que se redujo a 4.521 con la aprobación del Proyecto de Urbanización el 8 de octubre de 1965. En 1982, año en que el Ayuntamiento realizó un informe motivado por la solicitud de licencia de construcción en la zona por la empresa TUCAN S.A.<sup>759</sup>, en las tres supermanzanas existía un número de viviendas que excedía en un millar a las estimadas por el Proyecto de Urbanización (véase cuadro VIII.4).

**Cuadro VIII.4**  
**Viviendas proyectadas y construidas en La Feria en 1982**

	P. Urbanización.	Construidas	Exceso
Manzana I	760	805	45
Manzana II	573	948	375
Manzana IV	531	741	210

Fuente: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Elaboración propia.

En realidad el desfase fue aún mayor si tenemos en cuenta que en los posteriores Estudios de Detalle realizados para las supermanzanas I y II y aprobados el 27 de marzo de 1967 se redujo aún más el número de viviendas proyectadas, lo que repercutía en un descenso del volumen permitido. En el Proyecto de Reordenación de la manzana I, aprobado en pleno el 31 de diciembre de 1970, se aplicaba esta reducción al aumentar las superficies dedicadas a aparcamientos (una plaza por vivienda y 40 m<sup>2</sup> de local).

Ante la magnitud que había alcanzado el problema, cuando se estaba edificando la manzana IV, el Ayuntamiento requirió un nuevo proyecto de Reordenación de Volúmenes de esta manzana, cuando ya había ocho bloques construidos y aún quedaban por edificar las manzanas III, V y VI. Este último se aprobó el 13 de octubre de 1983, lo que supuso limitar considerablemente el número de viviendas previstas.

Por tanto, a pesar de que la concepción original de la vivienda en altura pretendía ocupaciones bajas del suelo para liberar gran parte del espacio para equipamientos, lo cierto es que en muchos casos las ocupaciones de la parcela no descendieron significativamente mientras que el número de plantas sobre rasante si aumentó sensiblemente.

---

<sup>759</sup> Estos informes técnicos se encuentran en los expedientes 162 y 163/82. Archivo de planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

### **3.2. Nivel de equipamiento**

Además de este problema de las densidades elevadas, las urbanizaciones periféricas se caracterizaron también por un bajo nivel de equipamiento. En el caso de las promociones ejecutadas durante los años cincuenta y sesenta, su escaso nivel dotacional fue especialmente manifiesto.

En lo que respecta a las funciones comerciales, el intento de primar el uso residencial condicionó que la planta baja se destinase a este uso en las promociones de los años cincuenta y sesenta, por lo que la superficie dedicada a local comercial se redujo considerablemente. En Buenavista sólo se ubicaron locales comerciales en la Avenida de Escaleritas y, en La Paterna, el número de locales se redujo considerablemente. Aún así el local comercial apareció aunque fuera tímidamente, elemento que diferenciaba las promociones privadas de este periodo de las públicas. Donde alcanzó una mayor dimensión este tipo de especialización fue en Las Chumberas, donde se proyectaron 25.920 m<sup>2</sup> de superficie comercial.

De igual modo, muchas de estas urbanizaciones se construyeron sin que se realizaran a la par los equipamientos sociales necesarios. Según la Ley del Suelo, las actuaciones debían contar con equipamientos educativos, sanitarios y religiosos. Sin embargo, en pocos casos fueron ejecutados. Es más, en algunas ocasiones no se realizaron ni las reservas de suelo necesarias. En Buenavista, la urbanización sólo contó con reserva de suelo para uso eclesiástico. No se construyó colegio alguno, a pesar de tener un número de viviendas suficientes como para que se realizara y por ello, los colegios de educación primaria se establecieron en bajos comerciales, lo que implicaba un nivel infraestructural y dotacional insuficiente. En concreto, el colegio, hoy concertado, de San Isidoro fue el único que hubo en esta zona hasta bien entrada la década de los setenta, colegio que, por ejemplificar las características de las infraestructuras educativas, no contaba con patio de recreo propio. El colegio público de la zona se realizó posteriormente, en una parcela colindante al conjunto residencial. En síntesis, la barriada de Buenavista reprodujo las mismas carencias urbanizadoras que las viviendas públicas del momento: elevado aprovechamiento del espacio para uso residencial y falta de equipamientos.

En Las Chumberas, para un proyecto en el que se preveía la construcción de 1.020 viviendas, lo que suponía 73.440 m<sup>2</sup> de superficie construida, sólo se realizaron dos reservas de suelo para uso religioso (4.005,2 m<sup>2</sup>) y educativo (9.700 m<sup>2</sup>), en este último caso separados en dos parcelas de 4.900 y 4.800 m<sup>2</sup> con el fin de que se cumpliera la normativa 1.904/1961 que obligaba a que los centros de enseñanza primaria estuvieran a menos de 250 metros de las viviendas. A pesar de que estas dotaciones debían desarrollarse en la primera y segunda fase de ejecución del barrio, ninguno de los dos centros educativos se construyó.

Las reservas de suelo para espacio verde eran escasas y, en el caso de realizarse, no se habilitaban con tal fin o no tenían un diseño acorde con la funcionalidad de estos espacios. Por ejemplo, en Buenavista, la urbanización contemplaba una única zona verde pública, donde se ubicó una Iglesia subterránea. En Las Chumberas, sólo se realizó una reserva de espacio libre en la que se dispuso el uso religioso, aunque posteriormente el barrio incrementó su superficie de parques públicos al cambiarse la especialización de una parcela que en el planeamiento se destinaba a uso escolar. No obstante, se acondicionó bastante tarde, una vez estuvieron terminadas las edificaciones.

Algunas urbanizaciones presentan jardines dentro de las parcelas residenciales. Por ejemplo, en Buenavista, se diseñaron jardines privados entre los bloques que, sin embargo, se caracterizaron por no presentar ningún tipo de acondicionamiento por parte del promotor, por lo que dependieron totalmente de la responsabilidad de los adjudicatarios que, generalmente, no tenían la capacidad económica necesaria para mantener estos espacios en buenas condiciones.

En otros casos el espacio verde privado se planteó como un elemento de terminación de la manzana perimetrando el espacio edificado. Este es el caso de Las Chumberas o Nueva Isleta, pero como en el anterior ejemplo, lo que entrega el promotor no está suficientemente habilitado.

En la mayoría de los casos, la ausencia generalizada de equipamientos y reservas de suelo, se correlacionó con el escaso rigor urbanístico con que se ejecutaron estas urbanizaciones. Dos ejemplos evidencian esta afirmación.

En el Batán, la Caja Insular de Ahorros presentó un Plan Parcial para la urbanización de la zona que no llegó a ser aprobado por el Ayuntamiento. A pesar de esto, se le concedió licencia de obra a los dos promotores propietarios de suelo en la zona, de acuerdo con las ordenanzas del propio Plan Parcial, con la condición

de que presentasen un nuevo Plan. Pues bien, este segundo plan se vino a aprobar cuando ya estaba construido un alto porcentaje de la zona, concretamente la Comisión Provincial de Urbanismo lo aprobó definitivamente el 28 de marzo de 1979<sup>760</sup>. Está claro que este tipo de situaciones favorecía la irregularidad urbanística y retrasaba el disfrute de estos equipamientos por parte de los adquirentes de las viviendas.

La situación planteada en La Torres fue diferente pero no por ello menos paradigmática. En este caso, previamente a la edificación, el 24 de febrero de 1966, se aprobó un Anteproyecto de Urbanización por el Pleno del Ayuntamiento. Se iniciaron la urbanización y la edificación basándose en lo proyectado a partir de una licencia del 27 de octubre de ese año, sin que se realizara un proyecto definitivo de urbanización. En 1969 se terminó la urbanización y la edificación sin que se hubiera presentado el Plan Parcial, un Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación. La urbanización no recibió como es lógico reconocimiento final<sup>761</sup>. En 1974 se observaban importantes deficiencias en aceras, zonas verdes y pavimentación, razones por las que se sancionó a los promotores con 150,25 euros.<sup>762</sup>

En definitiva, con estos dos ejemplos, queda de manifiesto que el procedimiento habitual fue iniciar la construcción de las viviendas sin que estuvieran aprobados los proyectos de planeamiento parcial. Con el paso del tiempo estos solían aprobarse, pero otra cosa es que se llevaran a la práctica.

Las promociones periféricas basadas en la construcción de edificios con un mayor número de plantas no supusieron una mejora sustancial en lo que a urbanización y equipamientos se refiere. En líneas generales, estas promociones, al ser posteriores, solían contar con un planeamiento parcial en el que se recogían unos mayores estándares urbanísticos pero, por diferentes motivos, en muchas

---

<sup>760</sup> El escaso rigor urbanístico motivó que algunas de las fases a través de las cuales se ejecutó la edificación del sector se realizaran sin que previamente se le concediera licencia. Por ejemplo, en 1972 se autorizó una reforma del proyecto de la segunda fase de 192 viviendas, proyecto diseñado por los arquitectos Bernardo Suárez García y Alfredo Bescós Olaizola, sobre un solar de 7.703,51 m<sup>2</sup> en el que se disponían 6 bloques. La reforma del proyecto consistió básicamente en una ampliación de las cocinas, para cumplir las nuevas disposiciones del Ministerio de la Vivienda. Pues bien, se iniciaron las obras sin licencia que se concedió al mismo tiempo que el reconocimiento final, en 1975.

<sup>761</sup> Expediente 348/66. Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>762</sup> En la prensa se recogen numerosas noticias sobre los problemas legales y las deficiencias urbanísticas que padecieron los vecinos de Las Torres

ocasiones no se cumplía con lo proyectado e incluso no se terminaban las infraestructuras básicas.

La Feria es uno más de los barrios donde se produjo un claro incumplimiento urbanístico. El 8 de octubre de 1965 se había aprobado un proyecto de urbanización por la Comisión Provincial de Urbanismo para Lomo del Chinche y La Minilla que debía ejecutarse a través de un Plan de Etapas que culminaría en 1975. Con este compromiso se iniciaron las primeras obras de edificación<sup>763</sup>. Los adquirentes fueron accediendo a sus viviendas sin que las obras de urbanización se culminaran, como lo manifiesta el hecho de que cuando se procedió al reconocimiento final de la promoción 141/76<sup>764</sup>, situada en la manzana IV, la zona presentaba aguas residuales en superficie, viales intransitables y zonas verdes sin iniciar<sup>765</sup>. De hecho, la constatación de esta situación por parte del Ayuntamiento y los numerosos recursos que había interpuesto la Asociación de Vecinos “La Ballena” por el incumplimiento por parte del promotor de la labor urbanizadora, provocó que la corporación suspendiera la concesión de licencias provisionalmente<sup>766</sup>. A este respecto, un posterior informe municipal describía las deficiencias infraestructurales y dotacionales que presentaba el barrio cuando estaba ya plenamente consolidado, y que se concretaban en desperfectos infraestructurales y ausencia de dotaciones de tipo social, religioso, escolar, comercial y deportivo<sup>767</sup>.

---

<sup>763</sup> Conviene recordar que ORVIMAN solicitó licencia de edificación desde 1967 para un conjunto de promociones que ejecutó en la supermanzana I (expedientes 259/67 y 19, 20, 21, 23 y 24/68) y PROICASA, Cooperativas Roque Nublo y Torre Luz en 1971 (260/71, 268/71 y 261/71 respectivamente), Inmobiliaria Betancor en la supermanzana II desde 1970 (expedientes 106/70 y 253/71) y HUARTE en la IV desde 1973 (311/73). Todos estos expedientes están en el Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>764</sup> En ese momento el barrio contaba ya con unas 1.729 viviendas habitadas aproximadamente, según las fechas de reconocimiento final. En concreto en la manzana IV se habían terminado con anterioridad 366 viviendas (ocho edificios).

<sup>765</sup> Informe emitido por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con motivo de la petición de Reconocimiento Final del Expediente 141/76. Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>766</sup> La suspensión de la licencias se prorrogó hasta 1980. De hecho, el proyecto 191/77 no obtuvo licencia de construcción hasta el 24 de noviembre de 1980. No obstante, esto no fue impedimento para que Huarte paralizara el proyecto. Simplemente inició las obras ilegalmente, lo que motivó un decreto de paralización que, obviamente, no fue acatado.

<sup>767</sup> Informe técnico municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del 18 de noviembre de 1977. Archivo de planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Como consecuencia de esta suspensión provisional, Huarte, que había adquirido las parcelas que quedaban por construir en la supermanzana IV, y la Inmobiliaria Betancor S.A. firmaron un convenio el 27 de diciembre de 1977, por el que esta última se comprometía a finalizar el proyecto de urbanización y a depositar una fianza de 166.780,86 euros que caducaba el 25 de octubre de 1978.

A pesar de este compromiso, los trabajos de urbanización no se llevaron adelante, por lo que en la sesión plenaria del 3 de agosto de 1978 se declaraban incumplidas las obligaciones urbanísticas que había contraído la Inmobiliaria Betancor S.A. y se le exigía una nueva fianza de 699.997,7 euros<sup>768</sup>.

En 1982, nuevos informes técnicos municipales señalaban que persistían los vicios en la realización de aceras, que todavía no se había procedido a ajardinar y que no se habían cedido aún las zonas necesarias para el equipamiento comunitario del barrio. Por todo ello, el 23 de diciembre de 1982 se requirió a la Inmobiliaria Betancor S.A. para que presentara un Plan Parcial Remodelado.

En definitiva, los vecinos de La Feria no contaron hasta la década de los ochenta con las reservas de suelo para usos sociales y espacios verdes públicos, a pesar de que la zona ya estaba totalmente consolidada. Por supuesto, cuestiones como el ajardinamiento de las zonas privadas pasaron a depender de la capacidad económica y de la autogestión de las comunidades. La Corporación municipal se hizo cargo del arreglo de aceras utilizando la fianza inicial de 166.780,86 euros que había sido depositada en el Banco Hipotecario.

El malestar residencial de los vecinos de la zona ante el pésimo estado de la urbanización, la falta de servicios y dotaciones o la inexistencia o insuficiencia de infraestructuras básicas (alumbrado, regulación del agua de consumo...) fue un hecho palpable en la prensa de aquellos años. Veamos algunos testimonios:

*“Soy propietario de un piso en la Urbanización Parque Atlántico, donde compré una vivienda muy ilusionado y ahora estoy amargado, deseando vender la vivienda por graves inconvenientes que tiene esta zona.*

*Unas viviendas que se entregan con un vertedero de basura, donde los humos, ruidos de camiones, polvo, ratas, moscas, olores insoportables, etc, etc .... Una urbanización donde no hay luz en las calles ni transporte continuo de guaguas, una urbanización donde los sufridos propietarios de los bloques 1,2,3, 4 y 5 sólo disponen de un aljibe de reducida capacidad para el suministro global del agua a*

---

<sup>768</sup> Memorias de Actas Plenarias del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

los cinco bloques, donde muchas personas se ven obligadas a transportar el agua en cubos desde los estanques más próximos (...) Y yo me pregunto ¿Cómo es posible que se entregue la cédula de habitabilidad en una urbanización con tantos problemas?”<sup>769</sup>

“Me he visto sorprendido, cuando al regresar por la noche a mi casa en la Urbanización de Parque Atlántico, al comprobar que toda esta zona, mejor dicho, casi toda esta zona, se encontraba iluminada con el alumbrado público y nocturno funcionando. Enseguida tuve que reaccionar a ver si era verdad lo que veían mis ojos, ya que empezaba a dudar si me encontraría en esta urbanización o en otra cercana, y que por despiste me hubiera equivocado de lugar. Pero no, era verdad, teníamos luz nocturna, y recordé aquellas palabras de <hágase la luz, y la luz fue hecha>.

Hoy -martes y 13- me parece mentira que después de más de cuatro años que vengo viviendo en esta zona la luz nocturna no ha estado funcionando más de varios días...”<sup>770</sup>

**Cuadro VIII.5**  
**Estructura parcelaria y periodización del Plan Parcial de Cuevas Torres (1973)**

Parcela	Uso	Superficie	Etapa	Promoción
1	Residencial	6.300	4ª	
2	Residencial	20.225	4ª	
3	Residencial	19.500	3ª	Cinco Continentes
4	Residencial	9.000	2ª	Parque Central
5	Residencial	15.600	1ª	Parque Central
6	Residencial	5.126	2ª	Tres Carabelas
7	Escolar	25.096	2ª	
8	Comercial	6.000	3ª	
9	Religioso	2.400	3ª	
10	Social	3.200	3ª y 4ª	
11	Sanitario	1.000	3ª	
12	Administrativo	1.600	3ª	
	Telefónica	1.000	4ª	
	Verde Público	2.620	3ª	

Fuente: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Plan Parcial. Elaboración propia.

<sup>769</sup> Escrito remitido por un vecino a la prensa local. “Problemas agudos en la urbanización Parque Atlántico” en *La Provincia* del 28 de septiembre de 1973, pág. 4.

<sup>770</sup> Escrito remitido por un vecino a la prensa local. “Alumbrado nocturno en la Urbanización Parque Atlántico” en *La Provincia* del 17 de enero de 1976, pág. 4.



La periodización con la que se solía diseñar el proceso urbanizador de cualquier barrio nuevo es un factor que propiciaba el incumplimiento de la realización de las dotaciones. El análisis de la periodización en la ejecución del planeamiento del conjunto residencial llevado a cabo en Cuevas Torres (1973-1987) en terrenos de la Marquesa de Arucas, nos permite constatarlo. Para esta zona, se había aprobado un Plan Parcial el 23 de mayo de 1973 y un Proyecto de Urbanización en 1974. En el Plan Parcial se preveía la construcción de 2.212 viviendas que se distribuirían en 6 grandes manzanas que contabilizaban 75.751 m<sup>2</sup> sobre una superficie total de 117.667 m<sup>2</sup> con que contaba el proyecto, en el que se incluían varias parcelas destinadas a uso escolar, comercial, religioso, social, sanitario, administrativo, además de una zona verde pública y una parcela para Telefónica. El Plan se debía ejecutar en cuatro etapas en un total de 10 años (véase cuadro VIII.5). Pues bien, todos los usos complementarios al residencial, salvo el escolar, se iniciaban a partir de la tercera fase.

Una vez entregadas las primeras viviendas<sup>771</sup>, la parcelación propuesta en el Plan Parcial sufrió importantes modificaciones que fueron recogidas en un Plan Parcial Remodelado que fue aprobado el 11 de febrero de 1983<sup>772</sup>, tras el cual se procedió a edificar las viviendas de las manzanas 3 y 6 por COBASA, que estaban ya entregadas en 1987 (véase figura VIII.11).

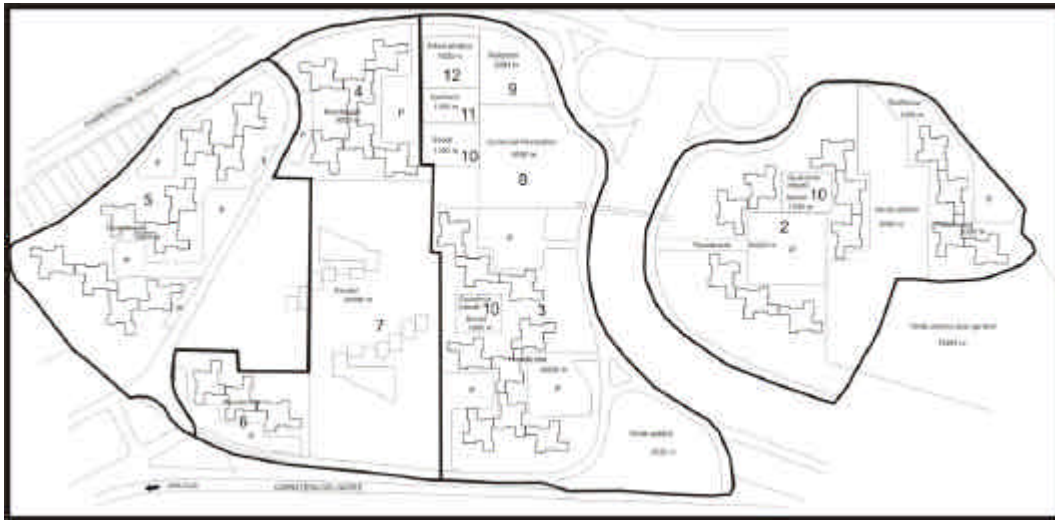
En cualquier caso, salvo las reservas para uso escolar (que también sufrieron retrasos en su ejecución) y a pesar de la remodelación del plan parcial, el resto de los equipamientos, o bien no contó con reservas urbanizadas o bien no se llegó a ejecutar. De igual modo, el verde público previsto no se llevó a cabo.

---

<sup>771</sup> Las primeras promociones llevadas a cabo fueron las ejecutadas por Rosario Massieu y Fernández del Campo de 485 viviendas en la manzana 5 (expediente 168/76) y por Antonio Valle Ramos de 260 viviendas en la manzana 4 (259/77). En ambos casos las viviendas estaban ya habitadas en 1981.

<sup>772</sup> Las parcelas 1 y 2, que iban a albergar uso residencial, se destinaron para grandes equipamientos comerciales y de servicios (C.C. La Ballena). Las parcelas 8, 9, 10, 11 y 12, en las que estaba previsto ubicar los usos complementarios (comercial, social, sanitario, administrativo, religioso) se destinaron a uso residencial (Urbanización Cinco Continentes construida por COBASA).

**Figura VIII.11**  
**Ordenación prevista en el Plan Parcial de Cuevas Torres (1973)**



Fuente: Plan Parcial. Elaboración propia.

Este desfase entre lo proyectado y lo ejecutado motivó que los vecinos, en especial los que habían accedido a las viviendas promovidas en las parcelas 4 y 5, mantuvieran una continua actitud reivindicativa ante lo que era un claro menoscabo de la calidad residencial de sus inmuebles, espolcados además por el retraso en la entrega de llaves en el caso de la promoción realizada por Rosario Massieu y Fernández del Campo en la parcela 5 y que afectaba a 485 viviendas<sup>773</sup>.

En uno de los escritos que los vecinos de esta última promoción remitieron al Ayuntamiento denunciaban que, además de no haberse realizado la urbanización de las zonas destinadas a equipamientos, cosa por otro lado normal, ya que habían quedado en su mayoría para después de la segunda fase, la zona no contaba con suficientes aparcamientos exteriores, los accesos a la urbanización eran inadecuados, no había zonas verdes ni de esparcimiento y no se había iniciado la urbanización correspondiente a la reserva de terreno de uso educativo...<sup>774</sup>

Efectivamente, un informe técnico municipal puso de manifiesto, con respecto a las viviendas de la parcela 5, que había un déficit de 96 plazas de aparcamiento, que se ligaron para su subsanación a la siguiente fase, la parcela 6; que no se había urbanizado la parte proporcional de la parcela educativa (7.800 m<sup>2</sup>

---

<sup>773</sup> En este caso, los vecinos accedieron a las viviendas sin que se hubiera producido el reconocimiento final de obra.

<sup>774</sup> Los vecinos denunciaban además que las medidas superficiales de las viviendas no correspondían a las previstas, que iban a estar comprendidas entre 67,97 y 78,57 m<sup>2</sup> útiles.

de la parcela 7) y que el ajardinamiento no tenía sistema de riego. La reparación de todas estas deficiencias motivó que hasta 1985 no tuviera reconocimiento final esta promoción<sup>775</sup>.

Cuando se inició la construcción de las 260 viviendas proyectadas en la parcela 4, en aquel momento se debía haber realizado la reserva de suelo escolar, guardería y parte del suelo comercial. En 1981 se le concedió licencia de ocupación al promotor, Antonio Valle Ramos, pero no se había ejecutado ninguno de los equipamientos mencionados<sup>776</sup>.

La discrepancia entre lo proyectado y lo ejecutado también es evidente en las promociones en las que el Patronato Francisco Franco se hacía responsable de la urbanización y edificación de las viviendas. En Sansofé, por ejemplo, se preveía una reserva de 5.650 m<sup>2</sup> para uso educativo (colegio de educación primaria), otra, que incluía dos parcelas que contabilizan 1.400 m<sup>2</sup> para guardería, con una capacidad prevista para 100 niños, una parcela de 600 m<sup>2</sup> para cine, varias parcelas que contabilizan 2.000 m<sup>2</sup> para talleres y otra parcela de 342 m<sup>2</sup> para servicios municipales. En la zona estaban previstos, además, 1.350 m<sup>2</sup> para uso comercial, tanto en los bajos de los edificios como en construcciones exentas (875 m<sup>2</sup>)<sup>777</sup> (véase figura VIII.12)

Pues bien, en 1969 se le concedía licencia de construcción condicionada al promotor debido al escaso desarrollo de la urbanización, que debía ejecutarse al mismo tiempo que la construcción. En 1972, cuando éste solicitó el Reconocimiento Final de la obra, la urbanización se había realizado parcialmente (no existía un edificio exento destinado a guardería<sup>778</sup>, ni cine, ni servicios municipales, ni edificio comercial independiente) y las infraestructuras, sobre todo aceras, estaban en mal estado. La mayor parte de los equipamientos no llegaron a ejecutarse<sup>779</sup>.

En algunas promociones el problema urbanizador no sólo suponía aceras en mal estado, falta de ajardinamiento o ausencia de suelo habilitado para

---

<sup>775</sup> Expediente 168/76. Obsérvese, por otro lado, la densidad que presenta esta manzana, unos 32 metros cuadrados de solar por vivienda.

<sup>776</sup> Hay que tener presente que la dilatación en el tiempo de esta segunda fase provocó que estas viviendas se calificaran como de Protección Oficial.

<sup>777</sup> Proyecto de Urbanización de la parte alta de Escaleritas. Archivo de planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>778</sup> La única guardería de la zona es privada y está en los bajos de un edificio.

<sup>779</sup> Informe técnico motivado por la solicitud de reconocimiento final. Archivo de Planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

equipamientos sociales, además no se llegaron a habilitar los locales comerciales ni los equipamientos comunitarios de los edificios.

**Figura VIII.12**



**Proyecto de Ordenación de la urbanización de Sansofé**

Realizado a partir del Proyecto de Ordenación. Elaboración propia.

La promoción adquirida por la Cooperativa Tres Palmas al Patronato Francisco Franco es uno de estos casos. Se trata de un conjunto residencial de 506 viviendas en un solar de 32.884 m<sup>2</sup> distribuidos en siete bloques de 60 viviendas, uno de 56 y dos bloques de cuatro plantas de 16 viviendas cada uno.

Pues bien, en esta urbanización se había proyectado un edificio de tres plantas que albergaría 25 locales que totalizaban una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> aproximadamente. En el momento en que se entregaron las viviendas, el 3 de mayo de 1974, tan solo se había edificado la estructura del edificio. Las dotaciones comerciales eran de gran importancia en este polígono, dado que había sido proyectado como una actuación autónoma emplazado de manera separada del resto del tejido urbano de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Por este motivo, la Cooperativa se tuvo que hacer cargo de su culminación. El edificio se convirtió en un Centro Cívico, el primero de Canarias, albergando un local como sede de la Cooperativa, otro para la Asociación de Vecinos, un local de Asociación Juvenil, un gimnasio, un supermercado, una primera biblioteca, un Club de ajedrez,

un taller de manualidades, una peluquería y un bar. En este momento el edificio se está ampliando en otra planta con una nueva biblioteca y un salón de actos.

Además esta promoción tenía otros problemas en lo que respecta a los servicios comunitarios. Uno de los que más incomodidad residencial implicaba radicó en que los ascensores no funcionaban adecuadamente, lo que supuso un nuevo sobrecoste para los vecinos... La cooperativa tuvo que hacer frente a obras complementarias en los cuatro locales situados en las plantas bajas para que pudieran ser explotados, además de resolver problemas de alumbrado público, proceder al ajardinamiento, etc. En este caso, hay que mencionar que se trató de uno de los pocos casos en que los vecinos dieron una respuesta colectiva a las deficiencias dado que la cooperativa estaba vinculada a los sindicatos de guagueros de Las Palmas de Gran Canaria.

Un último ejemplo de la baja calidad habitacional que tenía una buena parte de las promociones en polígono de este periodo, es la urbanización de Hostelería, situada en el barrio de El Pilar. Este caso es de especial interés ya que muestra, como en ningún otro barrio, hasta dónde podía llegar la carencia de infraestructuras y equipamientos.

Esta actuación se asienta sobre los terrenos que eran afectados por el Plan Parcial de Hostelería y su consecuente Proyecto de Urbanización aprobado el 21 de mayo de 1972<sup>780</sup>. Se trata de 129.116, 25 m<sup>2</sup>, de los que 69.116,25 eran propiedad de la Cooperativa de empleados de la Construcción Virgen del Pilar y los restantes 60.000 de la Cooperativa de Hostelería<sup>781</sup>. A estas dos cooperativas les correspondía la urbanización del sector. Como era habitual en estos momentos se procedió a urbanizar y edificar al mismo tiempo, por lo que los proyectos ejecutados en este periodo se hicieron con licencia condicionada.

En lo que respecta a la edificación de viviendas, se construyó un edificio por parte de la Cooperativa de Hostelería en una parcela de 2.359,56 m<sup>2</sup> con tipología de bloque abierto, proyectado por Alfonso Navarro Guzmán, que incluía 75

---

<sup>780</sup> Archivo de planeamiento de la Consejería de Política Territorial del Gobierno Autónomo de Canarias.

<sup>781</sup> La zona de Hostelería se fragmentó en diferentes unidades: una de 2.359,56 m<sup>2</sup> que fue edificada por la Cooperativa de Hostelería, que se reservó otra de 4.101,2 m<sup>2</sup>, otra parcela de 7.631,6 m<sup>2</sup> que fue edificada por la Cooperativa de Transportistas de Las Palmas, una cuarta de 1.800 m<sup>2</sup> que pertenecía a Manuel Sarmiento y que ha sido edificada por INARSA recientemente y una última, perteneciente a Tres Islas, que se está construyendo en la actualidad.

viviendas y 17 locales comerciales, además de un garaje con 29 plazas<sup>782</sup> y, al mismo tiempo, la Cooperativa de Empleados de la Construcción y similar “Virgen del Pilar” llevó a cabo varios proyectos de los arquitectos José Canela Ballesteros y José Luis Cavero Beyard, sobre una manzana de 14.000 m<sup>2</sup> que suponía un total 450 viviendas y 48 locales en un gran bloque abierto de 10 plantas, que se ejecutó en tres fases, cada una de 150 viviendas<sup>783</sup>.

En cuanto a la urbanización no sólo no se hizo al mismo tiempo que la edificación de estas promociones reseñadas, sino que además la Cooperativa de empleados de la Construcción y similar “Virgen del Pilar” no presentó ni tan siquiera los estudios de urbanización que le requería la Corporación Municipal, tales como un estudio de mejora de rasantes o un plano de alcantarillado en 1972.

Cuando ya estaba residiendo un número considerable de familias, la urbanización presentaba importantes deficiencias, entre las que hay que reseñar:

- El trazado de los enlaces viarios con el exterior no se había realizado. Estaba previsto que esta zona se conectase a una vía de servicios que terminaría en la Plaza de América, y ni ésta, a pesar de haberse aprobado el proyecto de autovía por el Ayuntamiento el 3 de marzo de 1970, ni la vía de servicio, se habían realizado.
- Las calzadas internas no estaban ejecutadas plenamente.
- La zona no contaba con sistema de alcantarillado. En 1975, cuando la Cooperativa de Transportistas solicitó licencia de construcción<sup>784</sup>, apareció un gran número de denuncias por parte de los vecinos que indicaban que las aguas negras estaban corriendo libremente por el barranco.
- El desagüe para aguas blancas tampoco estaba concluido.
- El tendido eléctrico no se había reestructurado de acuerdo a las características de un espacio urbano. Incluso hoy en día siguen en pie las torretas de alta tensión a través de la barriada.

---

<sup>782</sup> Se trata del expediente 283/70 que fue calificado provisionalmente el 11 de noviembre de 1970 y que no obtuvo la calificación definitiva hasta el 28 de julio de 1980 (Archivo municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria)

<sup>783</sup> Son los expedientes 6/70, 26/72 y 85/73. El primero obtuvo la calificación definitiva el 15 de abril de 1975, el segundo el 11 de noviembre de 1978 y el último el 16 de julio de 1980. Estas fechas nos orientan del momento en que sus adquirentes accedieron a las viviendas (Archivo municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

<sup>784</sup> En 1975 la Cooperativa de Transportistas solicita la licencia de construcción de cuatro torres proyectadas por el arquitecto Rafael Vázquez Pérez que incluían 330 viviendas y que se concluyeron en 1983, a tenor de la fecha de calificación definitiva, el 29 de octubre de ese año (Expediente 131/75).

- Las viviendas estaban muy próximas al vertedero municipal sin que éste se hubiera cubierto<sup>785</sup>.

Los problemas de financiación de las cooperativas, sobre todo en lo que concernía a la Cooperativa de la Construcción, fueron las principales causas de que no se abordara el trazado de infraestructuras básicas como calzadas, vías de acceso y alcantarillado, obras de urbanización que tenían entonces un coste de uno 1.081.821,79 euros<sup>786</sup>. Pero en este sentido, como en tantos otros, la administración municipal hizo dejación de sus competencias urbanísticas durante demasiado tiempo.

Las soluciones urbanísticas tan sólo llegaron para los problemas infraestructurales más serios. Huelga decir que el espacio verde, público y privado está aún hoy totalmente ausente y que no se realizó ningún tipo de equipamientos. Únicamente se trazó una calle de acceso que se conectó con el barrio de La Feria, calle que es además demasiado estrecha para permitir el tránsito en dos direcciones y el aparcamiento en sus márgenes y esto a pesar de que, posteriormente, con el Plan Parcial Remodelado de Hostelería, se realizaran algunas mejoras.

En la actualidad, se está ejecutando un nuevo proyecto reformado de urbanización del sector y se han abierto nuevas posibilidades de conexión de la zona con el exterior con la realización de la primera fase de la Circunvalación de Las Palmas y el Plan Parcial de Las Ramblas.

