

lunes 14 de octubre de 2024

# La Laguna invertirá más de 20 millones de fondos propios para vivienda en 3 años

*Planifica la construcción de 187 nuevas viviendas, reconvierte todos sus alquileres a asequibles y cede todo el suelo de titularidad local y el aprovechamiento urbanístico para vivienda social*



El Ayuntamiento planifica la construcción de 187 nuevas viviendas

El alcalde de La Laguna, Luis Yeray Gutiérrez; el concejal de Vivienda y presidente de la Sociedad Municipal de Viviendas y Servicios (Muvisa), Adolfo Cordobés, y el director del equipo redactor y representante del Instituto de Investigación Social y Turismo de la Universidad de La Laguna (ULL), Eduardo Parra, han presentado hoy los resultados del estudio integral sobre la Situación socioeconómica de la vivienda en La Laguna, encargado por Muvisa a la Fundación General de la ULL.

Además de desglosar los resultados de este informe de 170 páginas, en el que destaca la importante presencia de viviendas deshabitadas, la evolución del alquiler vacacional o la dificultad para acceder a datos

supramunicipales esenciales para argumentar una posible declaración de zona tensionada, en el encuentro con los medios se detallaron las actuaciones que está realizando el municipio en materia de vivienda y se anunciaron las iniciativas que se van a poner en marcha fruto de los resultados de este estudio.

“La Laguna no solo hace hoy un ejercicio de transparencia con escasos precedentes en las Islas, sino que está desarrollando una estrategia de inversión y creación de un parque de vivienda municipal de los más amplios de ámbito local de Canarias”, valoró el alcalde, quien señaló que, “tras el análisis pormenorizado del estudio, hemos decidido incrementar el esfuerzo municipal en vivienda y vamos a destinar más de 20 millones de euros en los próximos tres presupuestos del Ayuntamiento de La Laguna para reforzar la estrategia local”.

El alcalde destacó el dato principal que revela este informe, obtenido a partir de los datos anuales de consumo de agua, y es el alto número de viviendas vacías en el municipio que, con 5.123 detectadas, representa el 6,91% de las más de 74.000 viviendas del municipio. Los distritos 1 (centro), 2 (La Cuesta, Finca España) y 3 (Taco, Las Chumberas, Geneto) suman 3 de cada 4 viviendas deshabitadas de toda La Laguna.

“Los municipios tenemos competencias únicamente para poner un recargo en el IBI a estas viviendas, con el objetivo de propiciar su puesta en uso. Conforme a lo que dice la normativa, ya estamos analizando la posibilidad de una ordenanza específica que regule los indicios de desocupación y el procedimiento de audiencia previa”, señaló.

Asimismo, La Laguna cuenta con un plan en vigor de captación de vivienda vacía, con el que ha incorporado 12 viviendas para alquiler social, de forma que el Ayuntamiento (a través de Muvisa) asume los costes y proporciona todas las garantías a los propietarios.

Además, como detalla el análisis jurídico incluido en este estudio, recordó que el inicio, la tramitación y la resolución del procedimiento declarativo de vivienda deshabitada corresponde al Instituto Canario de la Vivienda y que, según la Ley Canaria de Vivienda, ha de crearse un Registro regional de Viviendas Deshabitadas, registro que no consta a los redactores del informe, por lo que no se puede disponer de estos datos.

En cuanto al alquiler vacacional, este representa solo el 1,3% del total de viviendas del municipio, conforme a los datos del Registro regional de julio de este año. “Si bien es un dato de escasa relevancia, estamos muy pendientes de los cambios normativos en este ámbito para actuar en consecuencia”, manifestó Luis Yeray Gutiérrez.

El otro elemento destacado del informe tiene que ver con la posible declaración de zonas tensionadas, respecto al que el documento señala que, a partir de los datos disponibles, no se dan las circunstancias recogidas en la Ley de Vivienda para esta declaración.