Antes de terminar este epígrafe, quisiéramos extendernos en un aspecto concreto de las urbanizaciones proyectadas en estos años, el de las dotaciones para aparcamiento, ya que constituyen uno de los principales problemas que estas zonas siguen presentando en la actualidad.

Las bajísimas exigencias del ordenamiento están en el origen del problema. Durante los años sesenta los estándares legales estaban establecidos en media

---

<sup>785</sup> Estas denuncias se encuentran en los expedientes de construcción de la zona que ya han sido reseñados.

<sup>786</sup> Las viviendas que fueron promovidas por la Cooperativa de Construcción y similar "Virgen del Pilar" eran verdaderamente baratas. En la primera promoción se vendieron 3005 euros, en la segunda a 4.524. Con estos precios, el margen de maniobra de la cooperativa no era muy amplio. Sobre este aspecto es muy interesante el artículo publicado el 23 de septiembre de 1977 en *La Provincia*, en el que el presidente de la Cooperativa desmentía las acusaciones de especulación que realizaron una parte de los

plaza por vivienda. Incluso en promociones singulares se mantenía este requisito. Por ejemplo, en la urbanización de San Rafael, en el proyecto del arquitecto Andrés Boyer Ruiz sólo se proyectó aparcamiento en manzana para el 50% de las viviendas, a pesar de haber sido declarada con la categoría de singular por parte de la Corporación Municipal.

Hasta los setenta no se elevó este requerimiento hasta una plaza por vivienda y por cada 40 m<sup>2</sup> de local. Pero incluso en este caso los estándares se alcanzaban contabilizando las plazas en superficie tanto en suelo público como en la propia parcela<sup>787</sup>.

En relación con esto, hay que advertir que hasta la década de los ochenta muy pocas promociones de la periferia de Las Palmas de Gran Canaria presentaban plaza de aparcamiento vinculada a la vivienda. El único caso digno de mencionar es el de la Cooperativa de Los Transportistas en el barrio de El Pilar, en el que las viviendas se vendieron vinculadas a una plaza en aparcamiento privado (véase cuadro VIII.6).

La Feria del Atlántico puede ejemplificar mejor que ninguna otra zona los factores que concurrían en la infradotación en plazas de estacionamiento que padece estos barrios.

Como en casi todos los casos, en el propio Proyecto de Urbanización se reservaba una superficie escasa para este fin. En concreto, en el de La Feria, aprobado en 1965, se establecían 30.000 m<sup>2</sup>, superficie totalmente insuficiente ya que no estaba previsto aparcamiento en garaje subterráneo. Pero el problema se agravaba cuando se procedía a edificar las promociones ya que el aparcamiento se consideraba como un elemento marginal en la producción de viviendas, del que se podía prescindir si era necesario. Por ejemplo, en la macromanzana II de este barrio, en la que ningún bloque presenta aparcamiento bajo rasante, sólo se proyectaron, para 1.188 viviendas, tres pequeños apartaderos, así como dos aparcamientos en las calles que perimetraban la manzana.

---

vecinos afectados. Más allá de si estas acusaciones estuvieron fundamentadas, es un reflejo del malestar habitacional y de la falta de acabado urbanístico.

<sup>787</sup> Por ejemplo, a finales de esta década, en el proyecto de construcción de 485 viviendas en Cuevas Torres promovido por Rosario Massieu y Fernández del Campo, se preveía un total de 527 plazas, de las que sólo 177 se realizaron en un edificio de dos plantas que para tal fin se construyó, el resto se proyectaron en superficie, 178 en manzana y 172 en suelo público



**Cuadro VIII.6**

**Promociones protegidas que contemplaron la realización de aparcamientos privados en la periferia de Las Palmas de Gran Canaria (1954-78)**

	Garaje bajo rasante	Garaje exterior	Número de viviendas
Sdad. Coop. Roque Nublo	109		143
Sdad Coop. Torre Luz	60		72
Sdad Coop. Transportistas	330		330
Sdad Coop. Hostelería	29		75
Rosario Massieu		177	485
Sansofé			594
Sdad Coop. El metal	47		72
COVISEM	68		68
INTERCONSA			287
COPHERFAM			567
Montepío Divina Pastora	168		528
Sdad Coop. Tres Palmas		217	487

Fuente: Expedientes. Elaboración propia.

En el supuesto de que las viviendas de una manzana fueran realizadas por varios promotores, la situación suele terminar en un incremento de la infradotación. Un ejemplo representativo es la manzana I de La Feria. Ésta fue parcelada y vendida a diferentes empresas y cooperativas de tal manera que hoy en día la supermanzana se subdivide en cinco pequeñas urbanizaciones, dos de las cuales corresponden a las viviendas protegidas promovidas por la Cooperativa Roque Nublo y por la Cooperativa Torre Luz.

En esta supermanzana estaban previstas 950 viviendas, a las que les correspondían en un primer momento 467 plazas de estacionamiento, es decir, media plaza por vivienda.

La primera promoción en este sector la realizó ORVIMAN que llevó a cabo un proyecto realizado por los arquitecto Manuel Muñoz Monasterio, entre 1968 y 1971, sobre una parcela de 13.205,73 m<sup>2</sup> ubicada en la Avenida de La Feria y Guillermo Santana Rivero. A esta promoción le correspondía realizar 210 plazas, que se situarían en las zonas perimetrales de la promoción (150) y en un pequeño apartadero interior (60). Antes de la concesión de la licencia de edificación, los técnicos municipales exigieron una reordenación de la supermanzana que supusiera establecer una plaza por vivienda y por 40 m<sup>2</sup> de local. Esta reordenación, presentada por la Inmobiliaria Betancor, se aprobó en el pleno municipal el 31 de diciembre de 1970. Sin embargo, el proyecto ejecutado por ORVIMAN no la llevó a cabo y mantuvo las directrices del documento inicial, lo que

provocó que Juan M. Delgado Bethencourt, el arquitecto que dirigía las obras, cesase durante su ejecución. ORVIMAN alegó que, si en su momento el Plan Parcial se dio por bueno, no era legal pedir que se aumentase la zona destinada a aparcamiento cuando habían adquirido el solar en unas condiciones urbanísticas determinadas. A pesar del incumplimiento, en 1971 se le concedió licencia y reconocimiento administrativo de final de obra, ante la incapacidad municipal de rectificar los hechos consumados.

Como consecuencia, el resto de los promotores que solicitaron licencia, tuvieron que presentar un proyecto que subsanara el déficit generado por ORVIMAN. De esta manera, la Cooperativa Torre Luz<sup>788</sup>, que construyó 72 viviendas y PROICASA<sup>789</sup>, que ejecutó un edificio con 24 unidades, obtuvieron sus licencias de construcción condicionadas a realizar la dotación necesaria de aparcamiento, unas 160 plazas, lo que suponía cubrir las que sus promociones requerían más el déficit generado por ORVIMAN. En los cuatro edificios proyectados sólo se incluyó un garaje en sótano para 60 plazas, persistiendo un déficit en torno a las 100.

Las nuevas promociones ubicadas en la supermanzana tenían que asumir el déficit ocasionado por las primeras actuaciones. La siguiente promoción, la iniciada en 1971 por la Cooperativa Roque Nublo presentó un proyecto de 143 viviendas protegidas y de 40 locales comerciales<sup>790</sup>. Según las ordenanzas se requerían 164 plazas por lo que en este proyecto, realizado por los arquitectos Calixto Domínguez Quintana y Nicanor Vega Rodríguez, se incluían garajes subterráneos para 109 plazas y 55 en fondos de saco y en calle. No sólo no se solucionó el déficit arrastrado, sino que éste se incrementó considerablemente cuando, en la década de los ochenta, el resto de la manzana fue ocupada por las 288 viviendas de protección oficial promovidas por TURISPAN en las que no se realizaron garajes bajo rasante.

---

<sup>788</sup> Expediente 261/71. Archivo municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

<sup>789</sup> La Promotora Inmobiliaria Canarias S.A. (PROICASA) fue una empresa que se creó por los mismos empresarios que habían fundado con anterioridad ORVIMAN. Era habitual que para cada promoción se creara una sociedad específica, de tal modo que si en torno a la ejecución de un proyecto surgían problemas jurídicos, no afectase a posteriores promociones.

<sup>790</sup> Expedientes de obras 268/71 del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

En algunas urbanizaciones el problema se agravaba al no ejecutarse el planeamiento parcial en su totalidad, lo que incidía en que no se realizaran las plazas previstas en superficie. El caso del barrio de El Pilar es paradigmático. En esta urbanización, la Cooperativa de la Construcción y similar “Virgen del Pilar” no habilitó las zonas que estaban previstas con este fin en manzana y calle, lo que generó incomodidad residencial no sólo a sus miembros, sino al conjunto de las promociones que allí se realizaron.

La dimensión del problema del aparcamiento en los polígonos periféricos de Las Palmas de Gran Canaria ha obligado a inversión pública en posteriores actuaciones. En algunas urbanizaciones, se han creado infraestructuras al respecto, como resultado de la aprobación con posterioridad de planes remodelados (El Pilar). Recientemente, la Corporación Municipal ha iniciado la realización de aparcamientos bajo rasante, en suelo público, que supondrán la puesta en alquiler de un número importante de plazas. Está en marcha un garaje en La Feria y otro en Escaleritas (del cual se beneficiará el sector de Buenavista también) y, en proyecto, algunos como el del barrio de Sansofé. El caso de la Cooperativa de Tres Palmas es excepcional ya que ante la ausencia de aparcamientos en la vía pública en esta urbanización, la cooperativa construyó un edificio con este fin para 139 coches y tiene en marcha la edificación de otro de 78 plazas.

#### **4. Las características de las viviendas y la calidad residencial**

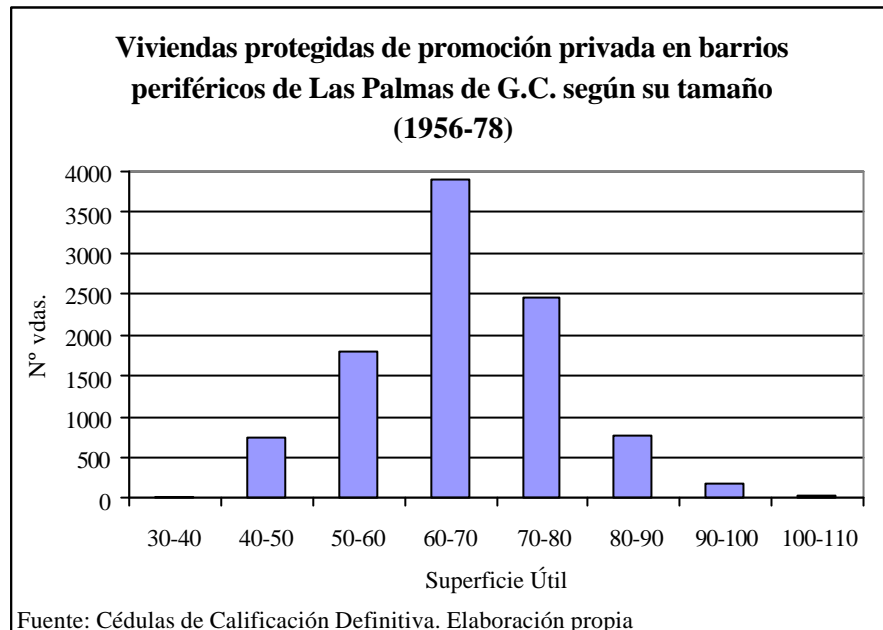
La calidad residencial radica, en gran medida, en el nivel de funcionalidad de las viviendas que está determinado por factores como el tamaño de la vivienda, su estructura, el grado de ventilación e iluminación, la calidad de sus infraestructuras y de sus acabados.

##### **4.1. El tamaño de la vivienda**

Centrándonos exclusivamente en el tamaño medio de las viviendas, las realizadas en las actuaciones periféricas en este periodo es de 66,39 m<sup>2</sup> según una muestra compuesta por 9.898 viviendas localizadas en 109 expedientes. La distribución de las viviendas según intervalos de tamaño permite constatar que la mayor parte, un 82,3% de ellas, está comprendida entre 50 y 80 metros cuadrados

de superficie útil. Predominan, por tanto, los tamaños reducidos (véase figura VIII.13)

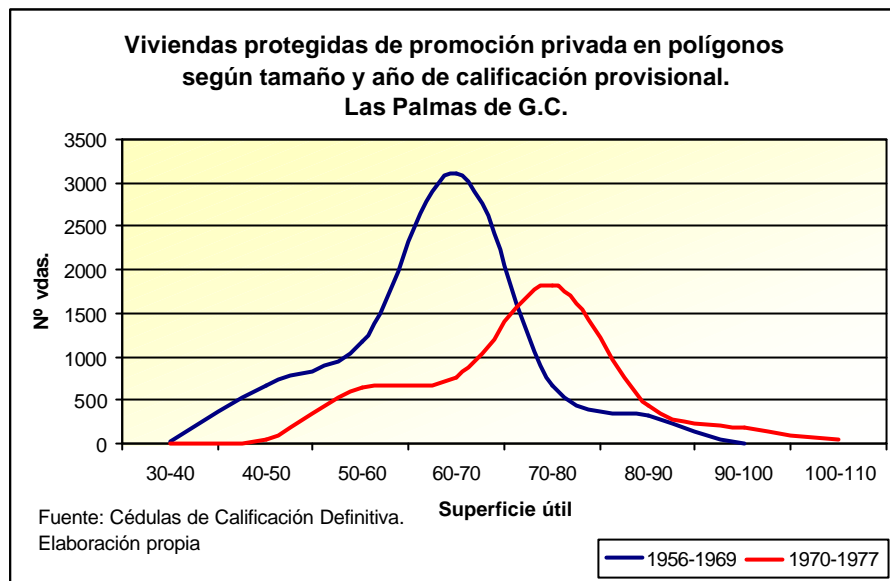
**Figura VIII.13**



Si se correlaciona la fecha de construcción con el tamaño de las viviendas, se observa que existió una tendencia a incrementarse el tamaño medio a medida que pasaba el tiempo. Hasta la década de los setenta las viviendas fueron más pequeñas. Con la llegada de las tipologías de gran altura, creció el tamaño medio.

Las 5.945 viviendas calificadas provisionalmente durante las décadas de los cincuenta y sesenta tienen una superficie útil media de 62,77 m<sup>2</sup>, mientras que las 3.953 viviendas que lo fueron en la década siguiente presentan un tamaño medio de 71,83 m<sup>2</sup>. Efectivamente, el análisis de la curva de frecuencias de cada periodo, manifiesta, en primer lugar, un incremento en la superficie útil del tipo medio, ya que en los cincuenta y sesenta, éste tenía de 60 a 70 m<sup>2</sup> y, en los setenta de 70 a 80 m<sup>2</sup>. En segundo lugar, una diversificación de los tamaños habitacionales en este último decenio, ya que aparecía un número estimable de viviendas que superaba los 90 m<sup>2</sup> (véase figura VIII.14)

**Figura VIII.14**



Un ejemplo paradigmático del tamaño y estructura de las viviendas edificadas en promociones que fueron calificadas antes de 1970, es la urbanización de Buenavista. En concreto, en este caso se realizaron cuatro tipologías de vivienda. La mayoría de ellas, 635, presentaba cuatro habitaciones y superficies útiles comprendidas entre 59,3 y 63,7 m<sup>2</sup> y, el resto, 75 viviendas, tenía cinco habitaciones y superficies que iban desde los 68,1 a los 72,5 m<sup>2</sup>. La distribución se componía por 3 ó 4 dormitorios respectivamente, un estar comedor, un balcón, una cocina con lavadero y un aseo. Por consiguiente, se trataba de pisos de marcado carácter urbano, estandarizados, donde todas las habitaciones presentaban una función predeterminada y en los que el tamaño de las piezas se reducía al máximo

En ocasiones el tamaño era extremadamente reducido, lo que obligaba a optimizar el espacio con la eliminación del hall de entrada y la supresión o reducción del pasillo distribuidor, hasta el punto de que en ocasiones no alcanzaba los 0,9 metros, ancho reglamentado por la normativa estatal para que pudiera presentar un mínimo de funcionalidad.

En promociones como las realizadas por la Comunidad Real de Castillo en San Francisco se dan estas características. En este caso, 180 viviendas presentan 43,5 m<sup>2</sup> de superficie útil y el resto, 41,7 m<sup>2</sup>, tamaños similares a los de las peores promociones públicas de aquellos años. Tan pocos metros cuadrados obligaban a

eliminar el pasillo distribuidor, a tener un salón con 10,9 m<sup>2</sup> que además cumplía la función de distribuidor, un pequeño baño con 2,93 m<sup>2</sup>, una cocina que no alcanzaba los mínimos reglamentados, de tan sólo 5,23 m<sup>2</sup> y tres dormitorios con dimensiones reducidas, de 10, 6,65 y 7,0 m<sup>2</sup>. Además, estas viviendas, aunque estaban destinadas a programas familiares de unidades de cuatro personas, solían albergar familias más amplias (véase figura VIII.15).

**Figura VII.15**  
**Plano de una vivienda de la promoción de la Comunidad Real del Castillo en San Francisco (Id. 684)**



Fuente: Expediente. Elaborado a partir de plano original.

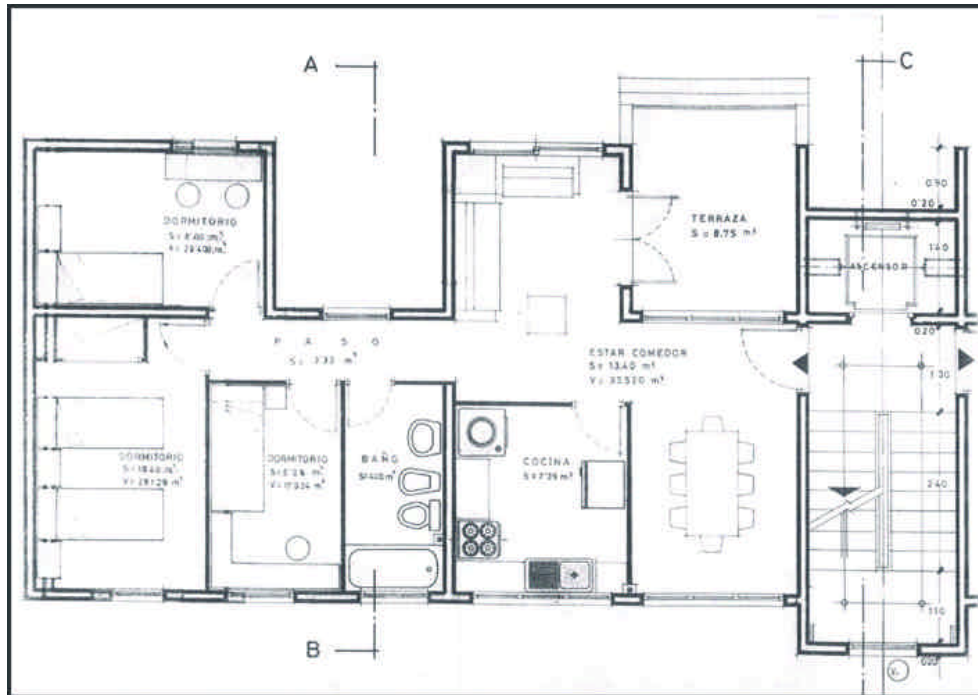
En los setenta, el tamaño más frecuente estuvo comprendido entre 67 y 78 m<sup>2</sup>, con estructuras que incluían tres dormitorios, uno o dos servicios, cocina y salón-comedor. Ejemplos prototípicos fueron las promociones de las Cooperativas Roque Nublo y Torre Luz<sup>791</sup>, en las que las viviendas oscilaron entre 67.5 y 77 m<sup>2</sup>;

---

<sup>791</sup> Esta promoción está ubicada sobre una parcela de 1460 m<sup>2</sup> en la supermanzana I del Plan Parcial del Sur-Oeste en La Feria y se realizó entre 1972 y 1976. Fue diseñada por el arquitecto Ernesto de Riaño Lozano y consta de tres edificios de nueve plantas y 72 viviendas.

Empleados de Hostelería y similares (68,85 m<sup>2</sup>), Transportistas de Las Palmas, con dos tipos de 78,9 y 77,8 m<sup>2</sup>, Tres Palmas (74 m<sup>2</sup>) y la Mutualidad Laboral, con una tipología predominante de 73,8 m<sup>2</sup> (véase figura VIII.16).

**Figura VIII.16**  
**Vivienda de la Mutualidad Laboral de Las Palmas (Id. 154) en El Batán**



Fuente: Expediente. Elaborado a partir de éste.

Aunque estas tipologías presentan un tamaño mayor que las viviendas promovidas un decenio antes, persistieron graves problemas estructurales que mermaron la calidad residencial de sus propietarios. Por citar algunos de los que los vecinos suelen apuntar, debemos mencionar la presencia de cocinas de tamaño muy reducido, que apenas superaban los 6 m<sup>2</sup> obligados por la legislación (en Torre Luz 6,09m<sup>2</sup>), solanas testimoniales (en Roque Nublo, menos de 1,5 m<sup>2</sup>), salones reducidos...

En este periodo se produjo una diversificación de los productos residenciales mayor debido a que casi todas las promociones situadas en zonas periféricas fueron realizadas por cooperativas. El tamaño de las viviendas y la calidad residencial que se derivaba de ello dependió de las posibilidades económicas de los socios.

De esta manera, en primer lugar, cabe reconocer promociones en las que las viviendas tuvieron un tamaño tan reducido como las realizadas a principios de los sesenta. En estos casos se solía producir una estandarización de los productos residenciales, adoptándose una tipología única (generalmente de tres dormitorios para programas familiares de 4 ó 5 miembros) para disminuir los costes de edificación. Así sucedió con las promociones realizadas por las Cooperativas de Trabajadores Portuarios, de Empleados de Banca y Cajas de Ahorro en Canarias y Nuestra Señora del Pino en Sansofé, que promovieron viviendas comprendidas entre los 60,51 m<sup>2</sup> y los 62,31 m<sup>2</sup>.

Aún más pequeñas fueron las promovidas por el Montepío Divina Pastora en Mata, con superficies comprendidas entre 50 y 60 m<sup>2</sup>, para una tipología estándar formada por vestíbulo, cocina con lavadero, un baño, un salón-comedor y tres dormitorios, y en la que se planteaba en algunos casos la integración de la cocina en el salón.

Otro caso representativo es el de las 450 viviendas promovidas por la Cooperativa de la Construcción en El Pilar entre 1972 y 1980, de las que 300 presentan una superficie útil de 58,46 m<sup>2</sup> y 150, 61,1 m<sup>2</sup>, para un programa compuesto por cocina, comedor, baño, hall, galería y tres dormitorios. El tamaño habitacional de las estancias volvió a ser ínfimo, tal como quince años antes.

En segundo lugar, se llevaron a cabo algunas promociones en polígonos periféricos en las que las viviendas fueron más amplias. Por ejemplo, en el polígono de San Cristóbal, la Cooperativa de Viviendas del Servicio Español de Magisterio construyó 68 viviendas que presentan superficies útiles comprendidas entre 91 y 94 m<sup>2</sup> y la Cooperativa del Metal, 72 viviendas con 98,12 m<sup>2</sup>. Y por último, hay que mencionar el desarrollo que tuvieron los inmuebles para programas familiares más reducidos.

#### **4.2. Otras características**

Además del tamaño de la vivienda, las condiciones habitacionales en las viviendas construidas en polígono están determinadas por aspectos tan diversos como el nivel de insonorización, la calidad de las infraestructuras y de los acabados o la iluminación y ventilación de las estancias, aspecto este último que ya fue tratado cuando abordamos el análisis tipológico de los edificios.



El nivel de insonorización es muy deficiente en estas promociones, tal como ocurre con la mayor parte de los edificios en los que existe división horizontal de la propiedad. Sólo cabe apuntar que, en algunos casos, las técnicas constructivas de los grupos de principios de los sesenta se basaron en la introducción de un gran número de elementos prefabricados, lo que incidió en unos menores niveles de insonorización. La urbanización de La Paterna es el caso más representativo ya que las viviendas se ejecutaron utilizando paredes prefabricadas de hormigón armado que tienen una función aislante muy baja.

La calidad constructiva de las infraestructuras fue por término medio bastante baja. No hay edificio que no haya tenido que sacar por el patio de luces o por la fachada las tuberías de suministro de agua corriente o los desagües. Los problemas de humedad son evidentes, sobre todo en las promociones más antiguas, como en la de BAZAN. La falta de estanqueidad de las azoteas convirtió en un calvario la vida de las familias que adquirieron su vivienda en una última planta. El sistema eléctrico se caracterizó, sobre todo en las promociones más antiguas, por no presentar medidas de seguridad tales como diferenciales o tomas de tierra y se llegaron a suprimir las cajas de registro en muchos casos, en aras de un abaratamiento de los inmuebles (Cooperativa Roque Nublo), o a reducir las tomas de alta tensión y los puntos de luz a lo imprescindible.

Por estas y otras razones, algunas deficiencias obligaron a los vecinos a tener que realizar gastos complementarios desde la misma entrega de las llaves. En la promoción que fue vendida a la Cooperativa de Tres Palmas por el Patronato Francisco Franco, las viviendas tenían graves deficiencias, tal como se señalaba en un informe realizado por los arquitectos José Luis Jiménez Saavedra, Faustino García Márquez y Luis Alemany, a petición del Patronato Francisco Franco y la Cooperativa. Por este motivo los propietarios tuvieron que hacer obras por un valor superior a los 144.242 euros, lo que provocó una protesta vecinal que les llevó a negarse a pagar los préstamos hipotecarios y a que sus viviendas estuvieran a punto de ser subastadas.

**Figura VIII.17**



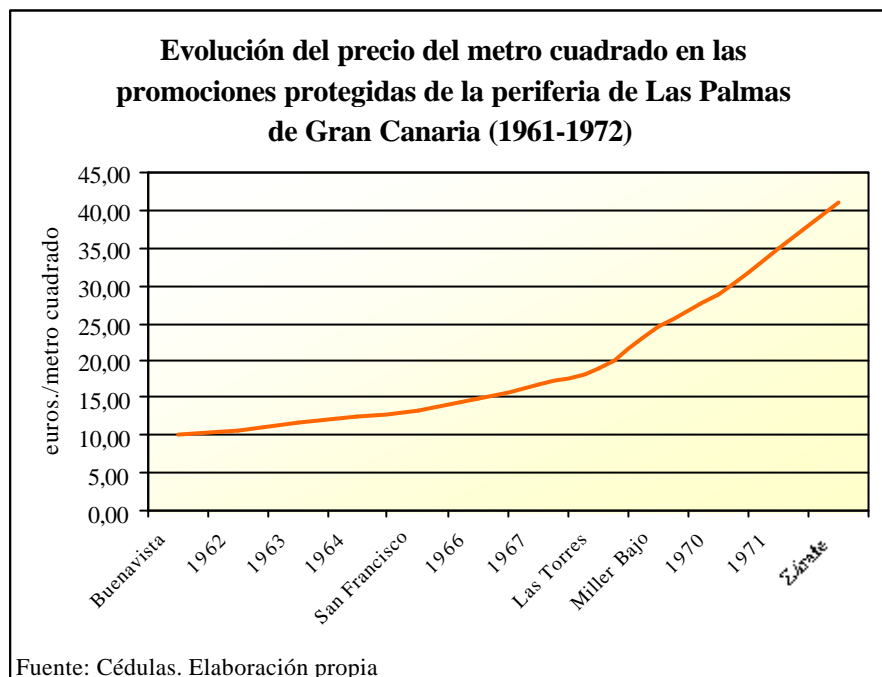
En cuanto a los acabados, éstos fueron generalmente de baja calidad. Los pisos solían ser de granito artificial o de un gres económico, las carpinterías interiores y exteriores eran generalmente de madera y cartón piedra o metálicas, sin que en ambos casos resistieran bien los efectos de la intemperie; las paredes, al gotelé o sin perfilar, los alicatados, casi industriales, los acabados de las fachadas han obligado a costosas inversiones posteriores... (véase figura VIII.17)

En síntesis, la radiografía que se ha presentando parece apuntar a que las viviendas edificadas en estas zonas se caracterizan por ser generalmente pequeñas, con una funcionalidad condicionada por el escaso tamaño de las habitaciones, por tener una estructura estándar, adaptada mayoritariamente a uno o dos programas familiares, por presentar infraestructuras insuficientes o de baja calidad y por tener acabados poco duraderos... en definitiva, por ser productos residenciales de una calidad dudosa.

Por tanto, hay que recordar que los principios de la política de vivienda iniciada en el segundo lustro de los cincuenta, que abrazó, eso sí, tardíamente, los postulados racionalistas, no consiguió generar productos residenciales que

respondieran a estos principios, por los que el edificio fuera, tal como decía Le Corbusier, “una máquina para habitar”.

**Figura VIII.18**



Pero es que además estos productos de calidad dudosa suponían para el adquirente un gran esfuerzo económico, esfuerzo que se fue incrementando progresivamente a lo largo de la década de los sesenta en la medida en que se encarecían las viviendas.

Un análisis de la evolución del precio de las viviendas lo permite constatar. En 1961, cuando se calificó de manera definitiva la promoción de Buenavista, el precio del metro cuadrado fue de 9,92 euros. En la promoción de San Francisco, calificada provisionalmente en 1962 y de manera definitiva entre 1964 y 1967, se elevó el costo a unos 13,22 euros, por lo que las viviendas se habían encarecido en un 33%. En 1968, el precio del metro cuadrado al que se vendieron los pisos del polígono de Las Torres alcanzó los 18,93 euros, un 43% más, y tan sólo un año después, en 1969, subió el costo otro 30% en el caso de las viviendas de Miller Bajo, situándose en los 24,64 euros. Por último, en 1972, el metro cuadrado de las viviendas que TAGOR entregó en Zárate alcanzó un valor de 42,07 euros por unidad de superficie. En un periodo de nueve la vivienda protegida situada en

polígono había triplicado su valor, con incrementos promedios anuales del 36% (véase figura VIII.18).

Esta evolución ascendente de los precios se atestigua de una manera incluso más clara en el conjunto residencial de La Paterna, mediante la comparación del coste de venta de sus distintas fases. Si tomamos como base una de las viviendas tipo de esta urbanización, la que tiene una superficie entre 64 y 65 m<sup>2</sup>, se observa como el mismo producto habitacional dobló su precio entre 1968, año en que se entregaron las primeras viviendas y 1973 a un ritmo superior al que evolucionaron los salarios y el Índice del coste de la vida (véase cuadro VIII.7).

**Cuadro VIII.7**  
**Evolución del precio de una vivienda tipo en La Paterna**

Años de ejecución	S.U. (m <sup>2</sup> )	Precios	Euros/m <sup>2</sup>	% en base 100
1966/69	64	1.216,21	18,82	100
1966/69	64	1.590,40	24,85	130,77
1969/71	65	1.938,87	29,83	159,42
1969/72	64	2.428,09	37,94	199,64
1971/73	65	2.506,22	38,56	206,07

Fuente: Cédulas de Calificación Definitivas. Elaboración propia.

Por tanto, si bien la política de vivienda permitió que numerosos colectivos que estaban excluidos del mercado libre pudieran adquirir una vivienda, los productos que se generaron presentaron importantes deficiencias en su diseño y ejecución. Malas viviendas en malos barrios para las clases medias y bajas, mientras en el centro, otros grupos sociales, que tenían mejores opciones de acceso al mercado libre, fueron beneficiados también con las mismas ayudas. Esta es una de las grandes contradicciones de la política de vivienda desarrollada en aquellos años, contradicción que ha dejado su huella en el paisaje urbano.

## **CAPÍTULO IX**

### **CARACTERÍSTICAS DE LOS INMUEBLES PROTEGIDOS ENTRE 1978 Y 1998**

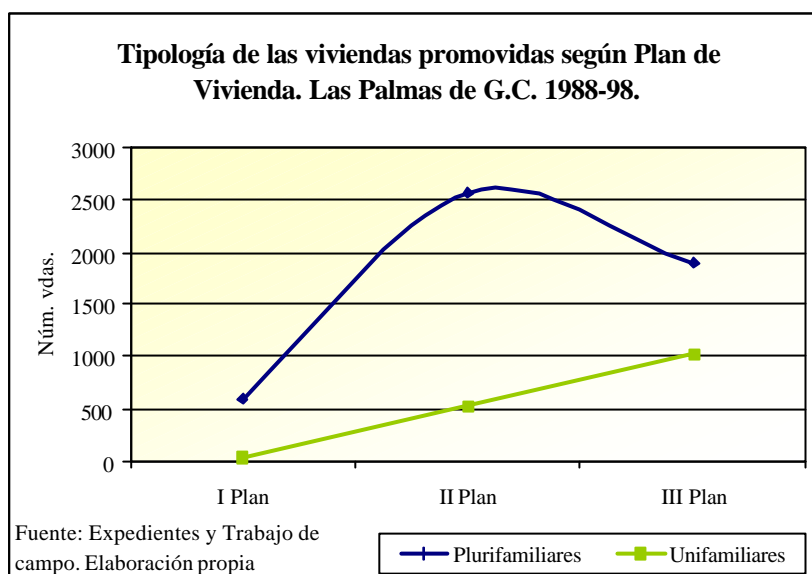
En este capítulo se analizan las principales características tipológicas de las promociones protegidas y los modelos habitacionales adoptados en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. En concreto se estudia la tipología de los inmuebles construidos, la trama urbana en la que se disponen, el modo en que se ocupa la parcela y los espacios libres que se generan y el tamaño y la estructura de las viviendas. Se concluye estableciendo los grandes modelos tipológicos que se han edificado en cada periodo.

#### **1. Tipología y altura del edificio**

La mayor parte de las viviendas protegidas que se realizaron en este periodo fueron promociones plurifamiliares. No obstante hay que matizar que si bien entre 1979 y 1987, el 98,4% de las mismas se encuentra en inmuebles en los que existe división horizontal de la propiedad, en la siguiente década el porcentaje se ha reducido considerablemente a un 76,2%.

La importancia cuantitativa de las viviendas unifamiliares ha ido creciendo en la medida en que se han sucedido los diferentes planes canarios de la vivienda. Entre 1988 y 1991 solamente el 5,4% de las viviendas eran unifamiliares, porcentaje que se incrementó hasta el 17% entre 1992 y 1995 y el 35,1% entre 1996 y 1998 (véase figura IX.1).

Figura IX.1

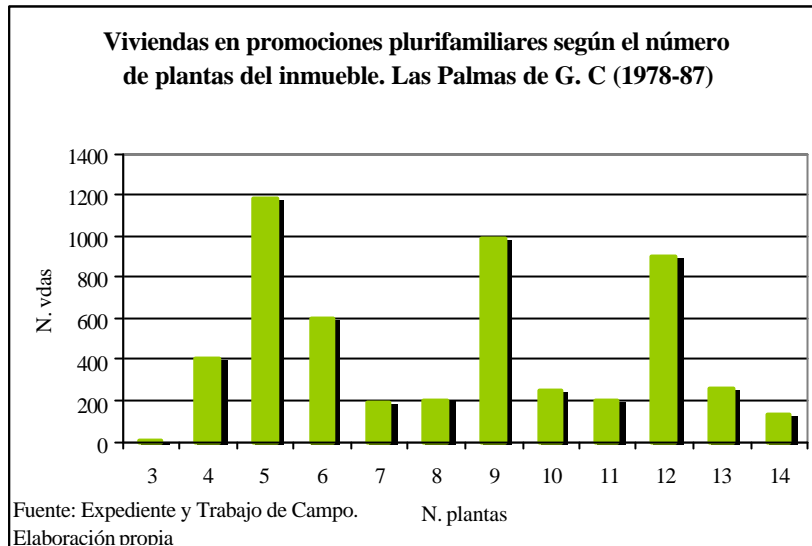


El aumento del número de viviendas unifamiliares se correlaciona con el desarrollo del régimen de autoconstrucción. El 95,2% de las viviendas de autoconstrucción realizadas en Las Palmas de Gran Canaria son de este tipo. De igual modo, en el régimen mixto predominan las promociones unifamiliares, con el 88,5% de las viviendas. En contrapartida, los regímenes especial y general suponen sólo el 4 y el 7,2%.

En correlato con el predominio del carácter plurifamiliar, las viviendas suelen estar en edificios de al menos cuatro plantas. La altura media de las edificaciones protegidas realizadas en Las Palmas de Gran Canaria fue de 8,1 plantas entre 1979 y 1987, si bien existieron grandes disparidades. Las promociones unifamiliares solían tener 1 ó 2 plantas. Entre las plurifamiliares la situación era más diversa, realizándose edificios de 2 a 14 plantas (véase figura IX.2). Los edificios con división de la propiedad horizontal con cinco, seis, nueve y doce plantas fueron los más frecuentes.

Esta tendencia se puede extender al resto del país. Según datos del Plan Cuatrienal, en el año 1979, más del 87% de las viviendas se habían construido en edificios plurifamiliares de más de cuatro plantas. En cambio, en la mayoría de los países europeos se había apoyado la construcción de baja altura de manera tradicional, llegando en países como Irlanda a suponer en 1980 el 96% de las viviendas edificadas en la década de los setenta.

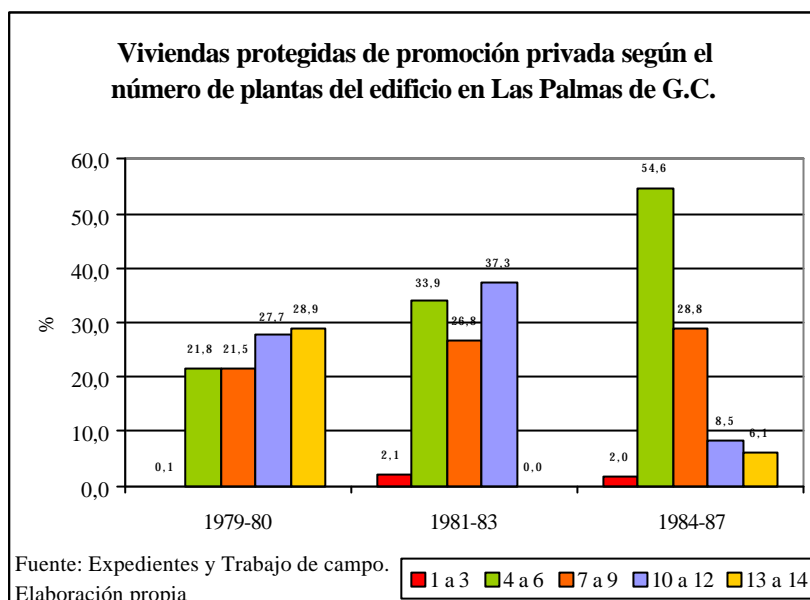
**Figura IX.2**



En buena lógica con la evolución de los gustos de la demanda, con lo que había ocurrido en otros países del entorno y con los problemas habitacionales que habían generado las tipologías de gran altura, en el Plan Cuatrienal se apoyaron a las promociones de baja altura y, consecuentemente, las unifamiliares con un incremento de los préstamos cualificados en un 5% para las edificaciones de hasta tres plantas (un 80% sobre el módulo ponderado). No obstante, los resultados no fueron muy diferentes de lo que se habían registrado con anterioridad, debido a que los estímulos no fueron suficientes y a que el planeamiento no se adaptó a estas nuevas tendencias.

En el caso de Las Palmas de Gran Canaria, si bien las edificaciones de menos de cuatro plantas no crecieron de modo muy significativo ya que durante los planes Trienal y Cuatrienal apenas el 2% de las viviendas protegidas se encontraban en estos inmuebles, se observa, no obstante, una tendencia a proteger la construcción de edificios con un menor número de plantas. Durante el bienio 1979-80 la gran mayoría de las viviendas, un 78,1%, se encontraba en edificios de más de 6 plantas y nada menos que el 56,6% estaba en inmuebles de más de 9 plantas. Estos porcentajes se redujeron al 64,1 y al 37,3%, respectivamente, durante el Plan Trienal y al 43,4 y 14,6%, durante el Plan Cuatrienal. De modo paralelo, se consolidó el edificio de 4 a 6 plantas como el prototipo de inmueble protegido de promoción privada en Las Palmas de Gran Canaria (véase figura IX.3).

Figura IX.3



A partir de 1988, el número de plantas de las promociones protegidas descendió de forma llamativa debido al incremento sustancial de las viviendas unifamiliares (de dos plantas generalmente), y a la disminución en altura de las plurifamiliares. En este periodo, la opción más habitual entre estos últimos es el inmueble de tres a siete plantas, al mismo tiempo que se reducen considerablemente las grandes torres (véase figura IX.4)<sup>792</sup>.

Como resultado de todo ello, el número medio de plantas por promoción es de 4,45, cuando en el periodo anterior era casi del doble, 8,1<sup>793</sup>.

El edificio tipo en los noventa está constituido por tres, cuatro o seis plantas entre los plurifamiliares y por la vivienda unifamiliar de dos plantas. Entre los primeros aparecen nuevos modelos como el inmueble de dos plantas, como resultado de la realización de promociones de baja altura destinadas a la venta en

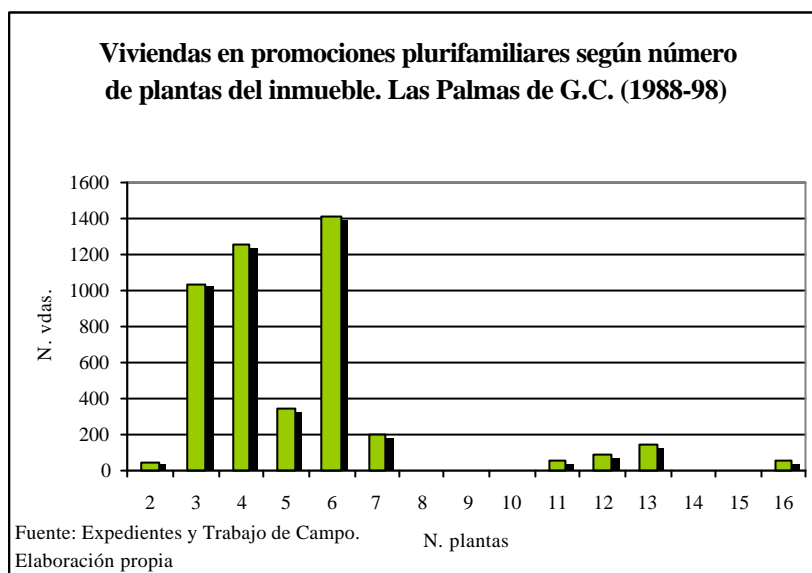
<sup>792</sup> Los edificios de gran altura corresponden con tres promociones situadas en El Pilar y San Cristóbal. En el primer caso, se trata de los dos expedientes que ejecutó la UTE Chenique Inmobiliarias de 88 y 140 viviendas (Id. 445 y 447) con 12 y 13 plantas, respectivamente, y el que realizó INARSA de 61 viviendas y 16 plantas (Id. 454). En el segundo, encontramos una promoción de VISOCAN de 11 plantas que alcanza las 60 viviendas (Id. 909).

<sup>793</sup> Este cálculo se ha hecho considerando el 92,1% de todas las viviendas de promoción privada calificadas en los regímenes general, especial, mixto, autoconstrucción colectiva y la casi totalidad de las promociones de autoconstrucción individual.



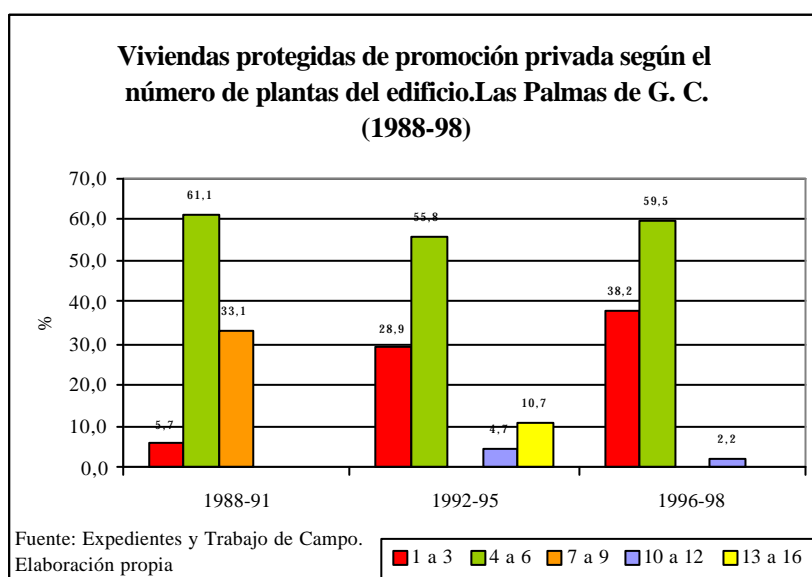
zonas de autoconstrucción como Almatriche (HORIDECO, Id. 440), La Galera (COSINCA-UGT, Id. 471) y Tamaraceite (Id. 422).

**Figura IX.4**



La tendencia a disminuir el número de plantas en las promociones se ha ido consolidando en la medida en que se han desarrollado los diferentes Planes Canarios de la Vivienda (véase figura IX.5).

**Figura IX.5**



Existen algunas diferencias significativas en el tipo de inmuebles en función del régimen de protección. En los de autoconstrucción y régimen mixto, todas las edificaciones se encuentran en el intervalo de una a tres plantas, tal como cabía de esperar al predominar en estos dos casos las viviendas unifamiliares. En los otros dos regímenes predominan los edificios con de cuatro a seis plantas, aunque el régimen especial ampara tipologías muy diversas, lo que se constata por la importancia que tienen las construcciones más bajas (véase cuadro IX.1).

**Cuadro IX.1**  
**Viviendas protegidas de promoción privada según el número de plantas del edificio y el régimen de promoción**

Altura del edificio	Autoconstrucción	VPO-E	VPO-G	VPO-RM	Total
1 a 3	100,0	34,9	21,9	100,0	40,8
4 a 6		50,7	70,4		50,3
7 a 9			7,7		3,2
10 a 12		6,1			2,4
13 a 16		8,3			3,3
Total	100	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Expedientes y trabajo de campo. Elaboración propia.

El agrupamiento de las promociones en función de la unidad inmobiliaria y comunitaria nos permite observar que existe una gran variedad de estructuras comunitarias<sup>794</sup>. Éstas oscilan desde un edificio con sólo dos viviendas hasta una comunidad de vecinos formada por varios inmuebles que agrupan 565 viviendas (véase cuadro IX.2)

Se observa, como en el caso del número de plantas de los edificios, que existe una correlación negativa entre la cronología de los planes y el tamaño de los inmuebles o urbanizaciones. En el periodo comprendido entre 1978 y 1980, no se acogió a protección ningún edificio que contara con menos de 101 viviendas. En estos

<sup>794</sup> Los resultados obtenidos se basan en el análisis de la población de viviendas calificadas provisionalmente entre 1988 y marzo de 1998 en régimen general, mixto, especial y autoconstrucción colectiva. Respecto a las promociones de autoconstrucción individual, la muestra considerada incluye todas las actuaciones acabadas en este mismo periodo salvo para el año 1995, año del que no se dispone de datos. Para el cálculo de los tamaños, se consideraron las siguientes unidades: unifamiliar, edificio aislado de viviendas unifamiliares, edificio aislado o no plurifamiliar y urbanización de edificios plurifamiliares, por lo que se tuvo que adaptar la información de las promociones con el fin de que respondiera más adecuadamente a un análisis de carácter comunitario. Las promociones unifamiliares colectivas se han subdividido en edificios que pertenecen a una misma manzana. La consideración de que cada una de estas viviendas corresponde con un inmueble cambia la distribución de tamaños, pasando a suponer las promociones de menos de 51 viviendas el 41%. El tamaño promedio cambia aún más, desde 33 viviendas por edificio a 4.

años, predominaba los inmuebles o urbanizaciones con un tamaño comprendido entre 151 y 200 viviendas y nada menos que el 25% de las viviendas se encontraban en inmuebles que comprendían de 201 a 250 de ellas (véase figura IX.6). Con la puesta en práctica del Plan Trienal, la situación empezó a cambiar. Aumentaron las promociones con menor número de viviendas, a la par que sólo el 12,8% de ellas se situó en inmuebles con más de 200. El Plan Cuatrienal consolidó estas tendencias convivenciales, de tal modo que el 57,9% de las viviendas pertenecía a inmuebles o urbanizaciones de menos de 101 viviendas y no se realizaron en edificios con más de 200 viviendas.

**Cuadro IX.2**  
**Número de viviendas según el tamaño de la unidad comunitaria**

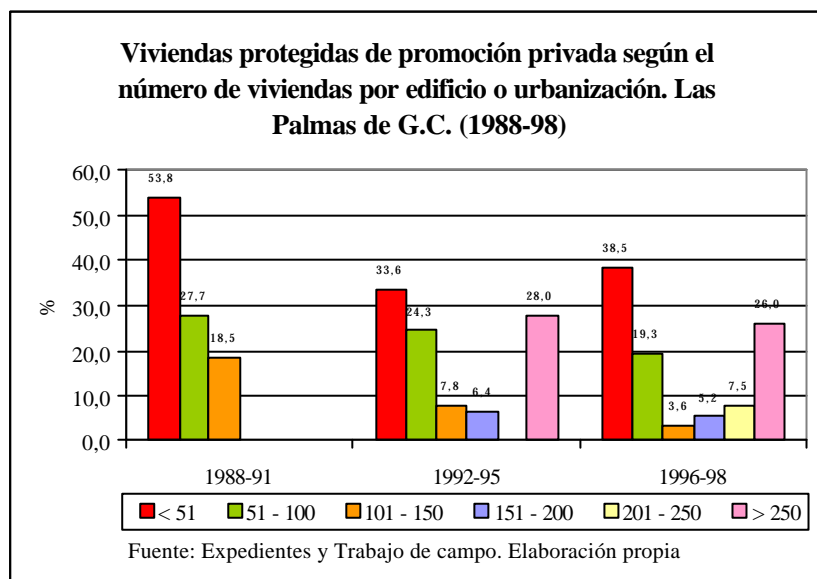
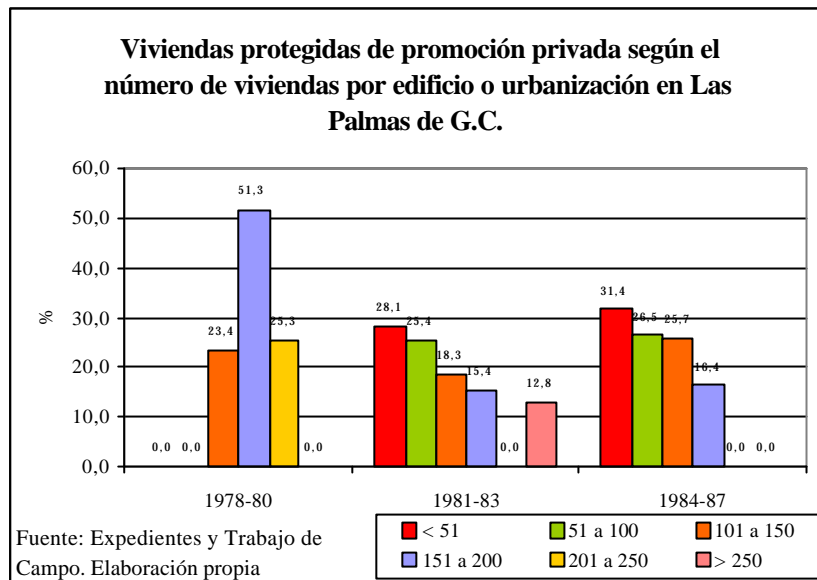
Tamaño unidad comunitaria	1979-87	%	1988-98	%
< 51	1.299	24,1	2501	37,6
51-100	1.139	21,1	1492	22,4
101-150	1.177	21,8	459	6,9
151-200	1.204	22,4	352	5,3
201-250	250	4,6	219	3,3
> 250	318	5,9	1634	24,4
Total	5.387	100	6.657	100

Fuente: Cédulas, expedientes y trabajo de campo. Elaboración propia.

El descenso en altura de las edificaciones plurifamiliares y la proliferación de tipologías unifamiliares a partir de 1988 supuso una mayor disminución de las estructuras comunitarias. El número de viviendas en inmuebles o urbanizaciones con un tamaño inferior a 51 viviendas o comprendido entre 51 y 100 creció del 24,1 y 21,1% respectivamente del periodo anterior al 37,6 y 22,4% de esta última etapa (véase cuadro IX.2).

Paradójicamente, los inmuebles situados en agrupamientos con más de 250 viviendas suponen una cuarta parte del total, cuando entre 1978 y 1987 sólo representaban el 5,9% debido a la proliferación de urbanizaciones plurifamiliares tales como las que IBSA realizó en Siete Palmas con 565 viviendas (Residencial Siete Palmas I) y 485 viviendas (Residencial Siete Palmas III), que engloba cinco y siete edificios respectivamente; la que la Asociación de Interés Económico Las Torres promovió con 308 viviendas en cinco edificios y la que FADESA ejecutó en Lomo Los Frailes con 276 viviendas en tres edificios (Id. 907).

**Figura IX.6**



La mayor importancia de las edificaciones unifamiliares desde 1988 se ha traducido en la desaparición de las estructuras comunitarias o en la disminución de los compromisos comunitarios de los vecinos, que quedan reducidos al cumplimiento de ciertas obligaciones de buena convivencia y de respeto por la fachada. Por su parte, el menor tamaño de las promociones plurifamiliares implicó, en líneas generales, favorecer la creación de estructuras más fáciles de gestionar. Los edificios de reducido tamaño y baja altura suponen la supresión de elementos comunes de costoso mantenimiento como es el caso del ascensor.

En contra, la aparición de urbanizaciones formadas por diversos edificios y

espacios e infraestructuras comunes de uso compartido ha implicado la necesidad de crear mancomunidades de vecinos, ya que se generan algunos problemas en la gestión y uso de las instalaciones que las estructuras no mancomunadas no pueden resolver satisfactoriamente.

## 2. Organización espacial de la trama y de la parcela

Además del carácter y el número de viviendas de los edificios y urbanizaciones, la estructura habitacional está condicionada por la trama del manzanario, por la forma en que se dispone el inmueble en la parcela y por la densidad de ocupación.

Entre 1979 y 1987, la mayor parte de las viviendas promovidas en este periodo se sitúa en dos organizaciones espaciales diferenciadas: el 60,8% en manzanas abiertas y el 37,1% en manzanas cerradas. El resto de las tipologías urbanísticas tiene una significación muy reducida. De esta manera, sólo el 0,9% de las viviendas se ubica en tramas propias de la ciudad histórica y en ciudad jardín, respectivamente, y un 0,1 en tramas de autoconstrucción.

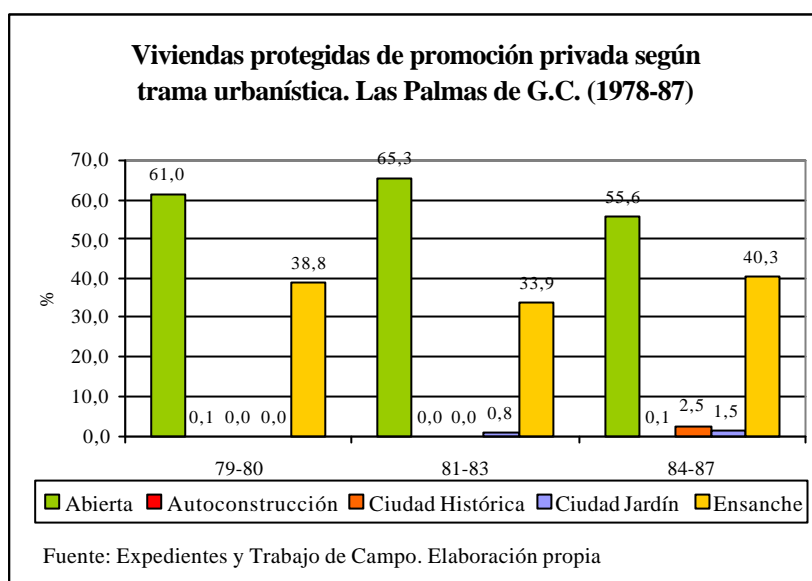
**Cuadro IX.3**  
**Viviendas promovidas según trama del manzanario en Las Palmas de Gran Canaria (1978-88)**

Trama	1978-87		1988-98	
	Viviendas	%	Viviendas	%
Abierta	3.341	60,8	3.664	57,4
Ensanche (Cerrada)	2.041	37,1	1.091	17,0
Ciudad Histórica	52	0,9	2	0,0
Ciudad Jardín	51	0,9	1.363	21,3
Autoconstrucción	4	0,1	235	3,7
Sin localizar	8	0,1	0	0
	5.497	100	6.387	100

Fuente: Cédulas, expedientes y trabajo de campo. Elaboración propia.

No obstante, en el Plan Cuatrienal se observa una tendencia a favorecer viviendas en otras tipologías, tales como en ciudad jardín y a potenciar los proyectos en trama cerrada frente a los de trama abierta.

Figura IX.7



Con ello se trataba de evitar la política de grandes promociones en polígonos en la periferia de las ciudades, lo que tiene también su expresión estadística en la disminución de la tipología abierta en supermanzana, fenómeno que se produjo durante el Plan Cuatrienal.

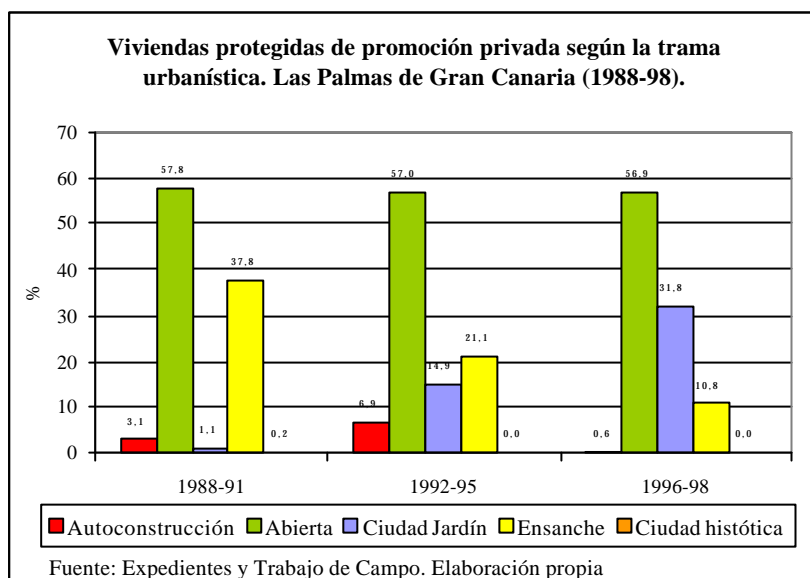
Sin embargo, a partir de 1988, aunque un 57,4% de las viviendas se encuentra dentro de tejidos residenciales de trama abierta, tal como ocurría en el periodo anterior, según una muestra que afecta el 95,6% de las viviendas calificadas en este periodo en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, a diferencia de las tendencias registradas en el pasado, en este periodo gana significación el contingente de viviendas promovidas en zonas donde la trama corresponde con ámbitos de autoconstrucción, que pasa del 0,1% al 3,7% de las viviendas promovidas y, sobre todo, las que se sitúan en tramas propias de la ciudad jardín, que se incrementan desde el 0,9% hasta el 21,3% del total de unidades alojativas (véase cuadro IX.3).

Las que adoptan el modelo de trama cerrada obedecen a fenómenos de reposición o de expansión en ensanches naturales, en barrios como La Isleta, Santa Catalina, Alcaravaneras, Guanarreme, Arenales, Triana, Vegueta, Schamann y Tafira Baja. Las de trama abierta se han edificado en algunas de las principales expansiones que se han realizado en la ciudad desde la década de los sesenta.

El aumento de estas dos últimas tramas se produce a costa de una pérdida

de importancia de las viviendas promovidas en zonas de trama cerrada o ensanche, trama que ve reducida su importancia cuantitativa casi a la mitad del porcentaje que registraba en el periodo comprendido entre 1978-87.

**Figura IX.8**



## 2.1. Trama abierta

Existe un cambio importante en las formas de organización interna de las parcelas ocupadas en trama abierta a lo largo del periodo considerado. Durante los ochenta predominaron las estructuras en supermanzana y de modo secundario, una ocupación más densa que liberaba reducidos espacios perimetrales. En los noventa, se edificaron urbanizaciones con espacios comunitarios interiores (véase cuadro IX.4).

**Cuadro IX.4**

**Modo de ocupación de la parcela. Promociones en trama abierta en Las Palmas de Gran Canaria**

Tipologías	1979-87		1988-98	
	Viviendas	%	Viviendas	%
A.1 A. con espacios perimetrales (AP)	828	24,8	804	21,9
A.2 A. con calle interior (ACI)	316	9,5	0	0
A.3 A. con espacios abiertos en supermanzana (AR)	1.513	45,3	289	7,9
A.4 A. con urbanización privada (AU)	322	9,6	2.571	70,2
A.5 A. con gran plaza interior (AI)	250	7,5	0	0
A.6 C. con espacios interiores (AC)	112	3,4	0	0
Total	3.341	100	3.664	100

Fuente: Expedientes y Trabajo de Campo. Elaboración propia.

**A.1.** Dentro de las estructuras de trama abierta, una de las más frecuentes es aquella en la que el inmueble ocupa una posición más o menos central en la parcela y quedan en su entorno espacios perimetrales, pequeñas plazas, jardines e, incluso, soportales, generalmente de reducidas dimensiones. Este modo de ocupación se correlaciona con un tamaño parcelario medio, por lo que el espacio libre no tiene posibilidades de utilización como zona de ocio.

Estas promociones se sitúan en CIDELMAR, Casablanca III, El Batán, San Cristóbal, Ciudad del Campo, La Galera y Las Majadillas y ofrecen distintos niveles de ocupación de la parcela. En algunos casos, quedan espacios interiores amplios como sucede en la zona de CIDELMAR, en el conjunto edificado por la Promotora Canaria Lamberti (Id. 326), según el proyecto de Ángel Colomina Abril y R.L. Hernández Perdomo, dentro de un solar de 3.087,09 m<sup>2</sup>. La disposición de dos torres exentas lo favorece<sup>795</sup>.

**Figura IX.9. Promoción de COBASA en CIDELMAR (Id.266)**



En otros, la ocupación es mayor y los espacios libres se reducen a pasillos en soportales, tal como sucede en el caso de la promoción de COBASA (Id. 266), según proyecto de Alberto Ripoll Fajardo, en un solar de 2.012,65 m<sup>2</sup> (véase figura IX.9)

---

<sup>795</sup> En otros, como en el de la promoción de TUCAN (Id. 193), la disposición de los edificios en “L abierta”, según el proyecto de Manuel Roca Suárez, permite una plaza interna, en una parcela de 2.204,52 m<sup>2</sup>.



**A.2.** Un modo de ocupación similar es el que adoptan las promociones realizadas en la Avenida Marítima y en la de Escaleritas. En este caso, el espacio perimetral se reduce aún más, y aparece una calle interior entre los inmuebles que, en cualquier caso, no suele tener muchas posibilidades de uso comunitario, salvo el de acceso a los portales y el de iluminación o ventilación. Un ejemplo de ello es la promoción que VISOCAN (Id. 323) realizó, según proyecto de Gustavo Berastegui Jorge, sobre un solar de algo más de 3.156 m<sup>2</sup>, en la Avenida de Escaleritas, en dos bloques separados por una calle interior peatonal y abierta que permite el acceso a portales y locales<sup>796</sup>.

Frente a las dos tipologías que se acaban de describir, que mantienen altos niveles de ocupación de la parcela, hay que destacar otras tres modalidades de organización del espacio que se basan en liberar una mayor cantidad de superficie.

**A.3.** La primera de ellas es la que se da en parcelas situadas en polígonos con trama compuesta por supermanzanas. Las edificaciones se ubican de manera dispersa en la parcela, que suele ser de mayor tamaño que en las tipologías anteriores, de tal modo que los espacios libres suelen quedar como jardines o zonas abiertas sin que presenten una lógica de organización propia. Este recurso, propio de las propuestas urbanísticas de los años setenta, se encuentra en La Feria, El Pilar y Cuevas Torres. Al tratarse de estructuras de este tipo, con escasa organización interna, ofrecen una escasa adaptación a la vida comunitaria.

Ejemplo de ello son las promociones que COBASA realizó en Cuevas Torres (Id. 634 y Id. 240), según diseño de Alberto Ripoll Fajardo, en parcelas de 5.126 y 11.250 m<sup>2</sup>, que organizan el espacio libre en función de una disposición en urbanización abierta<sup>797</sup> (véase figura IX.10)

---

<sup>796</sup> También pueden servir como modelos de esta opción las dos promociones que Antonio Suárez Carvajal proyectó en la Avenida Marítima (Cooperativa de Viviendas Ciudad Jardín -Id. 258- y Cooperativa de viviendas Fuentesmar -Id. 629).

<sup>797</sup> Sin embargo, la ubicación de los edificios en las promociones realizadas por Huarte (Id. 188) y Tucán en La Feria (Id. 217 y 584) desaprovecha la mayor parte del suelo libre.

**Figura IX.10. Promoción de COBASA en Cuevas Torres (Id. 634)**



Más recientemente podemos mencionar las dos edificaciones construidas por la A.I.E. Las Torres, con 140 y 61 viviendas (Id. 445 y 447) y el bloque promovido por INARSA con 61, (Id. 454) en El Pilar. En ambos casos, se trata de edificios de gran altura que se levantan en una parcela con jardines abiertos en el exterior de la misma. La reducción del tamaño del solar y un mayor cuidado por el espacio libre permite que el nivel de organización del suelo sea aceptable, a diferencia de lo que ocurrió en las décadas pasadas.

**Figura IX.11. Promoción de INARSA en El Pilar (Id. 454)**



**A.4.** En el segundo caso, el espacio central de la urbanización o una parte de la parcela queda como zona ajardinada, aislada del exterior y organizada para el uso de actividades recreativas y de contacto social. Se trata de promociones que se organizan a modo de urbanización privada. Esta tipología, que sólo se dio de manera aislada hasta los noventa, se puede encontrar hasta entonces en las intervenciones de Entrecanales y Távora y Promociones y Contratas del Río, en Escaleritas (véase figura IX.12).

Esta última (Id. 246, 247, 305 y 329), diseñada por César Muñoz Sosa, articuló de tal modo el espacio interior generado por los cuatro edificios que la componen, que no sólo se situaron amplios jardines, sino que en él se preveía también la construcción de una guardería para uso de los vecinos y de un local social. Por lo que respecta a la actuación de Entrecanales y Távora (Id. 382) se incluía un amplio jardín delantero con parque infantil.

**Figura IX.12. Urbanización realizada por Promociones y Contratas del Río en Buenavista (Id. 329)**



Posteriormente, la urbanización privada se ha impuesto como modelo de organización. Esto significa, no sólo, que en la mayor parte de los proyectos se ha planteado la construcción más racional de las viviendas, sino también que se ha tomado conciencia de la importancia del aprovechamiento del espacio libre, que se organiza con el fin de que permita prácticas convivenciales comunitarias.

Los ejemplos más significativos son las urbanizaciones realizadas en Siete

Palmas<sup>798</sup>. En casi todos los casos, los edificios se sitúan en el perímetro de la parcela, de tal manera que resulta un amplio espacio interior en el que se suelen proyectar jardines y espacios para el juego infantil.