“El estudio destaca las dificultades para acceder a datos económicos de otras administraciones y organismos, que complican la elaboración, por parte del municipio, de una posible solicitud fundamentada de declaración de zonas tensionadas. Esta situación ejemplifica lo manifestado recientemente por la Fecam sobre la necesidad de que se establezca un procedimiento tutelado por la Administración regional”, valoró el alcalde.

En este sentido, Adolfo Cordobés destacó que “nos encontramos con el problema de la falta general de datos segregados y con temporalidades semejantes (con una multiplicidad de organismos, agentes, ámbitos competenciales, etc.) que dificultan la planificación en esta materia y que nos han llevado a concluir la necesidad de contar con un observatorio propio”.

El edil profundizó en otros datos socioeconómicos, en los que se revela que el municipio ha registrado un incremento poblacional del 26% en lo que llevamos de siglo XXI y que presenta una densidad media de población que triplica la de toda la Isla. “Y si bien La Laguna ha aportado el 66% de todas las nuevas viviendas familiares de la comarca metropolitana en la última década, además de que somos uno de los municipios que menos tardan en tramitar las licencias de obra mayor, como ha sido reconocido incluso por Fepeco, asistimos a una evidente falta de oferta”, añadió el edil.

En este sentido, Cordobés apuntó a la construcción de más vivienda protegida para afrontar los casos de mayor vulnerabilidad y que el enfoque socioeconómico, en toda su magnitud, “va a ser fundamental para atender los casos más urgentes y tener capacidad de actualizar las acciones a una realidad cambiante. Por ejemplo, los servicios públicos dan prioridad a las personas sin o con escasos ingresos, pero estamos detectando que hay familias con salarios, que cobran en muchos casos el SMI, y que no pueden acceder a una vivienda en el mercado libre, entrando en una situación de riesgo habitacional”.

## **Planificación estratégica**

Por ello, manifestó, “además de la cesión de suelo municipal a los organismos competentes y de la negociación constante con otras administraciones, estamos trabajando en la creación de un parque municipal de vivienda que complemente los recursos con los que la comunidad autónoma dote a La Laguna”.

En este sentido, “estamos reorientando toda la planificación estratégica de Muvisa y del Área de Vivienda, reconvirtiendo todas las viviendas de alquiler a alquiler asequible, comprando promociones ya concluidas para destinarlas a dicho uso, además de construyendo más de 180 nuevas viviendas por Muvisa para alquiler y venta asequible, cediendo el suelo de titularidad municipal y el aprovechamiento urbanístico para este fin, así como reforzando la rehabilitación de urbanizaciones que, si bien son de titularidad privada, se ejecutaron hace más de 50 años”, destacó Cordobés.

Por su parte, el director del equipo redactor, Eduardo Parra, profundizó en el proceso recopilación datos y elaboración del informe, así como en las dificultades detectadas ya citadas, a lo que sumó el análisis de las zonas tensionadas, del mercado del alquiler vacacional, así como del estudio propio realizado sobre los precios del alquiler en el municipio.

Parra explicó que el estudio “abarca principalmente el período comprendido entre el año 2011 hasta 2023, además de distintos niveles de desagregación geográfica que permiten comparar la realidad de La Laguna con su entorno. Todo, a través de entrevistas y de los datos obtenidos de las distintas fuentes y agentes públicos y privados”.

La investigación, señaló, ha revelado “la escasez de información sobre vivienda, que ha hecho imposible una mayor profundización en cuestiones relevantes. Por otro lado, la imposibilidad de acceder a datos actualizados y con la desagregación adecuada de fuentes tributarias ha impedido realizar el cálculo de zonas tensionadas del municipio, quedando en una aproximación”.

Entre los datos aportados, destaca que el municipio cuenta con 618 viviendas protegidas en la fecha del informe, lo cual supone el 22% de la comarca y el 13% de la isla. Además, el estudio llama la atención en que solo el 3,7% de las más de 90.000 viviendas construidas en toda Canarias desde 2008 son protegidas, así como que no se ha construido ninguna en la provincia de este tipo desde 2008. Asimismo, Parra señaló que no se disponen de datos desglosados y relativos a la localidad del Registro de demandantes de vivienda del Gobierno de Canarias.