**Figura IX.13. Jardines y parque infantil en la urbanización promovida por Suárez Amador S.A. en Siete Palmas (Id. 853)**



Este modelo tipológico permite que la urbanización privada sustituya los espacios libres de carácter público y genere, indirectamente, actitudes de conservación del entorno, así como la multiplicación de la vida comunitaria por la proximidad de estos espacios, lo que en última instancia repercute en un mayor bienestar residencial y arraigo. En contra, supone un incremento de costes para los vecinos, ya que estas urbanizaciones requieren de la contratación de servicios de conserjería, jardinería y vigilancia y de un presupuesto más amplio para el mantenimiento y reposición de los elementos comunes. Por tanto, este modelo tipológico permite una transferencia de los costes públicos dirigidos al mantenimiento y equipamiento de espacios libres hacia los vecinos, sin dejar de cumplir los requisitos que el planeamiento establece en relación con la proporción de espacios abiertos. En algunos casos, el tamaño de las urbanizaciones ha dificultado una gestión eficiente de estas zonas, dadas las dificultades organizativas para establecer estructuras supracomunitarias. Esta última situación se ha presentado especialmente en las dos urbanizaciones que realizó la Inmobiliaria

---

<sup>798</sup> Por las inmobiliarias IBSA, con 485 y 565 viviendas (Id. 854, 855, 858 y 809, 831, 848 y 831), COBASA, con 84 y 54 (Id. 460 y 856), VISOCAN, con 200 (Id. 892-95) y Suárez Amador S.A., con 54 viviendas (Id. 853).

Betancor y que incluye cinco y siete edificios<sup>799</sup>.

**A.5.** La promoción de la Cooperativa de Los Ruiseñores en Miller, adopta un modelo intermedio de organización y ocupación de la parcela entre las dos tipologías anteriores. Al igual que en la primera, se trata de una parcela de grandes dimensiones, de 11.037,5 m<sup>2</sup> y el espacio libre aparece abierto, y, como en la segunda, la organización de dicho espacio es más coherente, a modo de gran plaza central que estructura toda la parcela<sup>800</sup>.

**A.6.** Por último, existe un caso de ocupación cerrada en parcela dentro de una trama abierta ya que las edificaciones se disponen en torno a calles y patios interiores. Se trata de las promociones que AGOMAR ejecutó en CIDELMAR.

**Figura IX. 14. Interior de la promoción de AGOMAR en CIDELMAR (Id. 359)**



Son dos actuaciones, de 56 viviendas cada una, situadas sobre dos solares de algo más de 1.252 m<sup>2</sup> que se insertan dentro de un conjunto residencial de mayor tamaño y de similares características<sup>801</sup>. Entre las distintas edificaciones

---

<sup>799</sup> Además de en Siete Palmas, esta tipología se presenta en otras zonas de expansión como Lomo de Los Frailes con las tres urbanizaciones proyectadas por FADESA, con 276, 81 y 219 viviendas (Id. 907, 917 y 919) y la que ejecutó la Consultora Técnica para la Construcción, con 79 viviendas (Id. 914) y como en Las Torres, con dos urbanizaciones edificadas por Santiago Melián y la A.I.E. Las Torres, con 152 y 446 viviendas (Id. 906 y 446, respectivamente).

<sup>800</sup> En el proyecto de Luis Alemany Orella se diseñaron dos bloques dobles unidos por escaleras que se disponen a modo de "L", lo que permite que las 250 viviendas sean exteriores en su totalidad. Entre los edificios se encierra una gran plaza peatonal con un aparcamiento bajo rasante de carácter comunitario que permite el estacionamiento de 620 vehículos

<sup>801</sup> Según el proyecto de Pedro Massieu Verdugo, cada edificio contaba con nueve

quedaron patios interiores y pasillos que permitían el acceso a los portales y a la mayor parte de los locales, sin ninguna otra posibilidad de uso comunitario.

## 2.2. Trama Cerrada

La mayor parte de las viviendas que se han promovido en áreas de trama cerrada, se encuentran en parcelas que se encuentran totalmente perimetradas por la edificación. Estas promociones en trama cerrada corresponden, en muchos casos, con pequeñas operaciones de reposición, por lo que las encontramos en gran parte de la ciudad o bien actuaciones de escasa envergadura en ámbitos de expansión.

**Cuadro IX.5**  
**Modo de ocupación de la parcela. Promociones en trama cerrada y ciudad histórica en Las Palmas de Gran Canaria**

	Tipologías	1979-87		1988-98	
		Viviendas	%	Viviendas	%
B.1	Cerrada (CR)	1.107	52,9	678	62,1
B.2	C. con calle peatonal (CCP)	232	11,1	413	37,9
B.3	C. con espacios perimetrales (CP)	432	20,7		
B.4	C. con Urbanización interior (CU)	320	15,3		
	Total	2.091	100,0	1.091	100,0

*Fuente: Expedientes y Trabajo de campo. Elaboración propia.*

Sin embargo, también hay actuaciones ubicadas en estas zonas que dejan una parte de la parcela sin ocupar, zona que se hace accesible desde el exterior. En este caso podemos encontrar tres tipos:

**B.2.** Cerrada con calle peatonal. El 11,1% de las viviendas entre 1979 y 1987 y el 37,9 de las que se protegieron entre 1988 y 1998 cuenta con una calle peatonal de uso comunitario.

En los ochenta, en el caso de la actuación que Promociones y Contratas del Río realizó en Guanarteme (Id. 191) y Edificio Santa Catalina (Id. 189), la calle divide la parcela en dos, y en los casos de las promovidas por Inmobiliaria Tamadaba (Id. 208, 224, 244), ALBACÁN (Id. 192) y PREYCONSA (Id. 300), la calle se crea por yuxtaposición de diferentes proyectos. En ambas actuaciones,

---

plantas sobre rasante, la baja de destino comercial, y las restantes para uso residencial, con viviendas de tres y cuatro dormitorios, de 89 m<sup>2</sup>. También se construyeron dos plantas bajo rasante en las que se ubicó el aparcamiento y 75 cuartos trasteros.

bajo la calle se ubica un garaje comunitario, y el uso sobre rasante es el de tránsito, acceso y ventilación de las viviendas.

**Figura IX. 15. Promoción realizada por Edificio Santa Catalina en el barrio del mismo nombre (Id. 189)**



Por su parte, en los noventa, las promociones que presentan una calle interior para uso comunitario sólo aparece en tres lugares: la nueva zona de expansión de Las Torres, en Hoya Andrea y ámbitos de reposición de Las Isleta<sup>802</sup>. En los dos primeros enclaves las viviendas se disponen en dos edificios paralelos entre los cuales se sitúa la calle peatonal. En el último, la promoción se compone de tres edificios y la calle se proyecta como un elemento de separación y de ventilación de las viviendas.

---

<sup>802</sup> El segundo modelo tipológico sólo se da en tres casos: en Las Torres, con las actuaciones de Félix Santiago Melián S.L. y AUXINI, con 207 viviendas (Id. 468, 469 y 455); en Hoya Andrea HORIDECO ha construido 119 viviendas (Id. 418, 431, 443 y 459) y en el conjunto compuesto por tres edificios que Coviviendas Canarias S.A. ha realizado en Las Isleta, con 87 viviendas (Id. 467).



**Figura IX.16. Promoción de F.S. Melián en Las Torres (Id. 468)**



**B.3.** Cerrada con espacios perimetrales. Algunas promociones realizadas entre 1979 y 1987 se caracterizan por dejar libres en la parcela reducidos espacios en el exterior de la edificación<sup>803</sup>. En ocasiones, como en el caso de INARSA o COBASA el espacio perimetral se conforma a modo de plazoleta de acceso a los portales y patio de ventilación exterior, por lo que dichos espacios, son de mayores dimensiones.

**B.4.** Cerrada con urbanización interior. La otra tipología, que afecta al 15% de las viviendas, viene dada por el diseño de urbanizaciones en trama cerrada, en las que la disposición de los edificios permite la existencia de un amplio espacio interior con funciones de tránsito, acceso, ventilación y otros usos comunitarios de carácter recreativo y social. Esta tipología sólo aparece en dos promociones, la realizada por Rafael López Socas y otros particulares en Guanarteme (Id. 336) y la edificada por Entrecanales y Távora en La Isleta (Id. 184).

En el primer caso, según el proyecto de Manuel Roca Suárez y José A. Sosa Díaz-Saavedra, en una parcela de 9.556,58 m<sup>2</sup> que ocupa la totalidad de una manzana se distribuyen ocho bloques a modo de minimanzanas de 26 por 26 metros. Como consecuencia de ello se genera un gran espacio libre en el interior, a

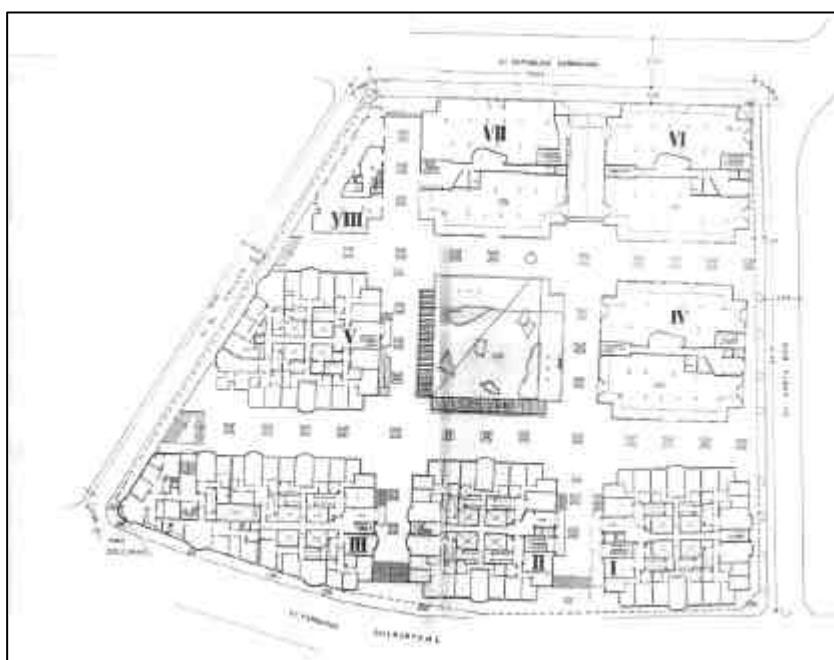
---

<sup>803</sup> Un ejemplo de ello son las promociones de INARSA (Id. 302, 337, 245, 219) en Santa Catalina y Guanarteme, la del Edificio Santa Catalina (Id. 189) en este barrio, la de ININSA (Id. 243) y COBASA (Id. 265) en Guanarteme y la de Geinsa Construcciones (Id. 217) en Alcaravaneras.



modo de plaza, bajo el cual se ubican garajes comunitarios, locales y trasteros en dos niveles bajo rasante<sup>804</sup>.

**Figura IX.17. Plano de la Urbanización promovida por Rafael López Socas y otros en Guanarteme (Id. 336)**



### 2.3. Trama en Ciudad Jardín

En los últimos años, como consecuencia de la proliferación de las promociones unifamiliares, la trama en ciudad jardín ha experimentado un desarrollo considerable.

En este tipo de actuaciones, el nivel y el modo de ocupación de la parcela son muy diversos como consecuencia de la diversidad de tipologías de los inmuebles. Se han proyectado viviendas en hilera, pareadas, adosadas, doble-adosadas, aisladas y encajadas en la parcela con tres fachadas medianeras, aunque, a partir de los Planes Canarios de Vivienda, predomina el edificio con viviendas en hilera (90%) y secundariamente, pareadas (8,9%)<sup>805</sup>.

<sup>804</sup> En el segundo, se sitúan cuatro edificios que dejan el interior un jardín para uso comunitario y que circundan una parcela de algo más de 5.945 m<sup>2</sup> que, no obstante, queda abierta al exterior por varios lados (proyecto de Ángel Colomina Abril y Roque Luis Hernández Perdomo).

<sup>805</sup> Estos porcentajes están basados en una muestra del 92,7% de las viviendas unifamiliares.

Consecuentemente, en la mayor parte de las promociones colectivas, un 79,8%, en la parcela se dispone un jardín delantero que permite el acceso al garaje o que se reserva para el aparcamiento en superficie y un patio o jardín trasero<sup>806</sup>. La ocupación oscila entre el 40 y el 60% de la parcela.

**Figura IX. 18. Promoción de La Casa Canaria en Lomo de Los Frailes (Id. 665)**



En el caso de las viviendas unifamiliares de promoción individual, la situación es más variada. Podemos encontrar desde ocupaciones cercanas al 100% hasta otras muy bajas, en torno al 20%, en ámbitos suburbanos como Marzagán<sup>807</sup>. El modo en que se dispone el edificio en parcela es igualmente diverso.

### **3. Condiciones de habitabilidad de la vivienda**

La habitabilidad de la vivienda viene definida por una gran cantidad de factores que aluden a su tamaño y al de las distintas piezas que la conforman, a las condiciones de ventilación e iluminación, al estado de conservación y a sus infraestructuras. Obviamente todos estos factores se encuentran regulados normativamente, de tal manera que se deben cumplir determinados estándares mínimos para que se conceda licencia de primera ocupación.

---

<sup>806</sup> Del resto de las colectivas, un 11,2% de las viviendas sólo presenta un patio trasero y un 9,1%, propio de las viviendas pareadas, tiene espacios libres alrededor de toda la vivienda, salvo por su pared medianera

<sup>807</sup> De igual forma, en función de la disposición de la vivienda en la parcela, existen promociones en las que el espacio libre envuelve la edificación o solamente se sitúa en un lateral (vivienda con fachada medianera), otras en las que el jardín es delantero y trasero y otras en las que es únicamente trasero o delantero.

En este epígrafe nos vamos a centrar en la descripción de dos de los parámetros más relevantes: las condiciones de iluminación o ventilación y la superficie útil de las viviendas, y para ello vamos a diferenciar las promociones plurifamiliares y las unifamiliares.

### **3.1. Promociones plurifamiliares**

La vivienda en promociones plurifamiliares responde a un modelo habitacional urbano, que ya se había consolidado desde la década de los sesenta. Este tipo de vivienda suele incluir en la zona de día un pequeño hall de entrada, cocina con pequeño "office" y solana o zona de lavadero contigua y un salón-comedor y, en la de noche, uno o dos baños completos o bien un baño y un aseo, de tres a cuatro dormitorios y un pasillo o distribuidor que conecta estas piezas. En algunos casos aparecen balcones o pequeñas terrazas, pero no es frecuente. Cuando la vivienda se destina a familias reducidas o a minusválidos, el número de dormitorios suele ser de uno a dos y se dispone de un solo baño.

#### **3.1.1. Condiciones de ventilación e iluminación**

En lo que se refiere a las condiciones de iluminación, a partir de un estudio que afecta al 93,8% de las viviendas plurifamiliares edificadas en Las Palmas de Gran Canaria, se observa que el 66,3% de las mismas, es decir, 6.611, presentan patio de luces, el 32%, 3.196, son totalmente exteriores y 172 viviendas (un 1,7%) iluminan algunas estancias a través de un gran patio de manzana.

Las condiciones de iluminación y ventilación de las viviendas están determinadas por la disposición de los edificios en la parcela, por la forma de su planta y por el número de crujías del inmueble, factores que a su vez presentan una estrecha relación con la trama urbanística.

En las zonas de trama abierta, entre 1979 y 1987, predominan los edificios que no requieren patio de luces para la ventilación de alguna estancia. De hecho, el 60,5% de las viviendas en estas zonas son exteriores en su totalidad, el 36,1% se encuentran en inmuebles que presentan patio de luces y un 3,2% en edificios donde el patio es de tal dimensión, que no varía significativamente las condiciones de iluminación y ventilación que existen en el exterior. Sin embargo, a partir de 1988 las viviendas exteriores se reducen a tan sólo el 19,9%.<sup>808</sup>.

---

<sup>808</sup> Las viviendas exteriores en promociones plurifamiliares y tramas autoconstruidas

La presencia de patios interiores depende, por tanto, no tanto de la trama y del edificio, que es aislado casi siempre, sino de la planta del edificio<sup>809</sup> y del número de crujías. Entre 1979 y 1987, predominaron los inmuebles con planta en “H” (58,7% de las viviendas), lo que permitía, por su forma, la ventilación exterior. En los casos en los que las plantas eran rectangulares y cuadradas, el bajo número de crujías condicionaba que predominen las viviendas exteriores<sup>810</sup>.

El abandono de la planta en “H” a favor de la rectangular y de la de “doble H”<sup>811</sup> a partir de 1988 conllevó la generalización del patio de luces, ya que por lo demás, los edificios siguieron siendo aislados y el número de crujías no cambió significativamente.

En relación con las promociones en trama cerrada, el 84,8% de las viviendas promovidas entre 1979 y 1987 y el 78,8% de las que lo han sido a partir de esta fecha, presentan patio de luces. Por tanto, en este caso parece que el principal factor condicionante es la existencia de paredes medianeras. No obstante, la forma de la planta y el número de crujías también tiene importancia<sup>812</sup>. De esta manera, en planta cuadrada y rectangular se presentan porcentualmente la mayor parte de las viviendas exteriores.

Por último, es interesante reseñar la relación que existe entre las condiciones de iluminación y el número de plantas del edificio. Centrándonos en el periodo comprendido entre 1979 y 1987, en el que existió una mayor diversidad en lo que a número de plantas se refiere, se puede afirmar que, en líneas generales, el

---

presentan un porcentaje del 29,5%. En trama cerrada, el porcentaje de las exteriores es de tan solo el 21,2%. Estos porcentajes se han obtenido a partir de una muestra del 95,0% de las viviendas plurifamiliares en trama abierta, del 80,6% de las que se sitúan en trama cerrada y del 52,3% de las que están insertas en barrios autoconstruidos.

<sup>809</sup> Las plantas que aparecen son rectangular, en “U”, en “H” o doble “H”, cuadrada y en “L”.

<sup>810</sup> En la planta rectangular o alargada la reducción de las crujías hace que las viviendas ventilen a la fachada delantera y trasera (Cooperativa de El Pilar, Id. 182). En otros casos, se disponen las unidades a lo largo de las fachadas de tal manera que el rellano de escalera ocupa una posición central en el edificio (Cooperativa de Los Ruiseñores, Id. 183). En la planta cuadrada se opta por el edificio de cuatro viviendas por piso, lo que permite que las viviendas sean exteriores (Promotora Canaria Lamberti, Id. 326; TUCAN, Id. 193).

<sup>811</sup> Este hecho se produce concretamente, en los edificios promovidos en Casablanca III durante este periodo, que se caracterizan por presentar una planta en forma de doble “H”, cuando en el periodo anterior, en esta zona la planta predominante era la de “H” simple.

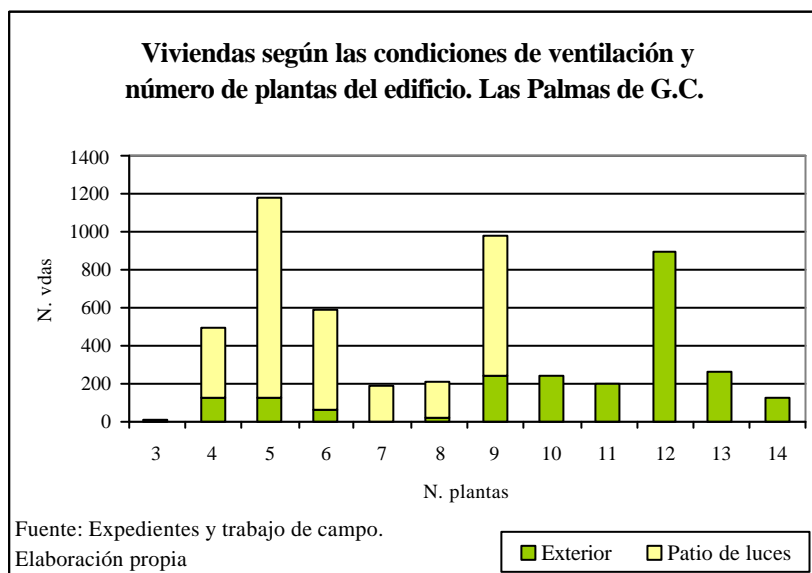
<sup>812</sup> La mayoría de las viviendas se encuentra en inmuebles con planta rectangular y luego, por orden decreciente, en inmuebles con planta cuadrada, la triangular, en “L” e irregular.

patio de luces desaparece cuando el número de plantas del edificio supera las nueve (véase figura IX.19). El hecho de que se den situaciones en las que, a pesar del número elevado de plantas, se mantiene el patio de luces, repercute en que las condiciones de iluminación no sean las adecuadas en estas viviendas. Así sucede en la promoción que TURISPAN realizó en La Feria (Id. 197), en la que se creó un inmueble de planta rectangular al adosar varias plantas en "H".

En trama cerrada, encontramos ejemplos igualmente significativos, como las promociones de la Cooperativa de Viviendas de Taxistas de Las Palmas de Gran Canaria (Id. 174), COBASA ( Id. 265), JAMAS (Id. 239), COINSA (Id. 651) y Domínguez Martín, A. e Hijos (Id. 195) en Guanarteme. En estos casos, el número de viviendas en edificios de nueve plantas con patio de luces es superior (462), lo que evidencia que se trata de un modelo más generalizado.

Si relacionamos las condiciones de iluminación con el número de plantas del inmueble, se aprecia que salvo en el caso de las grandes torres en trama abierta de 11 o más plantas, el patio de luces aparece como una fórmula predominante.

**Figura IX.19**



### 3.1.2. Tamaño de las viviendas

En lo que se refiere al tamaño de las viviendas, el modelo predominante tiene una superficie útil comprendida entre 80 y 90 m<sup>2</sup>. En este intervalo se sitúa el 40,3% de las viviendas en promociones plurifamiliares. La casi totalidad del resto de

las viviendas tiene un tamaño que oscila entre los 60 y los 80 m<sup>2</sup> (véase cuadro IX.6). Por tanto, el tamaño promedio ha crecido considerablemente respecto al que se dio en las décadas pasadas.

No obstante existen claras diferencias entre las décadas de los ochenta y noventa. En la segunda, el número de inmuebles con tamaños más reducidos es mayor. Esto es debido a la aparición del régimen especial. De hecho a partir de 1988, mientras en el Régimen Especial y en el Mixto la mayor parte de las viviendas presenta superficies situadas en el intervalo comprendido entre 60,1 y 70 m<sup>2</sup>, en el régimen general destacan las viviendas que se sitúan en el comprendido entre 80,1 y 90 m<sup>2</sup>.

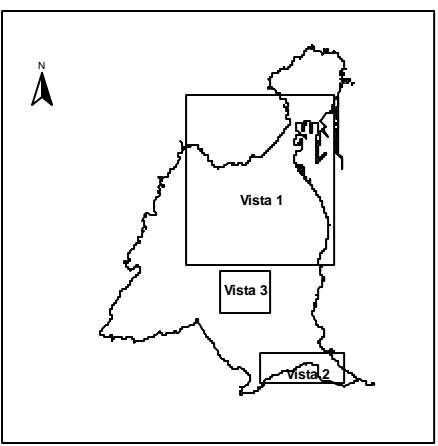
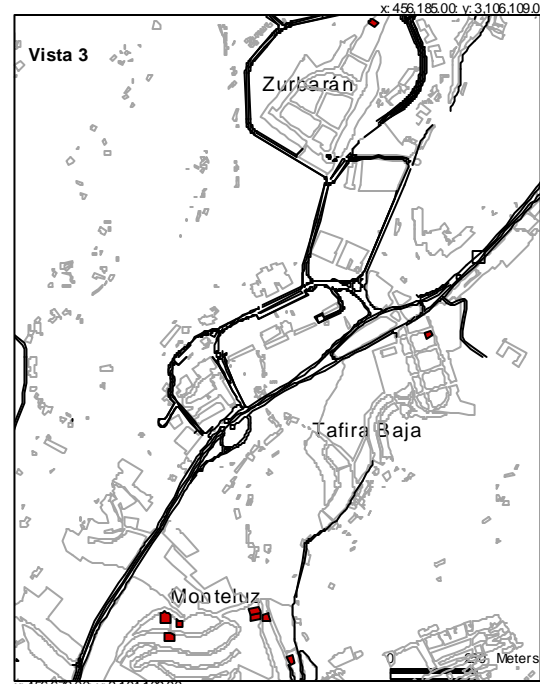
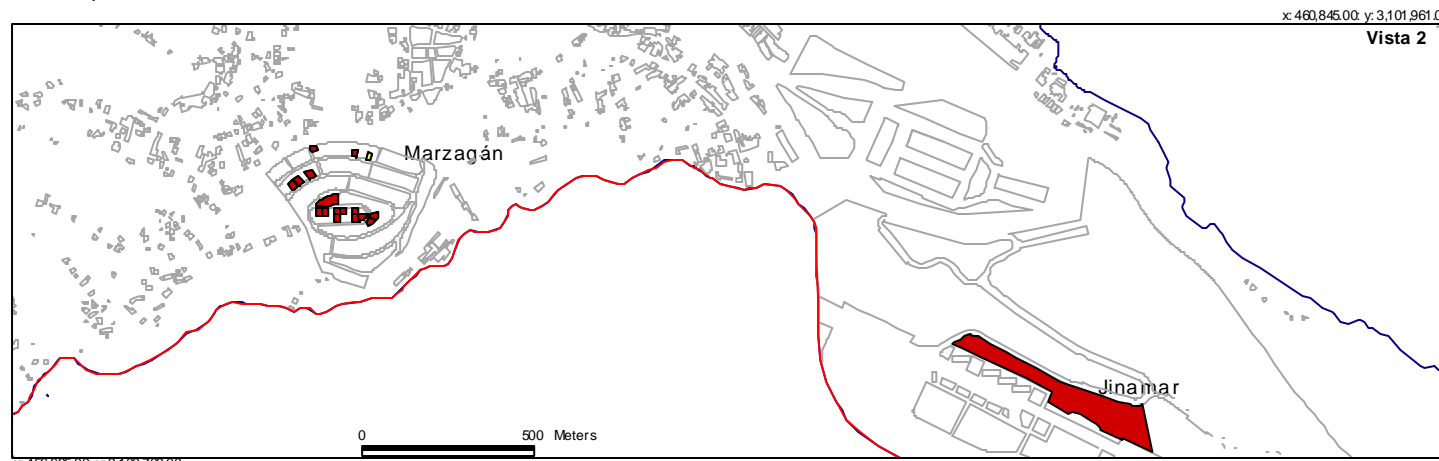
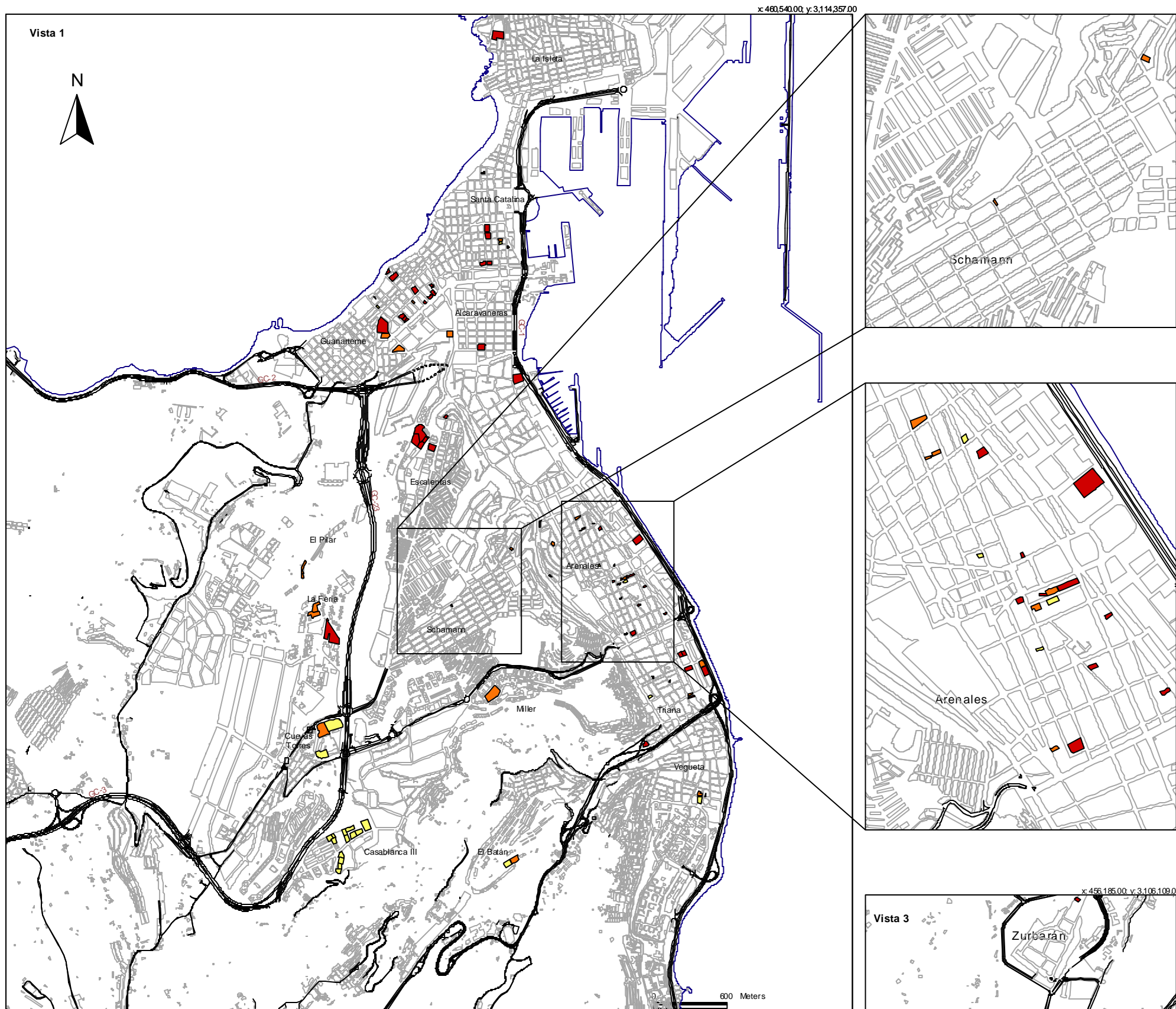
**Cuadro IX.6**  
**Número de viviendas protegidas según su superficie útil.**  
**Las Palmas de Gran Canaria.**

	1979-87		1988-98		1979-98	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
40,1 - 50	17	0,3	23	0,7	40	0,5
50,1 - 60	43	0,8	86	2,8	129	1,5
60,1 - 70	1.228	23,1	1.233	40,2	2.461	29,4
70,1 - 80	1.624	30,5	751	24,5	2.375	28,3
80,1 - 90	2.404	45,2	975	31,8	3.379	40,3
Total	5.316	100,0	3.068	100,0	8.384	100








Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

Existe un claro comportamiento territorial en la distribución de las viviendas según su superficie. Entre 1979 y 1987, en líneas generales, en las zonas céntricas de la ciudad y en los ámbitos suburbanos, predominan las viviendas con superficies útiles comprendidas entre 80 y 90 m<sup>2</sup> mientras que en las zonas de crecimiento periférico de Las Palmas de Gran Canaria, las viviendas suelen ser más reducidas (véase figura IX.20).

**Figura IX.20. Superficie media de las actuaciones de promoción privada acogidas al RDL. 31/1978 (1978-87). Las Palmas de Gran Canaria.**



**Leyenda: superficie útil media**

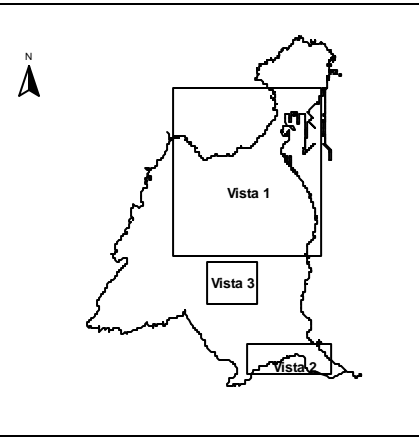
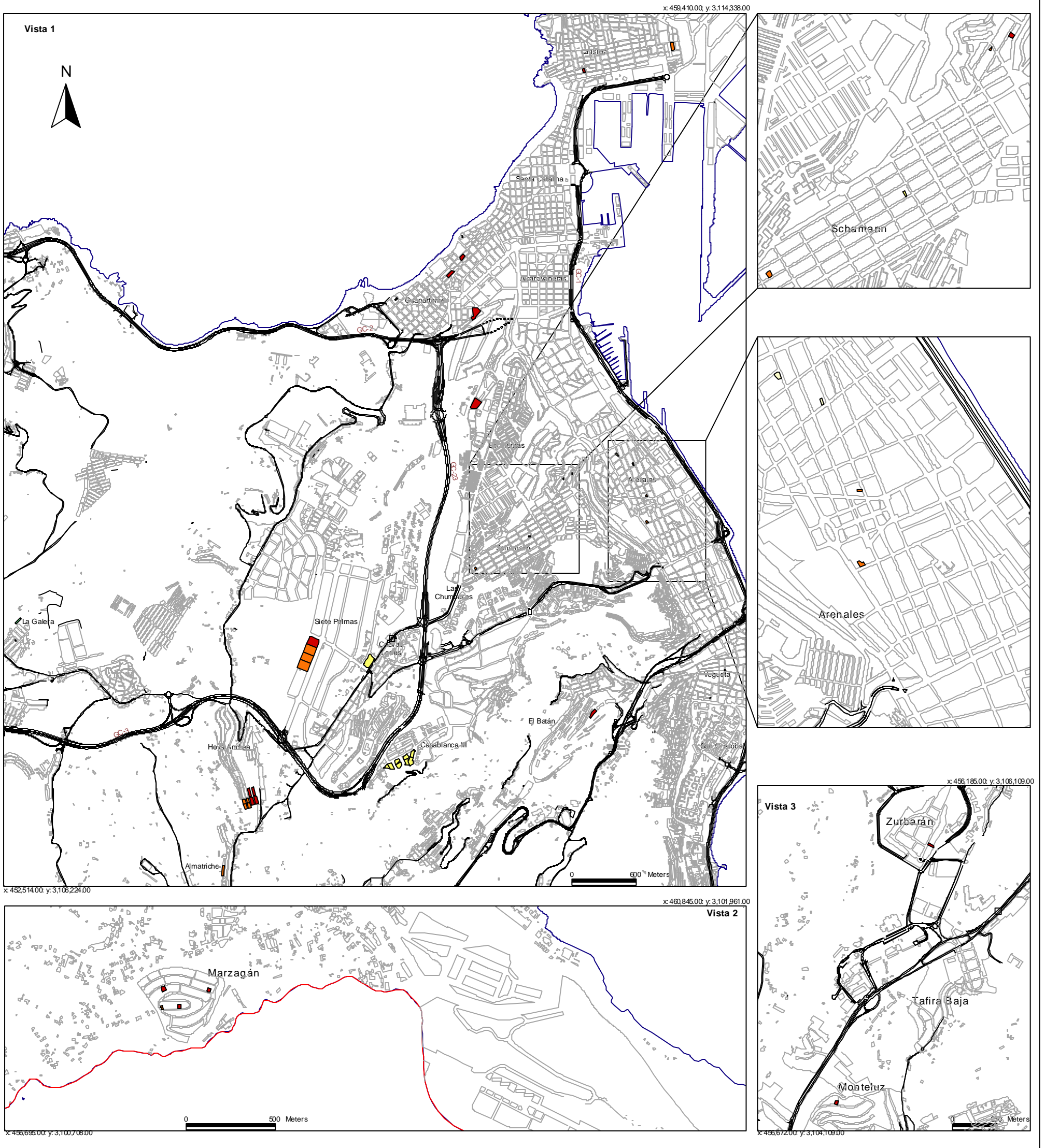
	60 - 70		Límite de manzana
	70,1 - 80		Vías de comunicación
	80,1 - 90		Límite municipal
			Límite de costa

Autor: Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes



**Figura IX.21. Superficie media de las actuaciones de promoción privada de régimen general y mixtoacogidas al RDL. 31/1978 (1987-98) . Las Palmas de G.C.**



**Leyenda: superficie útil media**

VPO-G	VPO-RM	—	Límite de manzana
< 60	60 - 70	Vías de comunicación	Límite municipal
60 - 70		Límite de costa	
70,1 - 80			
80,1 - 90			

**Autor:** Juan M. Parreño Castellano  
 Dpto. Geografía  
 Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

**FUENTE:**  
 Cédulas de Calificación Definitiva y Expedientes



A partir de 1988, no existe una relación nítida entre el tamaño de la vivienda y el nivel de centralidad del enclave, salvo en el caso de las promociones en régimen general. Entre 1988 y 1990, las viviendas de mayor tamaño se concentraban en las promociones de régimen general que aún se realizaban en barrios céntricos de la ciudad: Guanarteme y Arenales<sup>813</sup> y en las actuaciones suburbanas de Marzagán y Tafira Baja. En contra, las viviendas de menor tamaño se concentran en la periferia, en especial en Casablanca III (véase figura IX.21).

Con el II Plan Canario, las viviendas se promueven en su totalidad en zonas periféricas de expansión, con lo cual desaparecen las estructuras espaciales que habían condicionado el tamaño de la vivienda. En su lugar, aparece un nuevo factor: el régimen de protección.

**Cuadro IX.7**  
**Distribución de las viviendas protegidas según intervalos de superficie útil y entidad**

	40,1-50	50,1-60	60,1-70	70,1-80	80,1-90
<b>Barrios centrales</b>					
Alcaravaneras				20,0	80,0
Arenales	1,5	1,5	14,7	35,0	47,3
Avenida Marítima				24,4	75,6
CIDELMAR			6,3	21,9	71,8
Escaleritas	0,9	0,2	5,1	1,1	92,7
Santa Catalina	0,5	2,2	7,7	10,9	78,7
Guanarteme	0,4	0,3	5,0	31,0	63,2
Triana		8,6	6,9	13,8	70,7
Vegueta		4,8	26,2	50,0	19,0
<b>Barrios periféricos</b>					
Casablanca III			87,6	12,4	
Cuevas Torres		1,2	60,1	38,7	
El Batán			47,1	52,9	
El Pilar				100,0	
La Feria			34,2	22,9	42,8
La Isleta		2,6	1,3	9,6	86,5
Miller				100,0	
Schamann			28,6	61,9	9,5

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

En la primera etapa, el análisis de las medias de cada entidad nos da testimonio de la dualidad del mercado de la vivienda protegida en este periodo. Las

<sup>813</sup> En el barrio de Arenales se realizaron viviendas de escaso tamaño que estaban dirigidas a hogares unipersonales o familias reducidas, por lo que el tamaño medio de las viviendas promovidas en esta entidad es más reducido..

medias más elevadas se registran en aquellas zonas con un alto grado de centralidad, tales como Escaleritas (83,4), Alcaravaneras (83), Santa Catalina (81,4), Guanarteme (80,7), Ciudad de Mar (81,6) o Avenida Marítima (82,6). Por el contrario, las entidades periféricas registran las medias más bajas, como es el caso de Casablanca III (66,4), Cuevas Torres (68,2), El Batán (68,9), La Feria (73,6), Schamann (73,9), Miller (75) o El Pilar (75).

Un análisis de las viviendas por intervalos de superficie manifiesta igualmente la dualidad del mercado protegido. Las viviendas de menor tamaño, es decir, las que se clasifican en los intervalos de superficie inferiores a los 70 m<sup>2</sup>, tienen especial importancia en los barrios periféricos, especialmente en Casablanca III, Cuevas Torres, El Batán, La Feria además de en Schamann, Vegueta y Arenales. Por oposición, las viviendas del intervalo mayor son especialmente significativas en Alcaravaneras, Avenida Marítima, CIDELMAR, Escaleritas, Guanarteme, La Isleta, Santa Catalina y Triana (véase cuadro IX.7)

Por tanto, el tamaño de la vivienda dependió exclusivamente del valor del suelo entre 1979 y 1987. En la medida en que el suelo era más costoso, el producto residencial solía tener un tamaño mayor, ya que se dirigía a sectores de la demanda más solventes.

Desde 1988, las medias registradas y la distribución de intervalos por barrios dependió del régimen de protección y del origen del suelo. Las promociones en régimen general y de autoconstrucción son más grandes que las de régimen especial. De igual modo, las que se sitúan sobre suelo público o sometido a algún tipo de convenio suelen ser más pequeñas (véase cuadro IX.8).

**Cuadro IX.8**  
**Distribución de viviendas según intervalos de superficie útil y entidad.**  
**Las Palmas de Gran Canaria**

	40,1-50	50,1-60	60,1-70	70,1-80	80,1-90
Albiturría			8,3	4,2	87,5
Almatriche			33,3	66,7	
Arenales	20,0	53,3		20,0	6,7
Casablanca III			74,7	25,3	
El Batán					100,0
El Pilar			100,0		
Guanarteme	4,0	2,3	3,4	17,8	72,4
Hoya Andrea			24,8	73,6	1,7
La Galera		3,8	96,2		
La Isleta	1,1		56,3	34,4	8,2
Las Torres	0,8	5,6	58,9	34,0	0,7
Lomo Apolinario		1,5	6,0	46,3	46,3
Los Giles			40,0		60,0
Los Llanos de Marrero				100,0	
Piletas		100,0			
San Antonio	33,3		66,7		
San José	100,0				
Schamann		8,3	16,7	37,5	37,5
Siete Palmas	0,2	2,9	12,9	17,0	67,1
Tamaraceite	9,5		38,1	33,3	19,0

Fuente: Cédulas. Elaboración propia.

### 3.2. Promociones unifamiliares

En este caso el análisis se ceñirá exclusivamente al tamaño de los inmuebles. A partir de una muestra que abarca algo más del 97% de las viviendas, observamos que el 87,6% tienen una superficie útil comprendida entre los 80,1 y 90 m<sup>2</sup>. Estas superficies no incluyen las zonas dedicadas a trastero, garaje, ni por supuesto, a azotea, si la hubiese, ni a espacios libres (véase cuadro IX.9).

**Cuadro IX.9**  
**Número de viviendas unifamiliares protegidas según su superficie útil.**  
**Las Palmas de Gran Canaria.**

	1979-87		1988-98		1979-98	
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%
40,1 - 50	1	1,1			1	0,1
50,1 - 60					0	0
60,1 - 70	3	3,4	7	0,5	10	0,6
70,1 - 80	1	1,1	186	12,6	187	12,0
80,1 - 90	82	94,3	1.285	87,0	1.367	87,6
	87	100,0	1.478	100	1.560	100

Fuente: Cédulas y Expedientes. Elaboración propia.

No obstante, en los noventa se ha incrementado el número de inmuebles con tamaños comprendidos entre los 70,1 y 80 m<sup>2</sup>, debido a la aparición de promociones en régimen especial. De este modo, la mayoría de las viviendas protegidas en régimen general, mixto y de autoconstrucción presentan un tamaño superior a los 80,1 m<sup>2</sup>, mientras que las de régimen especial suelen ser más pequeñas, situándose la mayoría en el intervalo comprendido entre 70,1 y 80 m<sup>2</sup>.

**Figura IX.22. Actuación unifamiliar de un particular en Vegueta (Id. 434)**



#### 4. Otros usos en los inmuebles protegidos

Además del uso residencial, la mayor parte de las actuaciones protegidas reserva una parte del inmueble para estacionamiento de vehículos y otra para uso comercial.

Cuando se trata de una promoción plurifamiliar, lo más normal es que se reserve una planta bajo rasante como zona de estacionamiento. El 80% de las viviendas, durante los ochenta y el 92,2% de las promovidas en los noventa, presenta una plaza de garaje vinculada y situada generalmente bajo rasante. En el caso de viviendas unifamiliares la situación es más diversa de tal modo que a veces se reserva una zona de la parcela para este fin, por lo que el aparcamiento forma parte de la propiedad, en ocasiones se sitúan en la planta baja y otras bajo rasante (véase cuadro IX.10).<sup>814</sup>

Únicamente el 18,6% y el 7,8% de las viviendas promovidas entre 1979 y 1987 y 1988 y 1998, respectivamente, no presentan plaza de garaje vinculada. En este caso, como la normativa urbanística exige la previsión de suelo para aparcamiento en la calle, en función del número de viviendas y de la superficie comercial presentes en el inmueble, se suele reservar espacio en la parcela o en la propia calzada.

Esta situación es frecuente en los barrios de La Feria y Casablanca III, en los que 611 y 251 de las viviendas promovidas<sup>815</sup> entre 1979 y 1987 solucionan el estacionamiento a partir de apartaderos, aparcamientos perimetrales en manzana y en otros espacios abiertos. En estos casos, que afectan en mayor medida a los polígonos periféricos de la ciudad, se opta por destinar suelo para estos fines en lugar de encarecer la construcción y consecuentemente la vivienda. Esto tiene repercusión en el bienestar residencial de estos barrios, puesto que dificulta la circulación y el estacionamiento de los vehículos.

Esta misma estrategia se desarrolla en otras promociones similares situadas fuera del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, como en el caso de las actuaciones de COBASA en Los Eucaliptos I y II en Jinámar.

Esta opción, si bien disminuye coste y abarata la vivienda, no permite solucionar el problema del aparcamiento, ya que, o bien las superficies destinadas son en la mayoría de los casos insuficientes, o bien se encuentran en barrios en el que este problema se agrava por la falta de reservas adecuadas por parte de las promociones anteriores.

---

<sup>814</sup> Estos resultados se han obtenido a partir de una muestra que afecta al 90% de las viviendas promovidas.

<sup>815</sup> En La Feria se trata de las promociones realizadas por TUCAN (Id. 217 y 584), Huarte (Id. 188) y TURISPAN (Id. 197). En Casablanca III, la Inmobiliaria Popular Casablanca III ejecutó de este modo las actuaciones con indicador número 707, 709, 755, 710 y 177.

**Cuadro IX. 10**  
**Disponibilidad y ubicación de la zona de aparcamiento. Las Palmas de G.C.**

	Nº. Vdas.	%	Nº. Vdas.	%	Nº. Vdas.	%
No tiene	1.013	18,6	458	7,8	1.471	13
Sin localizar	11	0,2			11	0,1
Planta Baja	76	1,4	1.092	18,6	1.168	10,3
Sótano	4.345	79,7	4.326	73,6	8.671	76,6
Sótano/baja	6	0,1			6	0,05
	5.451	100	5.876	100	11.327	100

Fuente: Expedientes. Trabajo de campo. Elaboración propia.

Las 458 viviendas que no cuentan con estacionamiento vinculado desde 1988 presentan en el entorno de la edificación las reservas de suelo suficientes, en forma de apartaderos, para permitir este uso<sup>816</sup>. En cualquier caso, se trata de un modelo urbanístico propio del planeamiento anterior a los ochenta, por lo que la mayoría de estas viviendas se construyó en los primeros años de este periodo. Sólo en algunos casos específicos, como el de la promoción en el Barranquillo D. Zoilo, las condiciones topográficas de la parcela imposibilitaron la edificación de un garaje privado.

En unos pocos casos, las promociones incluyen un número de plazas superior al de viviendas. Dado que la normativa obliga a vincular una sola plaza por vivienda, el resto no es acreedor de los auxilios públicos, por lo que se suele destinar a su venta en régimen libre. Es frecuente que muchos promotores hayan rentabilizado su actuación de esta manera. En el caso de cooperativas es más grave ya que estas prácticas se convierten en un instrumento que tropieza con su carácter no lucrativo (La cooperativa de Los Ruiseñores en Miller edificó 370 plazas de aparcamiento destinadas a la venta<sup>817</sup> –Id. 183-).

En lo que se refiere al uso comercial, el 52,8% y el 54,4% de las promociones según el periodo que consideremos destinaron una parte del inmueble a esta función. Generalmente los locales se sitúan en la planta baja y en algunos casos también en la entreplanta.

---

<sup>816</sup> Se trata de las promociones que la Inmobiliaria Popular Casablanca realizó en Casablanca III, la operación de diversos particulares en una parcela del Barranquillo D. Zoilo (Id.1102), el edificio de la Cooperativa Mirador de Vegueta (Id. 897) y una vivienda unifamiliar en este mismo barrio.

<sup>817</sup> No obstante, no consiguió vender todas las plazas, con lo que la inversión no quedó justificada

Cuando las promociones no tienen esta función se debe a que se trata de actuaciones unifamiliares o plurifamiliares de baja altura, a que el edificio carece de los metros suficientes de fachada para permitir este uso o a que se encuentra en una zona donde la venta del local no está garantizada o puede reportar un beneficio inferior al uso residencial. Este es el caso de promociones en calles peatonales, como las que la Inmobiliaria Tamadaba realizó en Arenales o en zonas sin ninguna dimensión comercial como Fincas Unidas. Y por último, lo que cuantitativamente afecta a un mayor número de viviendas, a que se encuentran en zonas de trama abierta donde hay una segregación espacial del uso residencial y el uso comercial. Este caso es patente en Cuevas Torres, El Batán o en muchas promociones de Casablanca III o Jinámar.

### **5. Modelos tipológicos plurifamiliares**

Tras la caracterización analítica que se ha realizado intentaremos sintetizar en unos pocos modelos las actuaciones realizadas a partir del análisis conjunto de la tipología de los inmuebles, de la trama, de las características de las viviendas y de las peculiaridades urbanísticas de las actuaciones.

#### ***Tipo 1. Promociones en urbanizaciones***

Esta tipología comprende un total de 2.905 viviendas (28,6% del total de las plurifamiliares). Comprende las urbanizaciones que han sido mencionadas con la tipología de trama AU y CU. Se trata de promociones que se sitúan sobre parcelas de tamaño mediano que presentan un nivel de ocupación intermedio (entre el 40 y el 60%), y que están formadas por uno o varios edificios aislados y una amplia zona libre de uso comunitario o mancomunado.

Los edificios se caracterizan por presentar planta rectangular o en "H", de 3 a 6 alturas sobre rasante, en la que la primera es comercial en casi todos los casos y las restantes residenciales, una o dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y, en algunas ocasiones, trasteros. Las viviendas tienen superficies comprendidas entre 60,1 y 90 m<sup>2</sup> y ventilan una parte a través de un patio interior o de luces.

En todos los casos, el espacio libre se destina a jardines privados, en los que se incluyen, a veces, áreas e infraestructuras para el juego infantil o locales sociales.

Uno de los casos más representativos es el de las dos promociones que la Inmobiliaria Betancor (IBSA) desarrolló en Siete Palmas (Residencial Siete Palmas I

-809, 831, 848 y 850- y III -854,855 y 858-), tanto por el número de viviendas que afectó, 567 y 485 viviendas respectivamente, como por la impronta urbana que ha generado.

Residencial Siete Palmas I es una actuación compuesta por siete parcelas, que suman en su totalidad 29.160 m<sup>2</sup>, sobre las que se edificaron sendos bloques aislados, que colindan con el límite exterior de la parcela, según proyecto realizado por Valeriano Mora Rodríguez, M. Jesús González González, Carlos Hipola y José A. Sosa Díaz-Saavedra. La ocupación es de un 47,26% en seis de ellas y de un 45,3% en la séptima, lo que permite que queden unos 15.520 m<sup>2</sup> de espacios libres que son utilizados como jardines de disfrute mancomunado. Si tenemos presente que en la planta baja la ocupación se reduce a la mitad, debido a que una parte de esta planta es hueca, los espacios libres se incrementan hasta suponer cerca de tres cuartas partes del suelo afectado.

Los edificios, longitudinales y escalonados, se componen de uno o dos sótanos bajo rasante destinados a aparcamientos y trasteros, que permite el estacionamiento de 912 vehículos, de una planta baja hueca por la que se accede a los portales u ocupada por locales comerciales, en ese caso en la fachada que colinda con el exterior de la urbanización de cada bloque, y cuatro o cinco pisos en los que se sitúan las viviendas. Con el fin de no sobrepasar la edificabilidad prevista en este sector, hacia el exterior se han construido seis plantas sobre rasante y cinco hacia el interior de la urbanización, generando una edificabilidad de 2,18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. La cubierta es plana y no transitable.

Se presentan tres tipologías de viviendas: dos de 90 m<sup>2</sup> y una de 70 m<sup>2</sup>. En las primeras se ventilan dos dormitorios, solana y cocina a través de un patio de luces, siendo el resto exterior. Las segundas, son exteriores en su totalidad<sup>818</sup>.

A modo de ejemplo, se aporta la distribución interna de una vivienda de 90 m<sup>2</sup>. La vivienda está diseñada para 6 personas, por lo que se dispone de 15 m<sup>2</sup> por habitante. En la misma promoción cabe la posibilidad de un modelo similar con tres dormitorios para cuatro personas, es decir, 22,5 m<sup>2</sup> por habitante (véase cuadro IX.11)<sup>819</sup>

---

<sup>818</sup> Las viviendas de mayor tamaño pueden contar con tres o cuatro dormitorios, según elección del comprador, mientras que las más reducidas tienen dos dormitorios.

<sup>819</sup> Con las particularidades que tiene cada proyecto, este modelo es el que se adoptó en las urbanizaciones que COBASA realizó en este barrio con 84 y 54 viviendas (Id. 460 y 856), la que Félix Santiago Melián S.L. ejecutó en Las Torres con 152 viviendas (Id. 906) y las que FADESA Canarias S.L. ejecutó en Lomo Los Frailes con 219 y 276 viviendas (Id. 919 y



Otro caso parecido, pero con algunas diferencias en lo que respecta al nivel de ocupación, número de plantas, uso y tamaño de vivienda es el de la promoción realizada por la A.I.E. Las Torres en este barrio. Esta actuación se ha desarrollado sobre una parcela de 16.631 m<sup>2</sup> en la que se han edificado seis bloques longitudinales y aislados conformando una urbanización cerrada, según el proyecto de Agustín Juárez Rodríguez, Octavio Reyes Hernández y Manuel Montesdeoca Calderín<sup>820</sup>, con 308 viviendas.

**Cuadro IX.11**  
**Distribución por estancia de la vivienda tipo B en Residencial Siete Palmas III y tipo A en una promoción de Félix Santiago Melián en Las Torres (en m<sup>2</sup>)**

Estancia	Siete Palmas	Santiago Melián
Vestíbulo	3,64	2,85
Salón	21,76	18,0
Cocina	11,78	7,04
Solana	3,21	2,84
Dormitorio principal	13,24	10,1
Segundo Dormitorio	9,88	8,1
Tercer Dormitorio	6,63	8,05
Cuarto Dormitorio	5,64	
Primer Baño	3,95	5,75
Segundo Baño	3,86	1,8
Pasillo Distribuidor	6,41	3,95
Total	90,0	68,48

Fuente: Expedientes. Elaboración propia.

En este ejemplo el nivel de ocupación es mayor, con un 55,09%, por lo que el espacio libre queda reducido a 7.469 m<sup>2</sup>. La disposición de los bloques en paralelo y cerrando la parcela, determina que los jardines aparezcan fragmentados visualmente.

Los edificios son longitudinales y aislados, con un semisótano destinado a garaje, y con la planta baja y dos pisos más de carácter residencial. Por tanto, en la promoción no se ha considerado el uso comercial.

Por último, las viviendas presentan una superficie útil que oscila entre 60,45 m<sup>2</sup> y 74,66 metros cuadrados<sup>821</sup> (véase cuadro IX.12).

---

907), con la única diferencia en el número de plantas y de que en los últimos cuatro casos, predominan aquéllas que tienen una superficie en torno a los 70 m<sup>2</sup>.

<sup>820</sup> Archivo municipal del Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria, Sección de Vivienda, expediente 154/93.

<sup>821</sup> De ellas, la mayoría, 277 tienen tres dormitorios, con dos baños, uno de ellos aseo, y el resto dos dormitorios con un solo baño.

**Cuadro IX.12**  
**Tipologías de viviendas en la promoción de A.I.E. Las Torres (Id. 446)**

Tipo	N. viviendas.	N. dormitorios	S.U. (en m <sup>2</sup> )
A	98	3	71,28
A1	39	3	70,29
A2	9	3	69,86
B	108	3	70,6
B1	23	3	73,32
C	23	2	60,45
D	4	2	72,73
D1	4	2	74,66

Fuente: Expediente. Elaboración propia.

Por último, existe un tercer tipo, que se diferencia de los anteriores porque el aparcamiento de los distintos edificios que componen la parcela es común, accediéndose a él a través del espacio libre<sup>822</sup>. En estos casos, el nivel de ocupación se sitúa en torno al 35%, con edificabilidades de 1,84 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de las promociones en Siete Palmas. Las viviendas son de reducido tamaño en su mayoría, sin que ninguna supere los 70 m<sup>2</sup>.

### **Tipología 2. Edificios compactos en trama cerrada en áreas de crecimiento**

En las zonas de expansión de la ciudad y en algunas de las unidades de actuación insertas en el tejido urbano se han desarrollado promociones plurifamiliares en trama cerrada. Estas promociones se ubican en el entorno de la Avenida Mesa y López, en Guanarteme, en CIDELMAR, en el entorno de la calle Rafael Cabrera y en Triana, en la zona que conecta con la carretera del centro, en la zona de Las Torres, en Lomo de Los Frailes, en Hoya Andrea y en La Isleta<sup>823</sup>.

<sup>822</sup> Este es el caso de la promoción que VISOCAN realizó en Siete Palmas (Id. 892-95) con 200 viviendas, la de FADESA en Lomo de Los Frailes (Id. 917) y Consultora Técnica para la Construcción (Id. 914) con 81 y 79 viviendas en Lomo de Los Frailes.

<sup>823</sup> Se trata de las dos promociones de AGOMAR (Id. 346 y 359) en CIDELMAR, de las de INARSA (Id. 219 y 245), I. Furelos (Id. 333), COBASA (Id. 265), COINSA (Id. 651), Cooperativa de taxistas de Las Palmas (Id. 174), Domínguez Martín, Antonio e hijos (Id. 195) y JAMSA (Id. 239) en Guanarteme y Viuda e hijos de Manuel Santana Marrero (Id. 288) en Triana. En Las Torres, se promovieron cinco actuaciones con esta tipología: dos por parte de AUXINI con 102 y 44 viviendas (Id. 455 y 463) y tres por Félix Santiago Melián con 24, 57 y 48 viviendas (Id. 466, 468, 469). En Lomo de Los Frailes VISOCAN construyó 64 viviendas en dos bloques (Id. 889), en Hoya Andrea HORIDECO realizó 119 viviendas en cuatro promociones en dos bloques paralelos (Id. 418, 431, 443 y 459) y en La Isleta COVIVIENDAS Canarias S.L. llevó a cabo cuatro promociones en cinco bloques con 194 viviendas (Id. 435, 467 y 908) a las que hay que sumar una promoción de VISOCAN con 24 viviendas (Id. 920).

Cabe reconocer dos subtipos. El primero se compone de construcciones compactas, sobre plantas triangular, rectangular o cuadrada y presentan generalmente 8 ó 9 plantas sobre rasante. La planta baja se destina a función comercial y las restantes para uso residencial y existen una o dos plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento. Tienen además una importante volumetría y una elevada edificabilidad (en torno a  $15 \text{ m}^3/\text{m}^2$  en la zona de Guanarteme), sin espacios libres. Las viviendas suelen tener una superficie útil comprendida entre  $80,1$  y  $90 \text{ m}^2$  (un 57%), con patio de luces, generalmente.

**Figura IX.23. Promoción de A. Domínguez y otros en Guanarteme (Id. 195)**



El segundo subtipo se caracteriza por tener tres plantas sobre rasante como máximo, por el uso residencial de la planta baja, por una volumetría menor y por un menor tamaño de las viviendas, de  $60$  a  $70 \text{ m}^2$ .

La construcción que Félix Santiago Melián desarrolló sobre un solar de  $3.247,32 \text{ m}^2$  es un buen ejemplo de las características generales de este último tipo de actuaciones (Id. 469 y 468). Se trata de un edificio aislado homogéneo y longitudinal que presenta un porcentaje de ocupación del suelo del 90%, según el proyecto redactado por el Gabinete Técnico Ágora.

El edificio tiene una planta bajo rasante destinada a garaje, en la que también se ubican algunos cuartos trasteros y tres plantas sobre cota cero destinadas a uso residencial. No presenta uso comercial en planta baja, salvo algunos locales en las fachadas más estrechas. La volumetría es de  $2,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , lo que determina una densidad baja. Delante de esta construcción hay una calle

peatonal abierta que comparte con otra promoción similar realizada por AUXINI (Id. 455), de tal modo que esta zona se convierte en un espacio de uso comunitario.

Los tipos de vivienda son muy variados en función de la superficie y de la distribución de la misma. Aparecen desde 42,2 m<sup>2</sup> y un dormitorio hasta 86,48 m<sup>2</sup> y 4 dormitorios, aunque el tipo más frecuente tiene 68,48 m<sup>2</sup> y tres dormitorios. La estructura del Tipo A de esta promoción se ha recogido en el Cuadro IX.11.

**Figura IX.24. Promoción de AUXINI en Las Torres (Id. 455)**



***Tipo 3. Edificios compactos en trama cerrada vinculados a procesos de reposición***

Como resultado de procesos de reposición o de ocupación de solares intersticiales, se realizaron 1.705 viviendas (un 16,8%) en los barrios de Arenales, Guanarteme, Alcaravaneras, Santa Catalina, Schamann, Triana, Vegueta, Lomo Apolinario, Almatriche, Hoya Andrea, La Isleta, Los Giles, Piletas, San Antonio y Tamaraceite.

Las actuaciones se situaron en parcelas de mediano o pequeño tamaño, lo que determina que el número de viviendas no sea muy elevado, y su trama es cerrada o de ciudad histórica. Por tanto, el nivel de ocupación es elevado, lo que condicionó que en la mayoría de los casos no quedara posibilidad de espacio libre en la manzana<sup>824</sup>.

---

<sup>824</sup> Únicamente las promociones realizadas por la Inmobiliaria Tamadaba (Id. 208, 224 y 244), la Constructora ALBACÁN (Id. 192) y la empresa Presupuestos y Contratas S.A.

La tipología edificatoria se caracteriza por edificios encajados o adosados, con patios de luces en casi todos los casos, con al menos una planta bajo rasante destinada a garaje (el 93,6% presenta garaje en parcela), una planta baja destinada en muchos casos a uso comercial y de 2 a 6 plantas destinadas a uso habitacional. La variabilidad en el número de alturas determina que las edificabilidades varíen desde 5,01 hasta 18,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Las viviendas suelen estar comprendidas entre 80,1 y 90 metros cuadrados.

**Figura IX.25. Promoción realizada por la Constructora ALBACÁN en Arenales (Id. 192)**



#### ***Tipo 4. Torres en trama abierta en zonas de expansión***

En zonas de expansión de la ciudad se promovieron 2.236 viviendas en edificios de gran altura situados en zonas de trama abierta, lo que supone el 41,4% del total de viviendas plurifamiliares promovidas en este periodo.

Se trata de actuaciones en parcelas medianas o grandes (los tamaños oscilan entre 2.000 y 11.000 m<sup>2</sup> aproximadamente), compuestas por edificios aislados con planta en "H", de manera predominante, cuadrada, rectangular o en "L", y de 8 a 16 plantas sobre rasante, sin patio de luces en casi todos los casos.

---

(Id. 300) en Arenales y la actuación de Promociones y Contratas del Río S.L. (Id. 191) en Guanarteme, permitieron la existencia de espacio libre no privado (una calle y una pequeña plaza, respectivamente)

**Figura IX.26. Edificio realizado por HUARTE en La Feria (Id. 188)**



Dentro de este grupo podemos distinguir, por un lado, edificaciones que presentan un garaje bajo rasante, función residencial en la planta baja y predominio de vivienda de 80,1 a 90 m<sup>2</sup> que se sitúan en zonas con un nivel de centralidad elevado<sup>825</sup>. Por otro, inmuebles donde predominan viviendas de menor tamaño, generalmente de 70,1 a 80 m<sup>2</sup>, que no siempre presenta garaje bajo rasante ni bajo comercial, situados en zonas periféricas<sup>826</sup>.

Un ejemplo característico de este último caso es el proyecto de Luis López Martín y Javier Cortezo Massieu para INARSA, compuesto por dos sótanos para aparcamiento y 16 pisos para uso residencial, sin presencia de locales, sobre una parcela de 1.800 m<sup>2</sup>, lo que determina un nivel de ocupación bajo. Las viviendas tienen 70 m<sup>2</sup> y tres dormitorios.

---

<sup>825</sup> Son las actuaciones de COBASA (Id. 266), Promotora Canaria Lamberti (Id. 326) y TUCAN (Id. 193) en CIDELMAR y VISOCAN (Id. 323) en Escaleritas.

<sup>826</sup> En este caso se trata de las promociones de la Cooperativa de Los Ruiseñores (Id. 183) en Miller, TURISPAN (Id. 197), Huarte (Id. 188) y TUCAN (Id. 217 y 584) en La Feria, Cooperativa Virgen del Pilar (Id. 182), A.I.E. Las Torres (Id. 445 y 447) e INARSA (Id. 454) en El Pilar, COBASA (634, 240) y Antonio Valle Ramos (Id. 173) en Cuevas Torres, la Inmobiliaria Popular Casablanca (Id. 710 y 755) en Casablanca III y VISOCAN en San Cristóbal (Id. 909)



**Figura IX.27. Edificios promovidos por A.I.E. Las Torres en El Pilar (Id. 445-447)**



***Tipo 5. Edificios de mediana altura en trama abierta y en zonas de expansión***

Un total de 1.691 viviendas, el 16,6% de las construidas en edificios plurifamiliares, se realizaron a través de edificaciones de mediana altura en trama abierta.

Existen dentro de esta categoría distintos tipos morfológicos. En primer lugar, el compuesto por edificios con planta en forma de "H" simple o doble, con patio de luces en este último caso, de 5 a 7 plantas, que no presentan ni garaje bajo rasante, ni bajos comerciales y en el que las viviendas oscilan entre 60,1 y 70 m<sup>2</sup>. Esta tipología cabe encontrarla en zonas periféricas de El Batán y Casablanca III<sup>827</sup>.

En segundo lugar, la tipología compuesta por edificios de 4 y 5 plantas, con garaje bajo cota, bajos comerciales y con viviendas comprendidas entre 80,1 y 90 m<sup>2</sup>. A diferencia del anterior, se sitúan en zonas céntricas de la Avenida Marítima y Guanarteme<sup>828</sup>.

---

<sup>827</sup> Se trata de las promociones de Viviendas Canarias S.L y Correa Beningfield, Jaime (Id. 215 y 216) en El Batán y las de la Inmobiliaria Popular Casablanca (Id. 177, 705-709, 712 y 753-754, 756-759, 724, 731, 763-764) en Casablanca III.

<sup>828</sup> Son las promociones de las Cooperativas Fuentemar y Ciudad Jardín (Id. 629 y 258) en la Avenida Marítima y la de ININSA-FACALUSA en Guanarteme (Id. 243).

**Figura IX.28. Promoción realizada por la I.P. Casablanca (Id. 708)**



Por último, en Las Majadillas, La Galera y El Batán existen promociones que responden a una tipología de bloque longitudinal y viviendas exteriores. El número de plantas varía según la promoción, de dos en el caso de COSINCA en La Galera (Id. 471), tres en el de TUCAN en Las Majadillas (Id. 886) y cinco en el de Las Mesas Sol y Mirador de Vegueta en El Batán (Id. 859, 461 y 897).

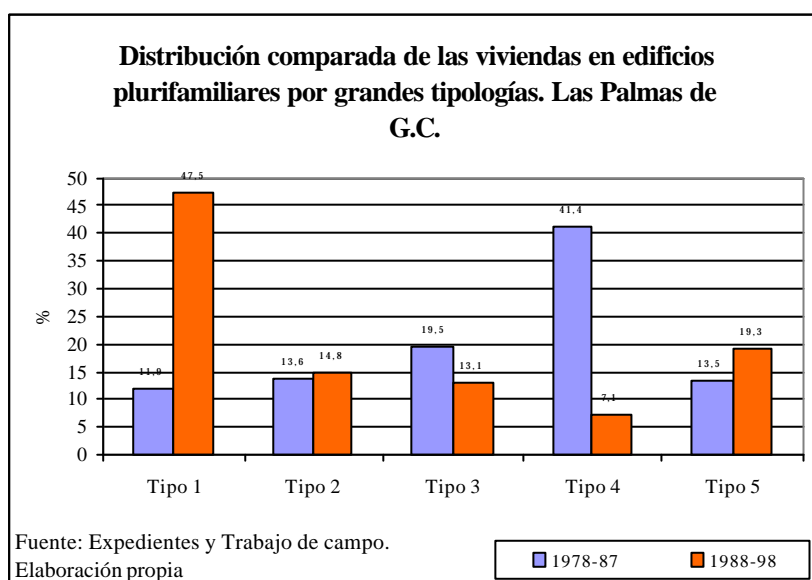
**Figura IX.29. Promoción de VISOCAN en El Batán (Id. 897)**





La comparación del peso estadístico de cada tipo en función de la etapa que consideremos, permite constatar algunos cambios significativos. En primer lugar, entre 1979 y 1987 predominaron las viviendas en torre y en trama abierta (tipo 4). En el siguiente periodo, esta tipología prácticamente ha desaparecido y en su lugar se ha potenciado la conformada por edificios de baja o media altura en urbanizaciones (tipo 1), a la par que ha ganado importancia el tipo 5, es decir, edificios de media altura en trama abierta. En segundo lugar, las viviendas en trama cerrada tienden a disminuir su presencia de una etapa a otra debido a que cada vez se construye menos a través de procesos de reposición (tipo 3) (véase figura IX.30).

**Figura IX.30**



## 6. Modelos tipológicos unifamiliares

### 6.1. Unifamiliares de promoción colectiva

El modelo habitacional más frecuente es el de la vivienda unifamiliar en hilera promovida a través de actuaciones colectivas. Ejemplos significativos son las tres operaciones llevadas a cabo por la Sociedad Cooperativa Lomo de Los Frailes durante el II y III Plan Canario de la Vivienda, según el proyecto de Miguel Ángel García de Castro. Su descripción nos permite conocer las principales

características de estos productos residenciales, ya que en gran medida, casi todas las actuaciones colectivas presentan un diseño semejante.

Las promociones de la cooperativa Lomo de Los Frailes constituyen tres conjuntos residenciales que contabilizan un total de 369 viviendas distribuidas en diez manzanas longitudinales (Id. 667, 746 y 668), que oscilan entre los 2.520 m<sup>2</sup> y los 4.298 m<sup>2</sup> y que se sitúan en el polígono 1 del Plan Parcial sector 4 de Tamaraceite<sup>829</sup>.

**Figura IX.31. Promoción de la Sdad. Coop. Lomo Los Frailes (Id. 667)**



La ocupación de la parcela no llega en ningún caso al 60% que regula la ordenanza de este sector, con una volumetría comprendida entre 1,1 y 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La distribución de las viviendas es en hileras, con dos filas de viviendas adosadas por su parte posterior. Cada inmueble presenta dos fachadas medianeras, agrupadas en unidades escalonadas de 10 metros de fachada.

La vivienda se desarrolla en dos plantas de 45 m<sup>2</sup> de superficie cada una, aproximadamente. Delante presenta un pequeño jardín y en la fachada posterior un patio. Ambos no superan, conjuntamente, los 55 m<sup>2</sup>. La mayoría de las viviendas tiene un aparcamiento común en sótano, con cuarto trastero. El resto tiene plaza de aparcamiento en superficie en el jardín delantero. La cubierta es inclinada no transitable.

Existen tres tipologías de inmuebles. El tipo A que está formado por

---

<sup>829</sup> La primera fase ocupa las parcelas 38, 39, 40 de 3.816 m<sup>2</sup> y 46 de 2.520 m<sup>2</sup>. La segunda las 22, 23, 27 y 28 de 3.700, 3.685, 4.298 y 3.368 m<sup>2</sup> respectivamente. La tercera las parcelas 42 y 43, ambas de 3.816 (Archivo municipal del Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria, expedientes 167/96 y 35/97)

viviendas de 105 a 106,5 m<sup>2</sup>, tiene cuatro dormitorios y está destinado a familias numerosas. De este tipo sólo encontramos cuatro unidades. Los tipos C y D tienen 90 m<sup>2</sup> y tres dormitorios.

En la misma zona se desarrolla otro modelo tipológico que sólo difiere en el tamaño de las viviendas. Se trata de la promoción que la Sociedad Cooperativa Buganvilla desarrolló en las parcelas longitudinales 41, 44 y 45<sup>830</sup>, según el proyecto de los arquitectos José Alemán Suárez, Luis Cabrera Correa, J. M. Quintana Sánchez y J. F. García Viera y que suma 119 viviendas.

Como en el caso anterior, la parcela es de 95 m<sup>2</sup>, pero la ocupación apenas llega al 40%, con una volumetría de 0,86 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, lo que permite que el jardín delantero y trasero sea más amplio.

La tipología es similar, pero en este caso el aparcamiento aparece en superficie, en el jardín delantero y las viviendas tienen una superficie de 75 m<sup>2</sup> en dos plantas. Encontramos un total de ocho tipos, seis de ellos de tres dormitorios y dos con dos dormitorios. En todos los casos, en la planta baja se sitúa un salón-comedor, un aseo, una cocina, una solana, además de jardín-aparcamiento delantero y de patio trasero. En la planta alta, dos o tres dormitorios y un baño completo<sup>831</sup>.

**Cuadro IX.13**  
**Tipologías de las viviendas de las promociones realizadas por la Sociedad Cooperativa Buganvilla en Lomo Los Frailes**

Tipo	Viviendas	S.U.(m <sup>2</sup> )	N. dormitorios
A	102	75,1	3
A1	6	75,1	3
B	2	72,71	3
B1	2	74,16	3
B2	2	71,6	3
C	2	66,77	2
C1	2	68,7	2
D	1	89,93	3

Fuente: Expediente. Elaboración propia.

El modelo de vivienda unifamiliar en promoción colectiva y en hilera que se

<sup>830</sup> Las manzanas presentan 3.816 y 3.753 m<sup>2</sup>.

<sup>831</sup> Con estas dos tipologías de viviendas unifamiliares en hileras, junto a un tercero, del que es ejemplo la promoción de la Sociedad Cooperativa La Casa Canaria (Id. 665), se realizaron las promociones de autoconstrucción colectiva de Lomo de Los Frailes, lo que supone 836 viviendas, es decir, el 52% del total de las promovidas en Las Palmas de Gran Canaria en este periodo y el 58% de las edificadas en promociones colectivas.

acaba de describir se reprodujo, con algunas modificaciones en función de las características de la parcela, en la mayor parte de las promociones colectivas del resto del municipio. En Marzagán, la Sociedad Cooperativa COCRIVE planificó 63 viviendas (Id. 664) dentro de una estructura parcelaria más irregular, usando modelo de vivienda en hilera escalonada, con la única diferencia de que el garaje apareció en la planta baja, dentro del inmueble. En el Lomo de los Frailes, VITRA (Id. 923) construyó 66 viviendas en régimen especial siguiendo el mismo patrón, con la única diferencia de que desapareció el jardín delantero y de que no cuentan con garaje en parcela.

En ocasiones, el garaje aparece en semisótano, con lo que la vivienda presenta una superficie construida mayor. Este es el caso de la promoción que COSINCA-UGT llevó a cabo en Hoya Andrea con 210 viviendas (Id. 1021) distribuidas en cuatro manzanas irregulares y longitudinales.

En este último caso, las viviendas se distribuyen en seis parcelas longitudinales que oscilan entre 1.444 m<sup>2</sup> y 5.192, 23 m<sup>2</sup>, según el proyecto realizado por Miranda y Pérez Cabrera S.L. Las viviendas alcanzan una superficie útil edificada de 136,63 m<sup>2</sup>, de los que 89,08 se destinan a vivienda y 47,55 a garaje y trastero en semisótano. Todas las viviendas presentan cuatro dormitorios

Junto a una mayor superficie edificada, este proyecto se caracteriza por incluir viviendas con jardines delanteros y traseros de mayor tamaño, dado que en la parcela 48 la ocupación era de tan sólo el 30%, cuando en el resto era del 60%, y la volumetría de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, cuando en las demás era del doble.

**Figura IX.32. Promoción de COSINCA-UGT en Hoya Andrea (Id. 1021)**



Además de tipología, en algunos casos se utilizó la vivienda pareada, como en el caso de las 140 que INPROCANSA promovió en Hoya Andrea, según el proyecto realizado por Miranda y Pérez Cabrera S.L. (Id. 678 y 851). En esta actuación se dispusieron las viviendas agrupadas en manzanas que incluyen entre 22 y 24 viviendas sobre parcelas que oscilan entre los 95 y 105 m<sup>2</sup>.

Dado que las viviendas se disponen con un nivel de ocupación próximo al 60% y una volumetría de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e incluyen dos plantas, para cada una queda una franja de jardín delantero, lateral y trasero, que en parte es usado como aparcamiento en superficie.

Se contemplan tres tipos de viviendas, de 82,6 y 89,98 m<sup>2</sup>, además de un trastero de 13,21 m<sup>2</sup>. La distribución es la misma que en el resto de las promociones colectivas: en la planta baja, cocina, salón, aseo y trastero; en la alta baño y tres dormitorios.

**Figura IX.33. Vivienda unifamiliar edificada por INPROCANSA en Hoya Andrea (Id. 678)**



## **6.2. Unifamiliares de promoción individual**

La diversidad de situaciones dentro de las promociones unifamiliares individuales es mayor. A partir de una muestra que abarca el 88,9% de las viviendas calificadas en régimen especial y general, se constata que el 41,1% de estas promociones responde a una tipología de casa salón; el 33,9% a tipologías suburbanas de ciudad jardín y el 25% a otras tipologías propias de las casas

terreras en medianeras y en trama cerrada.

El primer caso se presenta en entidades autoconstruidas, y se caracteriza porque la parcela no es muy grande, presenta una fachada estrecha y el nivel de ocupación es elevado, incluso del 100%, mientras que el inmueble presenta tres fachadas medianeras, patio de luces posterior, y dos plantas. En la baja se sitúa el acceso a la vivienda, un trastero-garaje y en otras ocasiones alguna estancia o un aseo, mientras que la planta alta se destina a vivienda<sup>832</sup>.

**Figura IX.34. Casa-salón realizada por un particular en La Galera (Id. 905)**



Las tipologías de viviendas suburbanas se caracterizan por presentar un tamaño de la parcela superior (generalmente de más de 200 m<sup>2</sup>) y un nivel de ocupación de la misma heterogéneo, pero casi siempre inferior al 60%, propio de la trama en ciudad jardín. Además, el inmueble suele estar aislado y contar con dos plantas con aparcamiento en parcela, de forma que en la vivienda se distribuyen las funciones urbanas entre los dos niveles, reservando la planta baja como zona de día y la alta como zona de noche. Se localiza en enclaves como Santa Margarita en Marzagán, Monteluz y Zurbarán en Tafira Baja, Tafira Alta y Las Mesas, en zonas

---

<sup>832</sup> Este tipo de promociones se da en el Barranquillo D. Zoilo, Albiturría, Hoya de la Plata, La Galera, Lomo Blanco, Lomo Los Frailes, Los Tarahales, Pedro Hidalgo, Piletas, San José, San Lorenzo, San Roque, Secadero, Tamaraceite y Tenoya.

donde el valor del suelo es elevado.

La tipología de vivienda unifamiliar en trama cerrada se caracteriza por un tamaño parcelario intermedio, entre 100 y 250 m<sup>2</sup>, una ocupación elevada que determina la ausencia de jardín delantero, fachada relativamente estrecha, patio de luces, construcción en dos o tres plantas, funciones de aparcamiento en planta baja o en sótano, donde también se localizan, a veces funciones comerciales, y residencial en el resto del inmueble. Este tipo de edificaciones aparece en Arenales, Guanarteme, La Isleta, Las Torres, Schamann y Vegueta, en ámbitos con un nivel de centralidad importante en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

## **CAPÍTULO X**

### **CONCLUSIONES GENERALES**

El acceso a la vivienda ha sido un problema para la mayor parte de la población del Archipiélago en los últimos sesenta años, sobre todo en las zonas urbanas y en los municipios donde la economía ha tenido un mayor dinamismo. Las principales causas han sido la escasez de viviendas principales, el encarecimiento de la oferta por encima de la capacidad económica media de los demandantes y la falta de adaptación del parque de viviendas a las cambiantes necesidades de la población.

En términos generales, el mercado residencial se ha caracterizado por un crecimiento constante, y a veces vertiginoso, de las familias, por una tasa de edificación de viviendas principales insuficiente y por un desfase entre el precio de los inmuebles y las condiciones de pago que los distintos segmentos de demanda requerían.

¿Por qué no ha habido viviendas suficientes y a precios adecuados?

A la hora de apuntar razones hay que considerar dos etapas diferentes en el periodo analizado. La primera abarca desde 1939 hasta el segundo lustro de los cincuenta y la segunda, desde principios de los sesenta hasta nuestros días.

En la primera etapa, el establecimiento de un sistema autárquico, el carácter no profesional de la mayor parte de la actividad constructora y promotora y la escasa regulación del mercado determinaron que las condiciones de producción y



acceso a la vivienda fuesen singulares. Los agentes públicos y privados no tuvieron capacidad para mantener niveles de producción aceptables. En otros términos, se construyeron muy pocas viviendas y sus precios fueron elevados en comparación con las paupérrimas condiciones en que vivía la mayor parte de la población.

En la segunda etapa, en la que la economía insular recuperó parte de su tradicional sistema basado en el libre comercio y en la que el sector de la vivienda comenzó a regularse por condiciones de producción e intercambio profesionales, existieron distintos tipos de factores que han condicionado la falta de viviendas principales. Podemos distinguir algunos que se derivan de las peculiaridades productivas insulares, como:

a) Costes de producción elevados debido al encarecimiento que introduce el transporte de mercancías y la falta de competencia en la producción interna de *inputs*.

b) Tamaño reducido de la mayor parte de las unidades productivas, lo que redundaba en la falta de estabilidad empresarial y en bajos niveles de capitalización e innovación, falta de mano de obra cualificada y baja productividad del sector de la construcción.

c) Falta de suelo urbanizado, escasa cultura de planeamiento y ausencia de gobierno del territorio hasta épocas muy recientes.

d) Baja capacidad adquisitiva media de la población y crecimiento constante, y a veces, precipitado de la demanda potencial.

e) Competencia de la construcción turística desde el segundo lustro de los sesenta y de la vivienda secundaria a partir de los años setenta y ochenta.

f) Incremento de los inmuebles desocupados, en mal estado o inadecuados respecto a las necesidades de la demanda, en especial, desde la década de los ochenta.

g) Espectacular desarrollo de la inversión inmobiliaria por parte de pequeños y medianos capitales, tanto en el ámbito particular como en el empresarial (Reserva de Inversiones de Canarias).

h) Consolidación de la propiedad como principal sistema de acceso a la vivienda, etc.

Otros factores dependen de las diferentes coyunturas productivas (o ciclos económicos) que han afectado al sector y que, en gran medida, son extensibles al resto del territorio nacional. En este caso, se pueden citar:

a) El calentamiento económico durante la década de los sesenta y la inflación de demanda consecuente.

b) La subida de costes, el empobrecimiento general de la población y el encarecimiento del precio del dinero en los setenta.

c) La competencia de la construcción turística en los ochenta y el encarecimiento de la oferta.

d) La subida de los tipos bancarios y el retroceso de la situación económica de la demanda en el primer lustro de los noventa

e) La subida de los precios en esta última década por el aumento de la demanda inversora y de primera vivienda con la bajada de los tipos y la mejor disposición económica de la población.

Y por último, las causas que dependen de la propia política de vivienda puesta en marcha en cada periodo.

Como consecuencia de todos estos factores estructurales y coyunturales, buena parte de la demanda potencial ha sido insolvente para acceder a una vivienda sin apoyos públicos. De hecho, por término medio, en distintos planes y programas, se ha estimado que en torno al 70% de la demanda requería de ayudas para poder acceder a la propiedad.

En este contexto, la política de vivienda es fundamental para permitir que los precios sean más reducidos y para que la población demandante mejore su capacidad de acceso.

Los instrumentos que se han utilizado han variado a lo largo del tiempo. Hasta la década de los ochenta fueron generalmente las ayudas a la vivienda protegida, el control del precio de los alquileres y la regulación del suelo. Con posterioridad, hay que considerar también la política fiscal.

La política de vivienda protegida es la mejor expresión de la apuesta por el establecimiento de un mercado subsidiado en detrimento de la falta de intervención en el mercado libre de viviendas. Esta política se ha estructurado de dos maneras diferentes: la primera, que se dio desde la Ley de Viviendas Bonificables de 1939 hasta la aprobación del *RD. 2.960/76*, se caracterizó por concentrar las ayudas en los promotores de vivienda. La segunda, que arrancó con la aprobación de este último *Real Decreto* y con el *31/78* ha distribuido los apoyos entre la oferta y la demanda. En otros términos, durante el franquismo las medidas que se adoptaron fueron las “ayudas a la piedra” para la construcción de viviendas nuevas, mientras

que desde la Transición se ha optado por estimular la promoción con la creación de un marco de apoyo para los promotores y con el establecimiento de ayudas directas a la demanda (concepción keynesiana para la creación del Estado del Bienestar).

En realidad, las ayudas a la producción únicamente beneficiaron de manera sistemática a los promotores privados desde la aprobación de la Ley de Viviendas de Renta Limitada de 1954, ya que antes los que actuaron con ánimo de lucro tuvieron la obligación de alquilar las viviendas protegidas y contaron con apoyos muy reducidos en relación con los promotores públicos.

Para que los promotores privados participaran en la construcción de viviendas protegidas era necesario que obtuviesen un nivel de rentabilidad similar o superior al que se podría obtener con la venta de productos inmobiliarios en el mercado libre.

Con este objetivo, se adoptaron tres medidas:

- a) El destino de las viviendas debía ser la propiedad, ya que era el único modo de acceso que garantizaba una alta y temprana rentabilidad.
- b) Se auxilió el proceso de producción, con la reducción de cargas fiscales, la posibilidad de acceso a préstamos privilegiados y la concesión de ayudas directas en dinero (Viviendas subvencionadas) o en materias primas (Grupo II), sin que esto supusiera una merma del precio de los inmuebles y, por tanto, de los beneficios.
- c) Y se reguló un sistema administrativo sencillo.

Como resultado de este marco de apoyo a la producción, durante el III Plan Nacional de la Vivienda se edificó una cifra muy elevada de inmuebles, que en el caso de Las Palmas de Gran Canaria, supuso el 27% de las promovidas entre 1960 y 1980, una cifra importante si se tiene en cuenta que en la década de los sesenta la promoción pública construyó una buena parte del patrimonio inmobiliario de la ciudad.

Los motivos por los que desde 1954 hasta 1976 se optó por un sistema basado en el apoyo a los promotores fueron varios:

1. En primer lugar, porque lo que se pretendió ante todo fue generar actividad económica y empleo, y de esta manera, conseguir que los objetivos previstos en los Planes de Desarrollo Económico y Social se cumplieren. Como volvería a ocurrir en las décadas siguientes, la política de vivienda estuvo al servicio de la política económica.

2. En segundo lugar, porque se intentó que fuese un instrumento de capitalización del sector promotor y de la construcción, ya que éste desempeñaba un papel importante en la estructura económica del país y, sobre todo, porque el sector había obtenido influencias en las esferas administrativas. Por este motivo, las grandes empresas estatales disfrutaron de la mayor parte de las ayudas concedidas en el caso del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria y, por lo mismo, no se moduló el apoyo público con el carácter no lucrativo del promotor privado.

3. En tercer lugar, porque se intentó movilizar el mercado del suelo urbano que se encontraba controlado por pequeños y medianos propietarios, con el fin de que se generase riqueza y actividad. De paso se contentaba a los propietarios y burgueses urbanos, que se habían convertido en uno de los pilares del sistema político y social de la Dictadura durante los sesenta.

En otros términos, la política de vivienda protegida fue un instrumento de beneficio empresarial, sobre todo para sociedades promotoras, particulares empresarios y entidades financieras.

No obstante, las medidas permitieron que una buena parte de la demanda insolvente pudiera acceder a la propiedad, aunque fuera a viviendas situadas en polígonos de la periferia de la ciudad. En contrapartida, muchos inmuebles protegidos fueron adquiridos o promovidos por grupos sociales solventes.

La política de vivienda no limitó, de manera efectiva, las características de las viviendas protegidas ni los requisitos económico-sociales que debían tener sus beneficiarios, de tal modo que, la localización, el tamaño y las características formales de una parte de los inmuebles protegidos de promoción privada se corresponden más con “viviendas de clase media-alta o alta” que con la de una familia con problemas de solvencia en el mercado residencial.

Las viviendas de gran tamaño, que se construyeron acogidas a todos los regímenes en el caso del Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria, fueron promovidas, en primer lugar, por cooperativas y comunidades determinadas, tales como las compuestas por funcionarios, militares y grupos corporativistas de clase media, por empresas inmobiliarias que las destinaron a segmentos pudientes del mercado y, por último, por particulares que promovieron sus viviendas. Es en este último caso donde se registran las superficies y presupuestos más elevados.

Las razones por la que se permitió este desvío social de las ayudas fueron, sobre todo, dos: no se quería estorbar de ninguna manera el negocio inmobiliario, ya que ante todo había que construir y, por otro lado, esta medida suponía generar adeptos fieles al Régimen.

Por el contrario, las clases urbanas con menores recursos debían acudir a la promoción pública, detestable en muchos casos, o a los grupos de promoción privada que se construyeron en la periferia de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Lo que pagaron con grandes esfuerzos fueron viviendas reducidas (66 metros cuadrados como promedio en los sesenta), ejecutadas con bajos presupuestos, con malos acabados, escasa factura técnica, con problemas de insonorización y de impermeabilización, deficientemente iluminadas en muchos casos y situadas en edificios despersonalizados. Lo que adquirieron con gran esfuerzo fueron urbanizaciones que presentaban densidades elevadas, que no contaban con una estructura interna bien definida, en las que existía una escasa o nula habilitación de espacios verdes, pocos equipamientos comerciales, sanitarios y educativos y en las que no se contaba con las suficientes plazas de aparcamiento.

En definitiva, mientras una parte de los presupuestos se utilizaba para financiar las viviendas céntricas de la clase media y media-alta, el resto de la población vivía bajo estándares de calidad residencial deficientes. El III Plan Nacional de la Vivienda resolvió el acceso a la propiedad a amplias capas de la población pero también generó un paisaje urbano de baja calidad y acentuó los procesos de segregación residencial.

El apoyo indiscriminado a la oferta se reveló como un instrumento de carácter cíclico, en la medida en que dio buenos resultados cuando la coyuntura económica fue buena. Con la llegada de la crisis económica de 1973, y consecuentemente, con el aumento de la insolvencia de la demanda y de los costes de producción, los estímulos creados no fueron suficientes para mantener las tasas de actividad. La edificación de viviendas protegidas de promoción privada se redujo considerablemente en el área de estudio. En este contexto, solo cabía aumentar el apoyo a los promotores para mantener el sistema, pero dada la magnitud de la crisis y las penurias presupuestarias que empezaron a registrar las cuentas públicas, debido en gran medida a la desacertada política económica puesta en marcha para paliar los efectos de la crisis, esta opción no fue viable. Se demuestra

de manera clara en los pobres resultados cosechados con el *RD. 2.960/76*, que mantuvo el sistema de apoyo a la oferta para el caso de las viviendas del Grupo I.

En estos años, la Administración decidió impulsar el cooperativismo como mecanismo para paliar el problema residencial, que recordaba a la penuria de los años cincuenta, y como instrumento para generar empleo, riqueza y actividad económica. En realidad, esta fórmula ya había sido utilizada con frecuencia desde 1966 para compensar el desinterés que había surgido entre los promotores profesionales ante la perspectiva de una mayor rentabilidad en el mercado libre. Pero incluso en este caso, no se realizó ningún control sobre las características económicas de los cooperativistas, por lo que una parte de las viviendas acabaron en manos de familias con suficientes recursos como para acceder al mercado libre.

Desde el *RD. 2.960* y sobre todo, con el *RD. 31/78*, que reguló las viviendas de protección oficial, se optó por una política mixta, que incentivara la producción de viviendas nuevas y que incidiera en la capacidad de compra de la demanda. Los instrumentos utilizados sobrepasaron el ámbito de la vivienda protegida, empleándose la política fiscal como estímulo a la compra de viviendas, estableciéndose una nueva normativa del suelo de marcado carácter liberalizador y desreglándose definitivamente el mercado de los alquileres.

Por primera vez se regularon de una manera estricta las características que debían tener las viviendas protegidas, de tal manera que no pudieran superar los 90 m<sup>2</sup>. Sin duda, acabar con los posibles desvíos sociales y e intentar racionalizar los presupuestos invertidos condujo a esta medida. Se normalizaron igualmente los incentivos para la oferta, creándose módulos provinciales mejor adaptados a la realidad del mercado de cada zona, y las ayudas a los demandantes, que en un primer momento se vincularon a las familias con recursos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional, techo que se elevó a 5,5 con el Plan Cuatrienal (1984-87). El fin social de la nueva política se intentó potenciar también a través de un mayor apoyo a las iniciativas sin ánimo de lucro (particulares y cooperativas).

Con las medidas adoptadas, los resultados productivos fueron satisfactorios sobre todo a partir de 1981, con el Plan Trienal, de tal modo que hasta 1987, se puede considerar a la política de vivienda protegida como un instrumento económico anticíclico que ayudó a muchas familias y que estimuló la actividad constructora. Nada menos que el 41,6% del crecimiento intercensal registrado en el Área Metropolitana de Las Palmas se realizó con ayudas públicas.

Sin embargo, con el fin de que se garantizaran estos resultados, no se establecieron requisitos económicos entre los beneficiarios. Cualquier persona, con la única condición que destinase la vivienda a domicilio habitual, podía adquirir una vivienda protegida. Si tenemos presente que una buena parte de las viviendas se ubicó en barrios en los que el suelo generaba una importante plusvalía, hay que concluir que el módulo de protección establecido permitió la construcción de viviendas céntricas para la clase media. La comparación de los precios máximos de venta y las cantidades que podían aportar los colectivos con rentas comprendidas entre 1,7 y 5,5 veces el salario mínimo interprofesional, permite constatar que las familias con menos de 3,5 tuvieron serias dificultades para acceder a una de estas viviendas.

Desde 1987 se ha ido progresando en la dimensión social de las viviendas protegidas ya que se limitó la posibilidad de acceso a los colectivos con ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el SMI, se establecieron distintos regímenes de actuación, vinculados cada uno a determinados niveles de renta y en los que las ayudas fueron mayores en función de la solvencia de los destinatarios, se favoreció la autopromoción a través de un incremento de las ayudas en Régimen Especial y de la creación del programa de Autoconstrucción, se crearon programas de Primer Acceso, se estimuló la edificación de viviendas con superficies inferiores a los 70 m<sup>2</sup>, etc., medidas que pretendieron adecuar la promoción protegida a los grupos sociales excluidos y a las nuevas estructuras familiares.

La distribución del gasto público en vivienda que se ha realizado en los diferentes Planes Canarios ha ceñido, de igual modo, los recursos a los programas que se han destinado a los colectivos con menores recursos, en especial en los de Régimen Especial y de Autoconstrucción.

Y por último, la reducción del tamaño de las promociones protegidas, la mejora de la calidad de los inmuebles, el aumento de la superficie media de las viviendas, que se sitúa entre 80 y 90 m<sup>2</sup> en Régimen General y cercana a los 70 m<sup>2</sup> en Régimen Especial, el desarrollo de la vivienda unifamiliar y de modelos tipológicos en urbanización, la adecuación de los espacios libres en las actuaciones protegidas... son elementos que demuestran que las actuaciones protegidas de promoción privada se han planteado la mejora residencial de los adquirentes y la disminución de los procesos de segregación social.

No obstante, la política de vivienda, en términos generales, sigue siendo muy regresiva desde el punto de vista social. Si bien, a diferencia de lo ocurrido en el pasado ya no existen desvíos en lo que se refiere a la vivienda protegida, lo que por otro lado queda patente si observamos la distribución de las actuaciones que se han realizado en el Área Metropolitana de Las Palmas de Gran Canaria entre 1988 y 1998; la política fiscal, que desde mediados de los ochenta se ha convertido en el principal instrumento de vivienda por el volumen de recursos que moviliza, se aplica indiscriminadamente sin tener presente los recursos económicos de los declarantes.

Otro tema pendiente en relación con el carácter social de la vivienda protegida es el escaso apoyo que se le presta al alquiler. Si bien en el ámbito normativo han ido aumentando los apoyos y la reciente reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha culminado el proceso de liberalización de las rentas, lo cierto es que la promoción privada sólo interviene cuando las viviendas van a ser vendidas, directamente a sus propietarios o a la Administración, por el sistema de concurso público.

Estas y otras cuestiones permiten afirmar que la vivienda protegida es un mecanismo por el que se incentiva fiscalmente el negocio inmobiliario. Es más, la importancia que ha tenido durante este periodo la edificación de inmuebles de nueva planta se tiene que interpretar como la consecuencia de que la política de protección oficial siga siendo un mecanismo de fomento económico del sector de la construcción y de activación económica en momentos de crisis, como ocurrió durante el periodo comprendido entre 1992 y 1996. La única diferencia con respecto al pasado es que hay menos espacio para la discrecionalidad administrativa y que los que utilizan ayudas públicas son empresas locales e insulares, dada la escasa magnitud de la mayor parte de los proyectos. De todas maneras, se han puesto en marcha algunas acciones y programas que parecen desligar la política de vivienda protegida de la promoción de vivienda nueva, como el de rehabilitación de la vivienda rural y del patrimonio público o los dirigidos a subvencionar la compraventa de viviendas usadas (VPT).

Por otro lado, las acciones puestas en marcha en los últimos años han propiciado la construcción de nuevos inmuebles a la par que crecía considerablemente el número de viviendas desocupadas y de uso secundario. La rehabilitación de inmuebles, edificios privados y áreas, la adecuación de espacios



comunitarios, la inversión de capital especulativo en el sector y el crecimiento acelerado del parque de viviendas son algunas de las materias pendientes que la política de vivienda no ha sabido enfrentar.

El IV Plan Canario de la Vivienda que se ha puesto en marcha este año se ha anunciado como el plan de la rehabilitación, estableciéndose ambiciosos objetivos en relación con la ocupación de las viviendas vacías. Se estudia la eficacia del establecimiento de medidas fiscales que graven la posesión de segundas viviendas y de inmuebles desocupados. Se espera la puesta en marcha de proyectos de Rehabilitación Integral de Áreas.

A principios del siglo XXI, las acciones en vivienda no sólo pueden contemplar como objetivos el estímulo de la actividad económica y la integración social de los excluidos, debe también tener en cuenta las consecuencias territoriales de un crecimiento continuo del parque de viviendas en un espacio tan limitado como es el de las Islas Canarias. El territorio debe de considerarse a la hora de decidir las tipologías de las viviendas protegidas de nueva construcción, de proyectar la expansión urbana y de optar por el modelo residencial de los próximos años, en el que la vivienda protegida desempeñará un papel fundamental. La recuperación funcional y habitacional de los espacios e inmuebles urbanos y la racionalización de los nuevos crecimientos son algunas de las claves del nuevo modelo residencial que debiera de adoptarse.

- ADARRAGA ELIZARÁN, R.(1988): *Consideraciones técnicas y socioeconómicas de la vivienda en Navarra*. Universidad de Navarra. Tesis doctoral, inédita.
- AGUACIL, J.; DENCHE, C. Y ALCÁZAR, M. (2000): *Estudio diagnóstico y plan de actuación en barriadas de titularidad pública*. Dirección General de Arquitectura y vivienda, Junta de Andalucía.
- AGUADO, N. et al. (1977): *Movimiento de barrios y partidos políticos*. Mañana Editorial, Madrid.
- AGUILERA AGUILERA, I. (1986): "Planeamiento urbanístico, interés inmobiliario y segregación socio-espacial en Avilés (1955-1965)". *Eria*, nº 11, Oviedo.
- ÁLAMO DÍAZ, L. del (1998): *La actividad de la administración en el acceso y protección pública de la vivienda*. Universidad Politécnica de Cataluña. Tesis doctoral, inédita.
- ALBERDI, B. (1990) "La adquisición de una vivienda y sus costes". *Revista española de financiación de la vivienda*, nº 90. Pp. 67-73.
- ALCAIDE, C. (1988): "La rehabilitación en España hoy y perspectivas de futuro". *Situación*, nº 2. Pp. 124-139.
- ALCARAZ ABELLÁN, J. (1999): *Instituciones y sociedad en Gran Canaria 1936-1960*. Ediciones del Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.
- ALÍA, J. C. (1978): *Las ocupaciones de viviendas*. Ediciones de la Torre, Madrid.
- ALONSO DE ARMIÑO PÉREZ, L. (1980): *Intervención pública y transformación del espacio*. Universidad Politécnica de Valencia. Tesis doctoral, inédita.
- ALVIRA MARTÍN, F.; GARCÍA LÓPEZ, J. y HORTER WALTER, K. (1981): "La situación de la vivienda en España". *Papeles de economía española*, nº 5. Pp. 208-246.
- AMÉRIGO, M. (1995): *Satisfacción residencial. Un análisis psicológico de la vivienda y su entorno*. Alianza Universidad, Madrid.
- ANCOP-SEOPAN (1985): *Informe anual. 1984. Comunidades Autónomas: Canarias*. Madrid.
- ARMENGOL ROSINES, M. T. (1995): *La incidencia del impuesto local sobre la propiedad y de los factores de localización sobre el precio de la vivienda: una aplicación a los municipios del área metropolitana de Barcelona*. Universidad de Barcelona. Tesis doctoral, inédita.
- ARRANZ, M. (1990): *El papel de la propiedad en el desarrollo espacial de Madrid: sector SW (distrito de Latina)*. Universidad Complutense, Madrid.
- ARRESE, J. L. (1959-60): *Política de vivienda (2 tomos)*. Ministerio de la Vivienda.

- Secretaría Gral. Técnica, Madrid.
- ARRESE. J. L. (1981): "Discurso en la constitución del Ministerio de la Vivienda". *Hogar y Arquitectura*, nº 17
- ARRIOLA, P. (1991): La producción de una ciudad máquina del capital. Universidad del País Vasco. Vitoria Gastéis.
- ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS (desde 1982): *Informe económico sobre la construcción en Canarias*. Las Palmas de Gran Canaria.
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE PROMOTORES DE VIVIENDAS SOCIALES (1990): *La vivienda en España: bases para una nueva política social: ponencias y debates*. Cidur: Alfoz, Madrid.
- BABIANO MORA, J. (1995): *Emigrantes, cronómetros y huelgas. Un estudio sobre el trabajo y los trabajadores durante el franquismo (Madrid, 1951-1977)*. Siglo XXI, Madrid.
- BANCO CENTRAL (1970): *Estudio económico 1969*, Madrid.
- BANCO DE ESPAÑA (varios años): *Informe Anual*. Madrid.
- BANCO DE ESPAÑA (1959): *Informe sobre la situación monetaria y financiera*. Madrid.
- BANCO DE ESPAÑA (1959): *Informe sobre la evolución de la economía española en 1958*. Madrid.
- BANCO HIPOTECARIO (1989): "La coyuntura de la vivienda en 1988". *Revista Española de Financiación a la vivienda*, nº 8-9. Pp.125-151.
- BANCO HIPOTECARIO (1990): "Informe de coyuntura: La coyuntura de la vivienda en 1989". *Revista Española de Financiación a la vivienda*, nº 11. Pp. 71-99.
- BANCO MUNDIAL (1994): *Vivienda. Un entorno propicio para el mercado habitacional*. Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, Washington.
- BANDO CASADO, H. (1980): *La protección de la vivienda pública en España*. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- BANDO CASADO, H. (1984): *Protección de los usuarios de vivienda de promoción pública*. Instituto Nacional de Consumo, Madrid.
- BASSOLS COMA, M. Y GONZÁLEZ-BERENGUER, J. L. (1970): "El Decreto-Ley de 27 de junio de 1970 sobre actuaciones urbanísticas urgentes en Madrid y Barcelona". *Ciudad y Territorio*, nº 3/70.
- BASSOLS COMA, M. (1995): "Sobre las recomendaciones de avance normativo y políticas de suelo propuestas por la Comisión de Expertos sobre Urbanismo".

- Ciudad y Territorio*, nº 103, Pp. 31-36.
- BASSOLS COMA, M. (1996): "El derecho urbanístico de la Restauración a la II República (1876-1936): crisis de los Ensanches y las dificultades para alumbrar un nuevo modelo jurídico-urbanístico". *Ciudad y Territorio*, nº 107-108. Pp. 53-90.
- BASSOLS COMA, M. (1996): "Los inicios del derecho urbanístico en el período del liberalismo moderado y en el sexenio revolucionario (1846-1876): el Ensanche de la ciudad como modelo urbanístico y sistema jurídico". *Ciudad y Territorio*, nº 107-108. Pp. 19-52.
- BENDITO CAÑIZARES, M. T. (1994): *Compraventa de viviendas de protección oficial: ¿precio libre?*. Tecnos, Madrid.
- BENÉVOLO, L. (1974): *Historia e la Arquitectura Moderna*, Barcelona.
- BREGAZA PERDOMO, O. (1976): *Factores del crecimiento urbano de Las Palmas: un análisis prospectivo*. ETSA, Las Palmas de Gran Canaria.
- BESCÓS OLAIZOLA, A. (1984): *Procesos de crecimiento y transformación del área urbana de Las Palmas durante el período 1950-80*. ETSA. Tesis doctoral, inédita.
- BESCÓS OLAIZOLA, A. (1988): "El <<problema de la vivienda>> y su influencia en la forma de la ciudad: Las Palmas 1940-1980". *Ciudad y Territorio*, nº 77/2. Pp. 59-66.
- BIDAGOR LASARTE, P. (1996): "Circunstancias históricas en la gestación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956". *Ciudad y Territorio*, nº 107-108, Pp. 91-100.
- BIESCAS, J. A. y TUÑÓN DE LARA, M. (1980): *España bajo la dictadura franquista (1939-1975)* en *Historia de España*, tomo X. Labor, Barcelona.
- BLASCO TORREJÓN, B. (1998): "El mercado del suelo. Razones económicas para su reforma". *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, nº 4.
- BLASCO TORREJÓN, B. (2000): *Política y viviendas en España. Un análisis global*. Universidad Complutense de Madrid (CD-ROM). Madrid.
- BLAT PIZARRO, J. S. (1987): *La arquitectura de la vivienda y la organización del crecimiento urbano (Valencia 1853-1936)*. Universidad Politécnica de Valencia. Tesis doctoral, inédita.
- BORRELL, J. (1992): "Una nueva política al paso de las necesidades". *ALFOZ*, 87/88
- BOSQUE SENDRA, J.; GARCÍA BALLESTEROS, A. y BOSQUE MAUREL (1987): "La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid (1981). Descripción y modelos explicativos". *Estudios Geográficos*, nº 187. Pp. 121-145.

- BRINGAS, J. M. (1962): "Las viviendas subvencionadas ¿son o no un gran negocio?". *Arquitectura*, nº 39. Pp. 53-58.
- BURRIEL, E. L. y MARTÍN, J. F.(1980): *Estudio demográfico de la ciudad de Las Palmas (1860-1975)*. Las Palmas de Gran Canaria.
- BUSQUETS, J. (1976): "La urbanización marginal". ETSA, Barcelona.
- BUSQUETS, J. (1985): "Sobre la revitalización de las áreas residenciales". *Estudios Territoriales*, nº 18. Pp. 63-72.
- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M. (1991): *Régimen jurídico del suelo en Canarias*. Civitas, Madrid.
- CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA (1989): "Estudio-Informe sobre la situación de la vivienda en Gran Canaria", Las Palmas de Gran Canaria.
- CABRERA LÓPEZ, H. M. (1986): *La incidencia de la producción oficial de viviendas en el crecimiento urbano de Las Palmas de Gran Canaria*. Universidad de La Laguna. Memoria de Licenciatura, inédita.
- CÁCERES MORALES, E. (1986): *La formación urbana de Las Palmas*. ETSA, Las Palmas de Gran Canaria.
- CACHORRO RODRÍGUEZ, E. (1996): *Población y vivienda en la Murcia del siglo XX*. Universidad de Murcia. Tesis doctoral, inédita.
- CAMACHO GONZÁLEZ, M. A. (2001): *Estructura política de la vivienda en Canarias. 1960-1985*. Universidad de La Laguna. Gobierno de Canarias
- CALERO MARTÍNEZ, J. et al. (1997): *Educación, vivienda e igualdad de oportunidades*. Fundación Argentaria, Madrid.
- CANO GUERVÓS, R. (1999): *Aproximación al valor de la vivienda. Aplicación a la ciudad de Granada*. Universidad de Granada, Granada.
- CANOSA, E. (1995): *La promoción inmobiliaria en la periferia noreste de Madrid*. Universidad Autónoma de Barcelona y Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid.
- CAPEL SAEZ, H. (1974): "Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español". *Revista de Geografía*, vol. VIII, 1-2.
- CAPEL SAEZ, H. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España*. Libros de la Frontera. Barcelona.
- CARRERAS MOYSÍ, B. (1994): "Líneas básicas de la actual política estatal de vivienda". *Ciudad y Territorio*, nº 99. Pp. 9-17.
- CARRERAS MOYSÍ, B. et al. (1995): "Una política activa de suelo". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 17-21.

- CARRERAS YÁÑEZ, J. L. (1975): "Inflación y Vivienda". *Información Comercial Española*, nº 504-505.
- CARRERAS YÁÑEZ, J. L. (1980): "La crisis de los 70 en el sector vivienda". *Papeles de economía española*, nº 5. Pp. 252-263.
- CARRERAS YÁÑEZ, J. L. (1984): "El ajuste del sector de la construcción en los años 80". *Papeles de Economía Española*, nº 21, Madrid.
- CARRERAS YÁÑEZ, J. L. (1992): "Perspectivas de la construcción en la década de los noventa". *Papeles de Economía española*, nº 50.
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1981): "Intervención y crecimiento en el área metropolitana de Las Palmas". En *Canarias ante el cambio*. Instituto de Desarrollo Regional de la Universidad de La Laguna et al., Santa Cruz de Tenerife. Pp. 485-496.
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. (1987): *Las Palmas: dependencia, marginalidad y autoconstrucción*. IEAL, Madrid.
- CASARIEGO RAMÍREZ, J. ( coord.): *Autoconstrucción y políticas de alojamiento en las sociedades capitalistas no industrializadas*. Departamento de Urbanística. E.T.S.A., Las Palmas.
- CASTELLS, M. (1979): *La cuestión urbana*. Siglo XXI, Madrid.
- CASTRILLO ROMON, M. A. (1997): *Reformismo, vivienda y ciudad en España: orígenes y desarrollo de un debate (1850-1920)*. Universidad de Valladolid. Tesis doctoral, inédita.
- CHANCHO NEVE, J. L. (1966): "La financiación de la construcción en España". *Información Comercial Española*, nº 398. Pp. 119-126.
- CHICA OLMO, J. M. (1991): *Adecuación de la teoría de las variables regionalizadas (TVR) al análisis de variables económicas espaciales. Aplicación al precio de la vivienda en la ciudad de Granada*. Universidad de Granada. Tesis doctoral, inédita.
- CHICA OLMO, J. M. (1992): "Análisis de la estructura espacial del precio de la vivienda. El caso de la ciudad de Granada". *Revista Española de financiación a la vivienda*, nº 21. Pp. 67-74.
- CHOUINARD, V. (1989): "Class formation, conflict and housing policies". *International Journal of Urban and Regional Reserch*, Septiembre.
- CIERVA, R. de la (1978): *Historia del franquismo. Aislamiento, transformación, agonía (1945-1975)*. Planeta, Barcelona.
- CIES (varios años): *Economía canaria 1973 y 1974*. Las Palmas de Gran Canaria.
- CLUSA ORIACH, J. (1995): "Argumentos alternativos sobre el dimensionamiento del

- suelo urbanizable y el contenido económico de la propiedad del suelo". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 133-153.
- COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS (1982): *Tipologías de la vivienda colectiva en Madrid: (1860-1970)*. Colección Cátedras, Madrid.
- COLECTIVO 78 (1981): "Los efectos económicos de un efecto migratorio: la emigración canaria a Venezuela" en *Canarias ante el Cambio*, Universidad de La Laguna y otros. Pp. 129-149.
- COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1963): *Plan de desarrollo económico y social para el periodo 1964-1967*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado, Madrid.
- COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social. Canarias 1972-75*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado, Madrid.
- COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social La pequeña y mediana empresa, 1972-1975*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado, Madrid.
- COMISARÍA DEL PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL (1972): *III Plan de Desarrollo Económico y Social. Desarrollo Regional, 1972-75*. Presidencia del Gobierno, Boletín Oficial del Estado, Madrid.
- COMISIÓN DE CANARIAS (1969): *II Plan de desarrollo económico y social*, Consejo económico sindical interprovincial de Canarias, Madrid.
- COMISION DE EXPERTOS SOBRE URBANISMO (1995): "Recomendaciones finales de avance normativo y política de suelo". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 165- 189.
- COMITÉ DE EXPERTOS (1992): "Informe para una nueva política de vivienda". *Alfoz*, nº 87-88.
- CONDE RUMBAO, A. (1986): *La política económica de la vivienda en la década de los setenta en Andalucía*. Universidad de Sevilla. Tesis doctoral, inédita.
- CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y AGUAS (1989): *La Vivienda social en Canarias. I Plan Canario de Vivienda, 1989-1991*. Las Palmas de Gran Canaria.
- CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL (1988): *Legislación del suelo y ordenación territorial*. Gobierno de Canarias.
- CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL (1995): *Legislación canaria del suelo y el medio ambiente*. Gobierno de Canarias, Madrid.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN (1996): *Jornada sobre los aspectos*

- socioeconómicos de la Política de Vivienda y Suelo*. Zaragoza.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS (varios años): *Informe Anual del CES: La economía, la sociedad y el empleo en Canarias*. Las Palmas de Gran Canaria. Desde 1992.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE CANARIAS (1997): *Dictámenes del CES de Canarias 1993-96*. Las Palmas de Gran Canaria.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (1995): *Suelo y precio de la vivienda*. Editorial Civitas, Madrid.
- CONSEJO SUPERIOR DE CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA (1984): *Propiedad y vivienda: pequeña historia de una gran injusticia*. Madrid.
- CONSULTORA DE ECONOMÍAS DE ESCALA (2001): *Industria cementera. Estudio del sector*. Federación Estatal de Construcción, Madera y Afines de Comisiones Obreras, Madrid.
- CORT, C. (1958): "El problema de la vivienda". *Revista Nacional de Arquitectura*, nº 1969.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1991): *Las necesidades de vivienda de los jóvenes, viejos, grupos familiares atípicos y grupos marginados*. MOPU, Madrid.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1994): *La evolución de los problemas residenciales en la sociedad española*. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Fundamentos, Madrid.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (comp.) (1996): *Pensar la vivienda*. TALASA Ediciones, Madrid.
- CORTIZO ÁLVAREZ, T. (1982): *Propiedad y morfología urbana en León*. Universidad de Oviedo. Tesis doctoral, inédita.
- COTARELO, R. (comp.) (1992): *Transición política y consolidación democrática. España (1975-1986)*. Centro de Investigaciones sociológicas, Madrid.
- COTORRUELO, A. (1961): *La política económica de la vivienda en España*. C.S.I.C. Instituto Sancho de Moncada, Madrid.
- CURBELO, J. L. y MARTÍN, V. (1990): "Formación de hogares y demanda de vivienda. Proyecciones 1980-2010". *Revista española de financiación a la vivienda*, nº 11. Pp. 55-66.
- DARRIS, G. et al. (1977): *Fábrica y Barrio, una misma lucha*. Mañana Editorial, Madrid.
- DELGADO AGUIAR, G. (1992): "Crecimiento urbano y desequilibrios territoriales en Las Palmas de Gran Canaria". *Vegueta*, nº 0, Universidad de Las Palmas de Gran



- Canaria. Pp. 319-330.
- DELGADO AGUIAR, G. (1998): *El retorno reciente de emigrantes canarios. Distribución espacial, caracterización social y perfil económico*. Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.
- DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (1979): *Evolución de la población de Arucas desde 1850 a 1975*. Mancomunidad de Cabildos, Las Palmas de Gran Canaria.
- DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (1990): *Origen geográfico de la actual población de Las Palmas de Gran Canaria*. CIES, Las Palmas de Gran Canaria.
- DÍAZ ZOIDO, R. (1993): *Crisis habitacional e integración social (1939-1959)*. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA (1980-82): *Evolución cuantitativa del subsector vivienda en España*. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid.
- DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y VIVIENDA (1985): "Seguimiento estadístico y análisis del Plan Trienal. Vivienda de protección oficial de promoción privada acogida al RDL 31/78". *La vivienda Española en Cifras*, nº 1.
- DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO (1984): *Urbanizaciones ilegales*. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid, Madrid.
- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA (1962): Plan Nacional de la vivienda. Ministerio de la vivienda, Madrid.
- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA (1992): "El diseño del Plan de Vivienda 1992-1995: aspectos básicos". *ALFOZ*, 87/88.
- DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA (1996): *III Plan Canario de Vivienda 1996-1999*. Gobierno de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.
- DOMÍNGUEZ MUJICA, J. (1991): *Valoración global de las tendencias demográficas de la actual población de Canarias*. Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria.
- DOMÍNGUEZ MUJICA, J. (1996): *La inmigración extranjera en la provincia de Las Palmas*. CIES, Las Palmas de Gran Canaria.
- DOMÍNGUEZ MUJICA, J.; DÍAZ HERNÁNDEZ, R. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2000): *Inmigración extranjera e integración. La inmigración irregular en Canarias (1999-2000)*. Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.
- DUCLOS, D. (1973): *Propriété foncière: le processus d'urbanisation*. Centre de Sociologie

- Urbaine, París
- DURÁN, D. (1988): "Las comunidades autónomas y la política de viviendas". *Revista española de Financiación a la vivienda*, nº 7. Pp.15-30.
- ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE (1985): *Relationship between Housing and the National Economy*. Génova.
- ELENA, F. y MIGUEL, L. (1989): "Un promotor muy social: la cooperativa en arrendamiento". *Alfoz*, nº 64.
- ELENA DÍAZ, A. M. (1985): *La política de la vivienda y la contribución de la obra sindical del Hogar en la producción del espacio urbano: un caso concreto*, Madrid 1939-1960. Tesis Doctoral, inédita.
- ENGELS, F. (1975): "Contribución al problema de la vivienda" en MARX, K. Y ENGELS, F.: *Obras Escogidas*. Akal, Madrid, Tomo I.
- ESCUELA UNIVERSITARIA DE TRABAJO SOCIAL DE LA ULPGC (1985): *Estudio piloto de las viviendas de promoción pública de la provincia de Las Palmas*. Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias, Santa Cruz de Tenerife.
- FANDIÑO PÉREZ, R. G. (1999): "La vivienda como objeto de propaganda en el Logroño del primer franquismo". *Berceo*, nº 139. Pp. 175-192.
- FEDERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, MADERA Y AFINES DE COMISIONES OBRERAS (1993): *Construcción: crisis y expectativas. Análisis de la estructura interna del sector*. Ediciones GPS, Madrid.
- FEDERACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, MADERA Y AFINES DE COMISIONES OBRERAS (2001): *Memoria del estudio realizado para la elaboración de la herramienta de evaluación en el sector de la construcción*. Madrid.
- FERNÁNDEZ, E. (1988): "El mercado de la vivienda y su financiación". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 4-5. Pp. 13-23.
- FERNÁNDEZ, T. R. (1980): *Manual de derecho urbanístico*. Abella
- FERNÁNDEZ NAVARRETE, D. ( 1998): "La economía de la democracia (1975-1995). Crisis y recuperación" en DÍAZ GIJÓN, J. R. et. al.: *Historia de la España actual. 1939-1996. Autoritarismo y democracia*. Marcial Pons.
- FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, M. A. (1995): "El debate sobre el mercado del suelo". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 3-27.
- FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, J. A. (1991): *Promoción oficial de viviendas y el crecimiento urbano: el caso de Valladolid*. Universidad de Valladolid. Tesis doctoral, microfichas.

- FERRER AIXALÁ, A. (1982): *La vivienda masiva y la formación metropolitana en Barcelona*. Universidad Politécnica de Cataluña. Tesis doctoral, inédita.
- FERRER AIXALÁ, A. (1983): "Polígonos de viviendas: reparación o transformación. Construcción y evolución del sector de Levante en Barcelona. *Ciudad y Territorio*, 3-4/83, nº. 57-58.
- FERRER REGALES, M. (Ed) (1993): *Franquismo y transición democrática (Lecciones de Historia reciente de España)*. Centro de Estudios de Humanidades, Las Palmas de Gran Canaria.
- FERRER REGALES, M. y CALVO MIRANDA, J. J. (1994): *Declive demográfico, cambio urbano y crisis rural*. Ediciones Universidad de Navarra (EUNSA), Pamplona.
- FONSECA, J. (1945): *El problema de la vivienda*. Ministerio de Trabajo, Escuela Social, Madrid.
- FONSECA FERRANDIS, F. E. (1999): *La liberalización del suelo en España. Presupuestos y marco jurídico-constitucional*. Ed. Marcial Pons, Madrid.
- FUENTES QUINTANA, E. (1986): "La economía española desde el plan de estabilización de 1959: el papel del sector exterior" en MARTÍNEZ VERA, T. (edi.): *Mercado y desarrollo en la España contemporánea*, Madrid.
- FUNDACIÓN CULTURAL COAM: (1995): *La vivienda en la E.T.S.A.M.: lecciones prácticas para el siglo XXI*. Servicio de Publicaciones de la Fundación Cultural COAM, Madrid.
- FURONES FERRERO, L (1986): "Necesidades actuales de vivienda: un modelo de análisis". *Revista de Economía*, nº 10. Pp. 49-54.
- FURONES FERRERO, L. y BORJA PEREIRO, J. (1988): "La vivienda en alquiler". *Situación*, nº 2. Pp. 140-173.
- FURONES FERRERO, L. y MARTÍN JADRAQUE, M. (1988): "Necesidades de vivienda". *Situación*, 1988/2, Pp. 48-68.
- GAGO DÁVILA, J. (1992): "La recuperación de plusvalías generadas por la acción pública". *Alfoz*, nº 87-88. Pp. 3-12.
- GAGO DÁVILA, J. (1995): "Reforma de la reforma y contrarreforma: ¿una nueva ocasión perdida?". *Ciudad y Territorio*, nº. 103, Pp. 43-51.
- GAGO LLORENTE, V. (1989): "La situación actual del mercado del suelo". *Alfoz*, nº 64. Pp. 69-86.
- GAGO VAQUERO, J. L. (2002): *Arquitecturas contemporáneas, Las Palmas de Gran Canaria 1960-2000*. Ediciones del Umbral, Madrid.

- GAIL BIER, A. (1980): *Crecimiento urbano y participación vecinal*. Centro de Investigaciones sociológicas, Madrid.
- GAJA, F. (1989): *La promoción pública de la vivienda en Valencia 1936-1976*. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Generalitat Valenciana, Valencia.
- GALLEGO VICTORIA, M. (1993): *Economía del patrimonio inmobiliario urbano de España*. Universidad Politécnica de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- GÁMEZ MARTÍNEZ, M. (1998): *Nuevas técnicas de estadística espacial para la economía. Modelización del precio de la vivienda libre en la ciudad de Albacete*. Universidad de Castilla La Mancha. Tesis doctoral, inédita.
- GARCÍA BALLESTEROS, A. (1969): "El sector NE del Área Metropolitana de Madrid". *Estudios Geográficos*, nº 116. Pp. 343-402.
- GARCÍA BARBANCHO, A. (1975): *Las migraciones interiores españolas en 1961-1970*. Instituto de Estudios Económicos, Madrid.
- GARCIA BELLIDO, J.; ENRIQUEZ DE SALAMANCA, L. G. y RUSSINES, X. (1979): "Transferencia de aprovechamiento urbanístico. Una nueva técnica de gestión para la obtención gratuita de los equipamientos en suelo urbano.". *Ciudad y Territorio*, nº 3/79.
- GARCIA BELLIDO, J. (1984): "La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística", *Ciudad y Territorio*. Pp. 45-72.
- GARCÍA BELLIDO, J. (1991): *Perspectiva ilustrada sobre el contenido urbanístico de la propiedad ante la Ley de Reforma del Suelo*. Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, Alicante.
- GARCÍA BELLIDO, J. (1993): "La liberalización efectiva del mercado del suelo. Escisión del viejo derecho de propiedad inmobiliaria en una sociedad avanzada". *Ciudad y territorio*, nº 95-96, Pp. 175-198.
- GARCÍA CUESTA, J. L. (2000): *De la urgencia social al negocio inmobiliario. Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*. Ayuntamiento y Universidad de Valladolid, Valladolid.
- GARCÍA DELGADO, J. L. (dir.) (1990): *Economía española de la transición y la democracia 1973-1986*. Centro de Investigaciones sociológicas, Madrid.
- GARCÍA DE ENTERRÍA. E. y PAREJO, A. L. (1981): *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Civitas, Madrid.
- GARCÍA ERVITI, F. (1989): *La distribución espacial de los valores del suelo urbano en Madrid*. Universidad Politécnica de Madrid. Tesis doctoral, inédita.

- GARCÍA HERRERA, L. M. (1981): *La formación de la ciudad marginal*. Aula de Cultura, Santa Cruz de Tenerife.
- GARCÍA HERRERA, L. M. (1989): *Propiedad del suelo en Santa Cruz de Tenerife*. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna, Santa Cruz de Tenerife.
- GARCÍA LÓPEZ, J. L. (1980): "La vivienda: un sector en crisis. Una encuesta". *Papeles de economía española*, nº 5. Pp. 190-207.
- GARCÍA LUIS, R. (1970): "El capital en Canarias" en *Sansofé*, nº 13.
- GARCÍA SAN JUAN, C. y PÉREZ MONTIEL, M. (1990): *Los precios de la vivienda en Valencia, 1990: análisis de la oferta*. Instituto Valenciano de la Edificación, Valencia.
- GARDE, J. A. (1988): "Los incentivos fiscales a la vivienda como instrumento de política económica". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 105-117.
- GARDE, J. A. (1988): "Fiscalidad de la vivienda". *Situación*, nº 2. Pp. 106-123.
- GARRIDO MEDINA, L. y REQUENA, M. (1997): *La emancipación de los jóvenes en España*. Instituto de la Juventud.
- GARRIDO MEDINA, L. y REQUENA, M. (1997): "Proyecciones de hogares y familias" en BERGES, R. (coord.): *La edad de emancipación de los jóvenes*. Centro de Cultura Popular, Barcelona. Pp. 13-54.
- GARRIDO MEDINA, L. y GIL CALVO, E. (1997): *Estrategias familiares*. Alianza Editorial. Madrid.
- GAVIRIA, C. (comp.) (1977): *Políticas de vivienda*. Ayuso. Madrid.
- GÓMEZ APARICIO, A. (1993): *Análisis de los aspectos financieros de la Sociedad Cooperativa de Viviendas en España*. Editorial de la Universidad Complutense, Madrid.
- GÓMEZ CHURRUCA, R. y LEVENFELD, G (1993): "La accesibilidad a la vivienda en España". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 24-25.
- GÓMEZ GARCÍA, J. M. (1995): *Las implicaciones económicas del envejecimiento demográfico. Un análisis para el caso de Castilla y León*. Universidad de Valladolid. Tesis doctoral, inédita.
- GÓMEZ ORDÓÑEZ, J. L. y SOLÁ-MORALES, M. (1977): "Crecimiento urbano como inversión en capital fijo. El caso de Barcelona". *Ciudad y Territorio*, nº 2. Pp. 3-62.
- GÓMEZ-MORÁN, M. (1972): *Sociedad sin vivienda*. Síntesis. Fundación FOESSA Euroamérica, Madrid.

- GONZÁLEZ BERENGUER, J. L. (1983): "Urbanismo y política de vivienda". *Revista de Derecho Urbanístico*, nº 85. Pp. 43-49.
- GONZÁLEZ CORDÓN, A. (1984): *Vivienda y ciudad. Sevilla, 1849-1929*. Ayuntamiento de Sevilla, Sevilla.
- GONZÁLEZ GONZÁLEZ, M. J. (1979): *La economía política del franquismo (1940-1970)*. Tecnos, Madrid.
- GONZÁLEZ MORALES, A. y DELGADO AGUIAR, G. (1995): *La vivienda en Las Palmas de Gran Canaria*. Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.
- GONZÁLEZ RODRÍGUEZ, A. (1998): *Los Llanos de Sardina y Arinaga, génesis, poblamiento y autoconstrucción de una ciudad en Gran Canaria*. UNED, Madrid.
- GONZÁLEZ ROSELL, A. (1988): "Regulación y régimen fiscal de los títulos hipotecarios". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 145-162.
- GONZÁLEZ-BERENGUER URRUTIA, J. L. (1970): "El Decreto-Ley de 27 de junio de 1970 sobre actuaciones urbanísticas urgentes en Madrid y Barcelona". *Ciudad y Territorio*, nº 3/70.
- GUERRAND, R. H. (1991): "Espacios privados" en ARIES, P. y DUBY, G.: *Historia de la vida privada*. Tomo 8. Taurus, Madrid.
- GUILLÉN, A. L.; SAN PEDRO, H. A. y TINAUT ELORZA, J. J. (1988): "Evolución de la política de vivienda entre 1978 y 1987". *Situación*, nº 2. Pp. 7-47.
- GUTIÉRREZ HERNÁNDEZ, P. y JIMÉNEZ, M. V. (1985): "Distribución del ingreso y del gasto en Canarias" en *Geografía de Canarias*, Santa Cruz de Tenerife.
- HARLOE, M. (1988): "The changing role of social rented housing" en BALL, M., HARLOE, M. Y MARTENS, M. (Ed.): *Housing and Social Change in Europe and the USA*. Routledge, Nueva York.
- HARLOE, M. y MARTENS, M. (ed) (1988): *Housing and social change in Europe and USA*, Routledge, Londres y Nueva York.
- HARSMAN, B. Y QUIGLEY, J. M. (1990): "Housing markets and Housing Institution in a comparative context" en HARSMAN, B. Y QUIGLEY, J. M (ed.): *Housing markets and Housing Institutions: an international comparison* Luwer Academic Publishers, Boston.
- HARVEY, D. (1977): *Urbanismo y Desigualdad Social*. Siglo XXI editores, Madrid.
- HARVEY, D. (1978): "The urban process under capitalism: a framework for analysis", *International Journal of Urban and Regional Research*, 2. Pp. 101-131.
- HEADEY, B. (1978): *Housing policy in the developed countries*. St. Martin's Press, New

York.

- HERNÁNDEZ BRAVO DE LAGUNA, J. (1992): *Franquismo y transición política*. Cabildo Insular de Tenerife, Centro de la Cultura Popular Canaria, Santa Cruz de Tenerife.
- HERNÁNDEZ LUIS, J. A. y PARREÑO CASTELLANO, J. M. (coord..) (2001): *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*. Concejalía de Turismo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Las Palmas de Gran Canaria.
- HERNÁNDEZ, E. y PANIAGUA, J. L. (1987): "Hacia la desaparición de la política de vivienda". *Alfoz*, nº 46. Pp. 86-93.
- HERRERA PIQUÉ, A. (1984): *Las Palmas de Gran Canaria*. Editorial Rueda, Madrid.
- HERREROS GUERRA, J. (1994): *Mutaciones en la arquitectura contemporánea. El espacio doméstico*. Universidad Politécnica de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- HIERRO RECIO, L. A. (1993): "Una política de vivienda justa, eficiente y permanente". *Catastro*, enero. Pp. 77-88.
- IGLESIAS, P. (1982): *Política de vivienda del PSOE*. Partido Socialista Obrero Español, Madrid.
- INDOVINA, F. (Edi.) (1977): *El despilfarro inmobiliario*. Gustavo Gili, Barcelona.
- INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (1964): *La casa del español (la vivienda social española durante los 25 años de paz)*. Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- INSTITUTO DE TECNOLOGÍA DE LA CONSTRUCCIÓN DE CATALUNYA (1987): *La empresa constructora en la Comunidad Autónoma Canaria*. Asociación de Empresarios de la Construcción de la provincia de Las Palmas, Gobierno de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria.
- IRANZO, J. E. e IZQUIERDO LLANES, G. (1998): "La liberalización del mercado del suelo" en *Revista del Instituto de Estudios Económicos*, nº 4.
- JAÉN GARCÍA, M. (1992): *Los efectos de la fiscalidad sobre la demanda de vivienda*. Universidad de Granada. Tesis doctoral, inédita.
- JIMÉNEZ SAAVEDRA, J. L. (1982): "Arquitectura en Canarias, 1960-1980" en MARTÍN DE GUZMÁN, C. et. al.: *Historia del Arte en Canarias*, EDIRCA. Las Palmas de Gran Canaria.
- JIMÉNEZ BLASCO, B. C. (1984): "Aproximación al estudio de la diferenciación residencial urbana en Madrid". *Revista Anales de Geografía*, nº 4, Madrid.
- JOVER ARMENGOL, A. (1989): "Fiscalidad y Vivienda. Análisis comparado en países de la CEE". *Catastro*, nº 2. Pp. 29-37.
- JOVER ARMENGOL, A (1995): *La vivienda en la C.E.E.* Consellería d'Obres Publiques,

- Urbanisme i Transports, Valencia.
- JUÁREZ GALLEGO, M. (1985): *Tetuán: un espacio urbano situado al noroeste de la zona centro de Madrid*. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- JULIÁ DÍAZ, S. (1997): *Historia económica y social moderna y contemporánea de España. II. Siglo XX*. Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid.
- KEOGH, G. (1993): "Urban planing and development in Spain: an economic perspective". Discussion Papers in Urban and Regional Economics, nº 92.
- LAGO ÁVILA, M. J. (1997): *Vivienda y marginalidad urbana. El espacio residencial de las minorías étnicas*. Universidad Autónoma de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- LARRAURI ESTEFANÍA, M. (1997): *Análisis actual del mercado residencial*. Universidad del País Vasco. Tesis doctoral, inédita.
- LASARTE, J. (1988): "Fiscalidad urbana". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº. 6. Pp. 33-37.
- LEAL MALDONADO, J. (1976): *La vivienda social en Madrid*. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- LEAL MALDONADO, J. (1978): "Vivienda y sociedad. El análisis sociológico del problema de la vivienda". *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, nº 8. Pp. 89-102.
- LEAL MALDONADO, J. (1987): "El boom inmobiliario madrileño: precios altos para rentas bajas" *Alfoz*, nº 46. Pp. 23-84.
- LEAL MALDONADO, J. (2000): "Comportamiento residencial y necesidades de vivienda" en TATAVULL DE LA PAZ, P. (cord.): *Vivienda y familia*. Ed. Fundación Argentaria-Visor Dis.
- LEAL MALDONADO, J. y CORTÉS ALCALÁ, L. (1995): *La vivienda en Madrid. Análisis espacial de la dinámica residencial en la región. Plan Regional de Estrategia Territorial*. Consejería de Política Territorial, Madrid.
- LEAL MALDONADO, J. y MAYEUR, C. (dir. y cord.) (1996): *Vivienda e integración social de los inmigrantes: seminario europeo*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid.
- LEVENFELD, G. (1988): "La nueva política de viviendas de protección oficial: un comentario". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 3. Pp. 99-109.
- LEVENFELD, G. (1988): "Los cambios del marco de financiación a la vivienda libre". *Situación*, 1988/2. Pp. 99-105.



- LEVENFELD, G. (1991): "Financiación tradicional del crédito hipotecario y titulización". *Revista de Financiación a la Vivienda*, nº 14-15. Pp. 51-58.
- LEVENFELD, G. y PÉREZ, M. J. (1992): "El nuevo plan de vivienda 1992-1995". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 18-19. Pp. 39-58.
- LEVENFELD, G. y SÁNCHEZ, E. (1987): "Cinco años de actividad del Mercado Hipotecario". *Banco Hipotecario*, nº 3. Pp. 15-58.
- LIPIETZ, A. (1977): *El capital y su espacio*. Siglo XXI editores, México.
- LLÉS, C. (1990): "Demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas". *Alfoz*, nº 72. Pp. 33-82.
- LLÉS, C. et al. (1990): "Malestar residencial y demanda de vivienda". *ALFOZ*, nº 72, Pp. 34-82.
- LLÉS, C. (1991): "La vivienda de alquiler en las áreas metropolitanas españolas: Una involuntaria antesala a la propiedad". *Catastro*, nº 10.
- LLORDEN MIÑAMBRES, M. (1978): *La producción de suelo urbano en Gijón (1860-1975)*. Colegio Oficial de Arquitectos de León y Asturias, Oviedo.
- LLORENTE GARCÍA, F. (1983): *La vivienda en España (1964-1981). Análisis de la estructura de costes de la promoción inmobiliaria en viviendas de protección oficial*. Universidad de Valencia. Tesis doctoral, inédita.
- LÓPEZ GARCÍA, M. A. (2001): "Subsidios fiscales a la vivienda". *Papeles de Economía Española*, nº 87. Pp. 293-308.
- LOZANO ROMERAL, D. L.: "La reforma del mercado de los alquileres en España". *Estudios Territoriales*, nº 40. Pp. 11-16.
- LOZANO VELASCO, J. M. (1987): *La vivienda unifamiliar de protección estatal en España. Evolución, antecedentes y propuestas para un medio rural*. Universidad Politécnica de Valencia. Tesis doctoral, inédita.
- MAC LENNAN, D. (1987): "Nuevas Funciones para las viviendas antiguas: una década de experiencia europea". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 2
- MACÍAS HERNÁNDEZ, A. M. y RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A. (1995): "La economía contemporánea, 1820-1986" en MACÍAS HERNÁNDEZ, A. M. y RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A.: *Historia de Canarias*. Editorial Antonio Bethencourt Massieu.
- MAESTRE YANES, P. (1980): "La vivienda social". *Papeles de economía española*, nº 5, Pp. 148-163.
- MAGRI, S. (1977): "Política estatal de la vivienda: exigencias del capital y lucha de clases" en *Política de la vivienda*, Ayuso, Madrid.

- MALPASS, P. (1987) (Ed.): *The Housing Crisis*. Croom Helm. Nueva York
- MARCOS SANZ, R.; ÁLVAREZ PRIETO, J. J.; ROJO ALCAIDE, J. y KHABA LUANDA, A.: *Mapa de los trabajadores extranjeros en situación irregular en España*.
- MARTÍ NASARRE DE LETOSA, A. (1994): *La vivienda obrera en Zaragoza: 1939-1947*. Ayuntamiento de Zaragoza, Zaragoza.
- MARTÍN, M. (1988): "Fiscalidad y vivienda: un comentario crítico". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*. Nº 6. Pp. 129-144.
- MARTÍN GALÁN, F. (1984): *La formación de Las Palmas: ciudad y puerto. Cinco siglos de evolución*. Junta de Obras del Puerto de La Luz y de Las Palmas, Gobierno de Canarias, Cabildo Insular de Gran Canaria y Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Las Palmas de Gran Canaria.
- MARTÍN, M. (1988): "Reflexiones sobre la financiación de la vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 4-5. Pp. 57-61.
- MARTÍN LIÉBANA, J. M. (1963): "La rentabilidad de las denominadas viviendas bonificables". *URBIS*, nº 37. Pp. 7-15.
- MARTÍN MATEO, R. (Cord.) (1982): *El sector vivienda: metodología analítica*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- MARTÍN RUIZ, J. F. (1980): "Estudio demográfico de la ciudad de Las Palmas (1860-1975)" en *III Coloquio de Historia Canario-americana*. Cabildo Insular de Gran Canaria. Pp. 431-512. Las Palmas de Gran Canaria.
- MARTÍN RUIZ, J. F. (1987): *Canarias: entre el éxodo y la inmigración*. Ediciones del CCPC y Cabildo Insular de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife.
- MARTÍN RUIZ, J. F. (2001): *Geografía de Canarias. Sociedad y Medio Natural*. Ediciones del Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.
- MARTÍNEZ VERDÚ, R. (1998): *Un estudio de las decisiones de elección de tenencia y demanda de vivienda de los hogares españoles*. Universidad de Valencia. Tesis doctoral, inédita.
- MARTÍNEZ ROMÁN, M. A. (1996): *Exclusión y política social: respuestas públicas a las nuevas necesidades sociales en España y Reino Unido*. Universidad de Alicante. Tesis doctoral, inédita.
- MARTÍNEZ SANCHEZ-ARJONA, J. M. (1969): "Informe político del Gobierno al Consejo Nacional del Movimiento sobre política de vivienda, urbanismo y arquitectura". *Estudios Monográficos*, nº 26. Ministerio de la Vivienda, Madrid.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1982): *El barrio de Salamanca. Planeamiento y propiedad*

- inmobiliaria en el ensanche de Madrid*. IEAL. Madrid.
- MAS HERNÁNDEZ, R. (1996): "La promoción inmueble en España (1846-1995)" *Ciudad y Territorio*, nº 107-108. Pp. 241-269.
- MAYAYO, G. (1988): "Las sociedades de crédito hipotecario y el crédito vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 43-48.
- MAYORAL, J. et al. (1976): *Vallecas: Las razones de una lucha popular*. Mañana Editorial, Madrid.
- MAZÓN, T. (1994): La configuración del paisaje urbano en Alicante (1960-1990). *Instituto de cultura "Juan Gil Albert"*, Diputación de Alicante, Alicante.
- MEDINA SAIZ, A. (2000): "La promoción oficial en Santander, 1955-1994". *Estudios Geográficos*, nº 239. Pp. 283-300.
- MELGUIZO SÁNCHEZ, A. (1988): "La imposición sobre la propiedad inmobiliaria. Notas para una valoración". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp.163-171.
- MÉNDEZ ESPINO, J. y MORILLA SÁNCHEZ, P. (1995): "La gestión urbanística, un problema de igualdad y eficacia". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 99-103.
- MENÉNDEZ REXACH, A. (1993): "Reflexiones sobre el significado actual de los patrimonios públicos". *Ciudad y Territorio*, nº 95-96. Pp. 209-221
- MENÉNDEZ UREÑO. J. (1986): "Inversiones y planificación territorial. Un planteamiento hipotético". *Ciudad y Territorio*, nº 68. Pp. 35-62.
- MERELO ABELA, J. M. (1993): "Medidas contra la especulación del suelo en la legislación urbanística". *Ciudad y territorio*, nº 95-96. Pp. 223-230.
- MIGUEL, L. et. al. (1973): "La construcción de viviendas en España". *Revista CAU.*, nº 96. COAC
- MILLÁN, M. y SITJAR, A. I. (1988): "La vivienda en el IRPF.". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 39-51.
- MINISTERIO DE ASUNTOS SOCIALES (1993) : "Los jóvenes y la vivienda. Acciones en materia de acceso juvenil a la vivienda". Indicadores de protección social, servicios sociales y programas de igualdad durante el periodo 1982-1992. Ministerio de Asuntos Sociales. Madrid.
- MINISTERIO DE FOMENTO (1997): *El acceso a la propiedad de la vivienda principal en la Unión Europea*. Centro de Publicaciones. Secretaría General Técnica, Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, Madrid.

- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Atlas estadístico de la vivienda en España, áreas urbanas en España*. Centro de Publicaciones, Madrid.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Obras en edificación. Series estadísticas*. Madrid. Desde 1992.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Anuarios Estadísticos. Centro de Publicaciones*, Madrid. Desde 1985.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Anuarios Estadísticos de edificación y vivienda*. Madrid. Desde 1990.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Boletín Estadístico*. Madrid. Desde 1989.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Índice de precios de las viviendas. Estadísticas del precio medio del metro cuadrado*. Madrid. Desde 1989.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Oferta de vivienda nueva en zonas urbanas*. Centro de Publicaciones, Madrid. Desde 1980.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Encuesta coyuntural de la industria de la construcción*. Madrid. Desde 1989.
- MINISTERIO DE FOMENTO (varios años): *Estructura de la construcción*. Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1991): *Desarrollos de segunda residencia*. Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1992): *La edificación residencial sin licencia de obra en Murcia y Canarias*, Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTE (1999): *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1984): *Política de Vivienda. Plan cuatrienal. 1984-87*. Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1989 y 1990): *Situación de la vivienda en alquiler*. Iª y IIª parte. Dirección General de Programación y Coordinación Económica, Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO (1990): *Resumen y conclusiones sobre la situación de la vivienda en alquiler*. Madrid.
- MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICA Y URBANISMO (1991): *Encuesta sobre la vivienda familiar en España*. Madrid
- MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1969): *Absorción del chabolismo. Teoría general y actuaciones españolas*, Madrid.
- MIRAVALLE IZQUIERDO, V. (1989): *Zuazo y Las Palmas de Gran Canaria (1940-1968)*.

- Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Tesis doctoral, inédita.
- MORALES MATOS, G. (1982): *Avilés: un espacio urbano e industrial*. Silverio Cañada, Gijón.
- MORALES MATOS, G. (1995): “La ciudad jardín de Las Palmas de Gran Canaria (1880-1994)”, *Eria*, nº 36. Pp. 89-99
- MORÓN BÉCQUER, P. A. (1989): *Las cooperativas de viviendas: análisis desde la economía pública*. Universidad Autónoma de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- MORÓN BÉCQUER, P. (1993): “Costes comparados de la vivienda en propiedad y alquiler para los usuarios y el Estado (VPO Régimen Especial)”. *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 23. Pp. 63-74.
- MOYA GONZÁLEZ, L. (1983): *Barrios de Promoción Oficial. Madrid 1939-1976. La promoción pública de viviendas*. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM), Madrid.
- MUÑAGORRI, R. (1987): “El Plan Cuatrienal de Viviendas y la Rehabilitación”, *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 2, Madrid.
- NARBONA RUIZ, C. (1989): “Evolución reciente del mercado inmobiliario en España”. *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 10.
- NARBONA RUIZ, C. (1992): “Política de vivienda y territorio: el enfoque del Plan de Vivienda 1992-1995”. *Estudios Territoriales*, nº 40. Pp. 17-25
- NAVARRO CASANOVA, M. (1988): *Actualización del estudio sobre déficit y demanda de viviendas en los municipios de las Islas Canarias*. Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias, Santa Cruz de Tenerife.
- NAVARRO LÓPEZ, M.; BERNABÉ, J. M. y TEZANOS, J. F. ( 1987): *La vivienda en la Comunidad Valenciana*. Conselleria d’Obras Publiques, Urbanisme i Transports de la Generalitat Valenciana, Valencia.
- NAVARRO SEGURA, M. (1988): *El Racionalismo en Canarias. Manifiestos, arquitectura y urbanismo*. Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.
- PADRÓN, C. (1999): *Evolución histórica: derecho urbanístico y morfología urbana*. ETSA, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- PANIAGUA, J. L. (1991): “La vivienda en alquiler”. *Alfoz*, nº 79. Pp. 89-98.
- PANIAGUA, J. L. (1991): “Políticas de producción de vivienda: lo cuantitativo frente a lo distributivo”. *Alfoz*, nº 80. Pp. 108-112.
- PAREJO ALFONSO, L. (1979): *La ordenación urbanística. El periodo 1958-1975*. Montecorvo, Madrid.

- PAREJO ALFONSO, L. (1993): "Reflexiones sobre la situación actual y las posibles líneas de reforma del ordenamiento urbanístico". *Ciudad y Territorio*, nº 95-96. Pp. 231-243.
- PAREJO ALFONSO, L. (1995): "La urbanización, la edificación y el urbanismo: de la ciudad corporación de propietarios a la ciudad como complejo de actividades sociales". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 111-115.
- PAREJO ALFONSO, L. (1997): *Reivindicación del urbanismo. Liberalización del suelo al servicio del interés general*. Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, Madrid.
- PAREJO ALFONSO, L. (Dir.) (1999): *Derecho canario de la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística*. Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente, Universidad Carlos III de Madrid et al., Madrid-Barcelona.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. (1995): *Producción del espacio residencial y consumo de suelo agrario en Visvique, Los Portales y Los Castillos (Aruca)*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Tesina inédita.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. (1999): "La producción residencial suburbana en Las Palmas de Gran Canaria". *Anuario de Estudios Atlánticos*, nº 45. Pp. 589-629.
- PAYNE, S. G. (1997): *El primer franquismo, 1939-1959. Los años de la autarquía*. Historia 16. Temas de Hoy, Madrid.
- PAYNO y SANPEDRO (dir.) (1980): "El sector de la Construcción. Informe Payno". *EDEIC: Construcción. La crisis de un sector clave en la economía canaria. Dossier Canarias*. Las Palmas de Gran Canaria.
- PEDRO BUENO, A. (1998): "El sector de la vivienda en España en los años 90". *Boletín económico del ICE*, nº 2564. Pp. 19-33.
- PEDRO BUENO, A. (2000): Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea. Generalitat Valenciana, Valencia.
- PEDRO BUENO, A. (2000): *Espacio urbano y política de vivienda*. Generalitat de Valencia, Valencia.
- PEÑÍN, A. (1978): *Valencia 1874-1959. Ciudad, arquitectura y arquitectos*. ETSAV, Valencia.
- PERALES MADUEÑO, F. (1996): "La primera reforma de la Ley del Suelo: 1956-1975". *Ciudad y Territorio*, nº 107-108. Pp. 101-126.
- PÉREZ BLANCO, J. M. (1988): "Las razones del cambio en la política de vivienda: Algunas consideraciones". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6,

- Pp. 119-125.
- PÉREZ GONZÁLEZ, R. (1981): "Segregación social y estructura urbana: una aproximación metodológica referida a Oviedo". *Eria*, nº 2.
- PÉREZ MONTIEL, M. (1992): *Los precios de la vivienda en Alicante, 1992: análisis de la oferta*. Instituto Valenciano de la Edificación, Valencia.
- PÉREZ PARRILLA, S. T. (1977): *La arquitectura racionalista en Canarias (1927-1939)*. Excma. Mancomunidad de Cabildos, Madrid.
- POLO GALLEGO, M. y MARÍN-BLÁZQUEZ PÉREZ, J. M. (1988): "El mercado de la vivienda usada". *Situación*, nº 1988/2. Pp. 174-184.
- POVEDA BLANCO, F. (1992): *Análisis tributario sobre la vivienda*. Cámara de Comercio, Industria y Navegación, Alicante.
- PRATS PALAZUELO, F. (1989): "La quiebra de las políticas de suelo y vivienda", *ALFOZ*, nº 64.
- PUERTA GARCÍA, A. (1952): "El problema de la vivienda en España". *De Economía*, nº 19-20.
- RAFOLS ESTEVE, J. (1978): "La crisis de la política de la vivienda en España, elementos para un debate". *Arquitectura*, nº 213. Pp. 61-84.
- RAFOLS ESTEVE, J. (1978): "Una aproximación al problema de la conservación de las zonas histórico-artísticas (ZHA)". *Ciudad y Territorio*, nº 1. Pp. 67-73.
- RAFOLS ESTEVE, J. (1988): "Política de vivienda en el Estado de las Autonomías 1981-1988". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 7. Pp. 41-49.
- RAFOLS ESTEVE, J. (1989): "El papel de la vivienda en la economía española" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 10. Pp. 117-120.
- RAPOPORT, A. (1978): *Aspectos humanos de la forma urbana*. Gustavo Gili, Barcelona.
- REAL HEREDIA, M. E. (1990): "Urbanismo paralelo: la figura del convenio urbanístico". *Estudios Territoriales*, nº 32. Pp. 163-189.
- REAL PATRONATO DE PREVENCIÓN DE ATENCIÓN A PERSONAS CON MINUSVALÍA (1990): *IV Jornadas Convivencia y Vivienda del Discapacitado*. Consejería de Trabajo y Seguridad Social de la Generalitat Valenciana, Valencia.
- REBOLLO GARCÍA DE LA BARGA, R. (1991): "Algunos aspectos básicos de la protección oficial a la vivienda". *Catastro*, nº 7.
- REQUENA, M. y GARRIDO MEDINA, L. (1991): *Formas de familia, trabajo y economía sumergida en la Comunidad de Madrid*. Servicios de Documentación y Publicaciones de la Comunidad Autónoma de Madrid. Madrid.

- REVILLA, C. y FERRARI, I. (1988): "Los gastos fiscales de la vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 97-103.
- REY ALVAREZ, J. M. (1991): *Evolución de series tipológicas de los programas de alojamiento amparados por el Estado Español (1939-54)*. Universidad Politécnica de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- REY MORCILLO, A. (1991): *El subsector vivienda en la comunidad de Madrid. Periodo 1970-1989*. Universidad Autónoma de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- ROBREDO, J. (1990): "El crédito hipotecario, hoy". *Situación*, nº 1990/3. Pp. 33-47, Bilbao.
- ROCH, F. Y GUERRA, F. (1979): *¿Especulación del suelo?*. Nuestra Cultura, colección Hacer la ciudad, nº 2, Madrid.
- RODRÍGUEZ CHUMILLA, I. (2001): *Vivienda y promoción inmobiliaria en Madrid*. Universidad de Lleida, Lleida.
- RODRÍGUEZ FRAILE, M. T. (1987): "La vivienda soñada". *ALFOZ*, nº 45. Pp. 54-66.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1989): "Hacia una política global de vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 10. Pp. 79-82.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1988): "Fiscalidad y Estado del Bienestar: la vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 87-95.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1988): "Financiación a la vivienda en España: La transición hacia un sistema menos intervenido". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 25-35.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1989): "Hacia una política global de vivienda". *Revista española de financiación a la vivienda*, nº 10.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1990): "La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos". *Revista Española de Financiación a la vivienda*, nº 12. Pp. 11-24.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1991): "Vivienda: de política de estímulo a política social". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 17. Pp. 95-101.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1994): "Una aproximación al mercado inmobiliario en 1993. Previsiones para 1994." *Ciudad y Territorio* II, nº 99. Pp.145-152.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1994): "Mercado inmobiliario residencial en España: la recuperación se fortalece". *Ciudad y Territorio*, II (nº 102). Pp. 651-660.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (1995): "El mercado inmobiliario residencial en 1994. Previsiones para 1995". *Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales*, III, nº 103. Pp.



- 211-222.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J.; LEIRADO, L. y SAN MARTÍN, I.. (1994): "Precios de la vivienda en España 1985-1994. Incidencia del coste del suelo". *Catastro*, nº 22. Pp. 73-88.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. y LOZANO PEÑA, A. V. (1995): "El problema de la vivienda y el suelo. Reflexiones sobre la propuesta de la Comisión de Expertos". *Ciudad y Territorio*, nº 103.
- RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, F. V. (1982): *Influencia de la variable superficie en una mayor calidad de vida. Evolución de la vivienda*. Universidad de Sevilla. Tesis doctoral, inédita.
- RODRÍGUEZ MARTÍN, J. A. (1978): "Algunas reflexiones teóricas sobre el proceso inmobiliario en Canarias". *Información Comercial Española*.
- RODRÍGUEZ MARTIN, J. A. (1984): *La economía canaria durante el periodo autárquico*. Universidad de La Laguna. Tesis doctoral, inédita.
- RODRÍGUEZ MARTÍN, (1991): "La economía contemporánea (III). De la autarquía a la integración en la CEE" en MORALES PADRÓN, F. (dir.) *Historia de Canarias*. Ed. Prensa Ibérica
- RODRÍGUEZ PASCUAL, J. (1981): *La edificación residencial en España 1954-1980 (La crisis del modelo de acumulación de capital en el sector)*. Universidad Autónoma de Barcelona. Tesis doctoral, inédita.
- RODRÍGUEZ PÉREZ, J. (1991): *Libro blanco de la vivienda en Canarias: soluciones para una crisis de mercado*. Asociación de Empresarios de la Construcción, Las Palmas de Gran Canaria.
- ROJO, R. (1988): "Las Cajas de Ahorro y el Crédito vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 37-42.
- RUBIO DEL VAL, J. (1990): *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencia y efectos*. MOPU, Madrid.
- RUEDA LÓPEZ, I. (1996): *El concepto de habitar: génesis de una vivienda*. Universidad de Vigo. Tesis doctoral, inédita
- SAEZ POMBO, E. (1987): "Gran Propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de Las Rozas y Majadahonda". *Estudios Geográficos*, nº 186, Pp. 57-85.
- SAMARANCH SAUCACHS, M. T. (1989): *Análisis económico financiero de la vivienda: un enfoque empresarial*. Publicacions Universitat de Barcelona. Tesis doctoral (microfichas), Barcelona.

- SAN MARTÍN VARÓ, I. (1993): "La estructura territorial de los precios de la vivienda en España. 1987-1992" *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 22. Pp. 11-116.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T. (2002): La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos. Universidad de Granada, Granada.
- SÁNCHEZ REY, J. A. (1988): "Evolución del marco institucional de la vivienda en la última década". *Situación*, nº 1988/2. Pp. 69-76.
- SÁNCHEZ SERRA, R. (1988): "La fiscalidad sobre la vivienda en el Proyecto de Ley reguladora de las Haciendas Locales". *Revista Española de Financiación a la Vivienda* nº 6, Pp. 71-75.
- SÁNCHEZ VILAR, P. (1993): "Los precios de la vivienda en España. Un comentario a las estadísticas". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 24/25. Pp. 29-36.
- SANTANA AROREZA, F.; DOMÍNGUEZ VILA, A. y RUILOBA SANTANA, J. (1988): "El nuevo ordenamiento jurídico-urbanístico canario". *Ciudad y Territorio*, nº 77/3. Pp. 103-118.
- SANTILLANA DEL BARRIO, A. (1972): *Análisis económico del precio de la vivienda*. Ariel, Barcelona.
- SANTILLANA DEL BARRIO, A. (1972): "El precio del suelo urbano. Teoría e implicaciones". *Revista Española de Economía*, nº mayo-junio.
- SANTOS PRECIADO, J. M. (1984): *El modelo de diferenciación residencial del suroeste del área metropolitana de Madrid*. Universidad Complutense de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- SANTLUSTE, J. (1988): "La Banca extranjera y el crédito vivienda". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 49-56.
- SANZ BOIXAREU, P. (1980): "La ejecución de los sistemas generales de la ordenación del territorio". *Revista de Derecho Urbanístico*, nº 68.
- SANZ, C. (1994): "Los niños también opinan". *ALFOZ*, nº 109. Pp. 94-98.
- SAUQUILLO, F. y ECHEVERRÍA TORRES, J. (1991): "Hacia una política pública de vivienda en alquiler". *Catastro*, nº 10.
- SCHTEINGART, M. (1979): "Sector inmobiliario capitalista y forma de apropiación de suelo urbano: el caso de Méjico". *Demografía y Economía*, vol. 8, nº 4. Pp. 449-466.
- SEGURA SANZ, R. (dir.) (1988): *El territorio del consumo colectivo: problemas y tendencias territoriales en la vivienda y en los equipamientos*. Ministerio de Obras

- Públicas y Urbanismo, Instituto del Territorio y Urbanismo, Madrid.
- SENDÍN GARCÍA, M. A. (1990): "La iniciativa oficial como difusora de barriadas de bloques y colonias en Gijón (1942-1985)". *Eria*, Pp. 23-44.
- SEOPAN (1986): "Índice de Costes Totales de la Construcción". *Circular Informativa de la Construcción*, nº 131.
- SERRA DEL POZO, P. (1996): "La promoción inmobiliaria en el Área Metropolitana de Pamplona: 1956-1994" *Ciudad y Territorio*, nº XXVIII (109). Pp. 459-483.
- SERRANO RODRÍGUEZ, A. (1995): "Los mercados urbanos en el marco de una gestión urbanística desacreditada (observaciones a la recomendaciones de la Comisión de Expertos)". *Ciudad y Territorio*, nº 103. Pp. 121-125.
- SHORT, J. R. (1982): *Housing in Britain. The post-war experience*. Methuen, London.
- SIERRA BRAVO, R. (1971): *Análisis sociológico, funcional y dinámico de la vivienda en España*. CSIC, Madrid.
- SIGÜENZA CARBONELL, A. (1990): *Análisis del sector inmobiliario*. Universidad Autónoma de Madrid. Tesis doctoral, inédita.
- SISÓ CRUELLAS, J. (1980): "Análisis del subsector vivienda en el periodo 1970-79". *Papeles de economía española*, nº 5, Pp. 176-189.
- SOBRAL GARCÍA, S. (1988): *La dinámica del crecimiento periférico de la ciudad de Las Palmas*. ETSA, Las Palmas de Gran Canaria.
- SOBRAL GARCÍA, S. (1993): "La estructura urbana y características funcionales del centro histórico de Las Palmas de Gran Canaria" *Revista Alisios, Revista de Geografía*, nº 3. Pp. 7-20.
- SOBRAL GARCÍA, S. (1995): *La formación suburbana de baja densidad del municipio de Las Palmas de Gran Canaria*. CIES, Las Palmas de Gran Canaria.
- SOFEMASA (1991): "Estudios sobre oferta y demanda del parque residencial de vivienda". *Plan de vivienda 1992-1995*. Viceconsejería de Vivienda.
- SOLANA SUÁREZ, E. (1997): *La arquitectura de la ciudad de Las Palmas en la década de los cincuenta. De la crisis nacional a la crisis de la modernidad*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.
- SOLÉ TURA, J. (1972): *Introducción al régimen político español*. Ariel, Barcelona.
- SOLÉ, J. y VILAGUT, J. R. (1978): "De la vivienda protegida a la vivienda social, 40 años de legislación". *CAU*, nº 52. Pp. 16-22.
- SORRIBES, J. (1985): *Desarrollo capitalista y proceso de urbanización en el País Valenciano (1960-1975)*. Instituto Alfonso el Magnánimo, Valencia.

- SOUSA, R. (1991): "La reforma del mercado hipotecario". *Revista de Financiación a la Vivienda*, nº 17. Pp. 103-109.
- STAFFORD, D. C. (1978): *The economics of housing policy*. Croom Helm, London.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (1997): *Construcción y vivienda en España, 1965-1995. Dos modelos de comportamiento del mercado inmobiliario*. Universidad de Alicante. Tesis doctoral, inédita.
- TALTAVULL DE LA PAZ, P. (Coord.) (2000): *Vivienda y familia*. Fundación Argentaria, Madrid.
- TAMBORERO SANJUAN, M. P. (1998): *El "derecho a comprar": un análisis del Thatcherismo a través de su política de vivienda*. Universidad de Valencia. Tesis doctoral, inédita.
- TAMAMES, R. (1973): *La República. La era de Franco* Historia de España Alfaguara VII. Alianza Editorial, Madrid
- TAMAMES, R. (1977): *La oligarquía financiera en España*. Editorial Planeta, Barcelona.
- TARRAGO, M. (1976): *Políticas urbanas y luchas sociales*. Editorial Avance, Barcelona.
- TATJER MIR (1978): "Propiedad y espacio urbano. Aproximación a su estudio". *Revista de Urbanismo e Historia Urbana en España*, nº XXXVII.
- TATJER MIR, M. (1979): "Propiedad inmobiliaria y espacio urbano". *Revista de la Universidad Complutense*, nº 15. Pp.49-82.
- TATJER MIR, M. (1987): *Burgueses, inquilinos y rentistas*. CSIC, Madrid.
- TATJER MIR, M. (1982): "La estructura social en la rehabilitación de la Barceloneta". *CAU*, nº 79. Pp. 43-49.
- TEJERO, A. (1988): "Fiscalidad municipal y vivienda: situación actual y perspectiva". *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, nº 6. Pp. 55-69.
- TÉMINE, É.; BRODER, A. y CHASTAGNARET, G. (1985): *Historia de la España contemporánea. Desde 1808 hasta nuestros días*. Ariel, Barcelona.
- TERÁN TROYANO, F. (1978): "La remodelación del centro de Madrid y la ideología subyacente". *Ciudad y Territorio*, nº 2. Pp.91-99.
- TERÁN TROYANO, F. (1990): *Planeamiento urbano en la España contemporánea. Historia de un proceso imposible*. Alianza, Madrid.
- TINAUT ELORZA, J. J. (1987): "Proyecto de Directiva sobre libertad de establecimiento y prestación de servicios en el mercado hipotecario". *Banco Hipotecario*, nº 1, Pp.27 y ss.
- TINAUT ELORZA, J. J. (1988): "Política estatal de financiación de la vivienda a partir de

- 1988". *Situación*, nº 1988/2. Pp. 77-98.
- TINAUT ELORZA, J. J. (1990): "La política estatal de la vivienda en los años ochenta". *Catastro*, nº 3. Pp. 41-51
- TINAUT ELORZA, J. J. (2000): "La política de fomento del alquiler en los planes estatales de vivienda en los noventa" en *Ciudad y Territorio*, nº 32 (125). Pp. 505-518.
- TOMÉ, S. (1988): "Oviedo: un centro histórico en transformación". *Ciudad y Territorio*, nº 4. Pp. 23-36.
- TOPALOV, CH (1973): *Les promoteurs immobiliers. Contribution á l'analyse de la production capitaliste du logement*. Mouton, París-La Haya.
- TOPALOV, CH. (1984): *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Siglos XXI de España, Madrid.
- TORRES SIMO, P. DE (1993): "Urbanismo y mercado del suelo". *Información comercial española*, nº 723.
- TORRES SIMO, P. DE y FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, M. A. (1994): "Sobre la necesidad de revisar la regulación del mercado del suelo". *Economics*, nº 60.
- TRILLA, C. (1999): *Informe sobre evolución y situación del plan de la vivienda 1998-2001*. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. Madrid.
- TRILLA, C.. (2001): *La política de vivienda en una perspectiva comparada*. Fundación La Caixa, Estudios Sociales, nº9, edición electrónica.
- TUSELL, J. (1990): *La Transición española a la democracia*. Historia 16, Madrid.
- TUSELL, J. y SOTO, A. (dir.) (1995): *Historia de la transición y consolidación democrática en España (1975-1986)*. Departamento de Historia contemporánea, Universidad Nacional de Educación a Distancia y Universidad Autónoma de Madrid, Madrid.
- URANGA LARRAÑAGA, A. (1996): "El mercado de la vivienda en España. Una panorámica sobre su evolución reciente". *Boletín económico del ICE*, nº 2491. Pp. 41-49.
- UREÑA, G. (1979): *Arquitectura y urbanística civil y militar en el período de la Autarquía (1936-1945)*. Istmo, Madrid.
- VALENZUELA RUBIO, M. (1974): "Iniciativa oficial y crecimiento urbano en Madrid (1939-1973)" *Estudios Geográficos*, vol. 35, nº 137. Pp. 593-655
- VALENZUELA RUBIO, M. (1986): "El suelo no urbanizable, un término ambiguo para una realidad compleja" *Ciudad y Territorio*, nº jul-sep. Pp. 3-7
- VAZQUEZ, A. (1972): *Informe sobre satisfacción de vivienda*. COAM, Madrid.

- VELASCO BERNARDO, C. (1994): *Precio del suelo y promoción inmobiliaria en la ciudad de Cáceres. Diferencias espaciales y desajustes sociales 1960-1988*. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio de la Universidad de Extremadura et al., Cáceres.
- VÉLEZ, A. (1982): "Una oportunidad desaprovechada. Política de vivienda en Madrid". *CAU*, nº 77. Pp. 42-47.
- VICECONSEJERÍA DE ASUNTOS SOCIALES: "Jóvenes". Plan General de Servicios Sociales de Canarias. Las Palmas de Gran Canaria. Pp.204-232.
- VICECONSEJERÍA DE VIVIENDA (1992): *II Plan Canario de Vivienda 1992-1995*. Las Palmas de Gran Canaria.
- VILAGRASA, J. (1990): *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida 1940-1980*. Instituto Cartográfico de Cataluña, Barcelona.
- VILAGRASA, J. (Ed.) (1997): *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Universitat de Lleida, Lleida.
- VILANOVA CLARET, J. M. (1996): *Espacio residencial y metrópolis. Las tramas residenciales en la formación y evolución metropolitana de Barcelona 1856-1953*. Universidad Politécnica de Cataluña. Tesis doctoral, inédita.
- VILLAR ESCURRA, J. L. (1981): *La protección pública a la vivienda*. Montecorvo, Madrid.
- VIRGILI BLANQUET, M. A. (1977): *Desarrollo urbanístico y arquitectónico de Valladolid: 1850-1936*. Universidad de Valladolid. Tesis doctoral, inédita.
- WHITEHAND, J. W. R. (1972): "Building cycles and the spatial patterns of urban growth". *Transactions*, Institute of British Geographers, vol. 56. Pp. 39-55.
- WILLIAMS, O. P. (1975): "Urban politics as political ecology" en YOUNG, K. (ed.): *Essays on the study of Urban Politics*. Macmillan. Londres.
- WINGO, L. (1976): *Ciudades y espacio*. Oikos-Tau. Madrid.
- ZORRILLA, R. (1987): "La historia interminable (precio del suelo y precio de la vivienda)". *Alfoz*, nº 44. Pp. 14-16.
- ZORRILLA, R. (1988): "El programa 87-91: ¿una solución al problema de la vivienda?". *Alfoz*, nº 52. Pp. 32-36.
- ZÚÑIGA MOLLEDA, J. J. (1992): "Vivienda y fiscalidad". *Catastro*, nº 11. Pp. 32-38.

Gran parte de la cartografía se ha realizado a partir de la serie 1/5000 de la Cartografía Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias distribuida por la empresa Cartográfica de Canarias S.A. (GRAFSCAN)