El trabajo se estructura en 8 capítulos, que recogen la caracterización socioeconómica actual de La Laguna, mediante variables demográficas de la población y los hogares; el análisis de las principales características estructurales de la vivienda en el municipio y las variables más importantes relacionadas con el mercado de la vivienda, compraventa, alquiler e hipotecas; la aproximación a la determinación de zonas tensionadas; la situación de la vivienda vacacional; una caracterización por distritos de todos los elementos analizados, así como las conclusiones más relevantes.

El equipo investigador y redactor, bajo la dirección de Eduardo Parra, ha estado integrado por Francisco Calero García, Alicia Correa Rodríguez, Lilibeth Fuentes Medina, Alicia Espejo Campos y Sandra Morini Marrero.

### **Actuaciones que ya está realizando La Laguna en materia de vivienda**

- Dotación este año de 4 millones de euros de fondos municipales para comprar edificios vacíos y destinarlos a alquiler asequible (ya en licitación pública). Previamente, La Laguna ha comprado 3 edificios con este objetivo.
- La Gerencia de Urbanismo ha cedido el aprovechamiento urbanístico del Registro de Explotación del Patrimonio Público de Suelo, lo que supone la reinversión inmediata de más de 4 millones de euros de beneficios obtenidos por la gestión urbanística para destinarlos a la construcción de vivienda por Muvisa.
- Cesión del suelo público municipal disponible para incluirlo en el Plan de Vivienda de Canarias, tanto a través de las instituciones del Gobierno de Canarias como de Muvisa. Recientemente, la Gerencia de Urbanismo ha cedido gratuitamente 3.500 metros cuadrados de suelo de titularidad municipal para la construcción de viviendas, seis parcelas ubicadas en Finca España, La Cuesta, Valle Tabares, Tejina y Taco cuyo valor asciende a casi 1,8 millones de euros (1 parcela a Muvisa y 5 al Instituto Canario de la Vivienda).
- Muvisa gestiona 70 viviendas destinadas a alquiler asequible. La entidad ha acordado que todas sus viviendas en régimen de alquiler sean de tipo asequible, es decir, que las unidades familiares abonen un máximo del 30% de sus ingresos. Esta medida se aplicará a todas las nuevas viviendas que se vayan incorporando al parque municipal de alquiler. El objetivo es llegar a 180 viviendas para alquiler a medio plazo.
- Construcción de nuevas promociones públicas, con la planificación de más de 187 viviendas este mandato y de ejecución totalmente municipal, que supondrán una inversión total superior a los 29 millones euros. Estas actuaciones consisten en la construcción de 50 nuevas viviendas en Tejina, 29 en Finca España, 72 en Los Barriales (Taco) y 36 viviendas más en San Honorato – El Centurión.
- Incorporación de la opción de compra asequible para reforzar, además, la creciente demanda ciudadana de una oferta suficiente para compra asequible. Está dirigida a aquellas familias con ingresos (se estima que 1 de cada 5 personas percibe el SMI), que no pueden acceder a las extremas condiciones que fija el mercado, pero tampoco son candidatas para las ayudas sociales.
- El objetivo es que el parque público de vivienda municipal, tanto en alquiler como en venta asequible, alcance las 300 viviendas a medio plazo.
- Redes de apoyo para los casos de mayor riesgo social: 7 recursos alojativos municipales, con 92 personas actualmente acogidas, que se acompaña de un equipo de profesionales y de un amplio programa de acompañamiento y orientación sociolaboral.
- A esta red, se suma el Recurso Alojativo Clemencia Hardisson para personas en riesgo de sinhogarismo; estancias temporales en pensiones u hostales para situaciones de emergencia sobrevenidas, como lanzamientos; subvenciones municipales y convenios con distintas entidades del tercer sector. Además de ayudas sociales municipales al alquiler, al pago de la hipoteca y de emergencia.

- Inversión de 55 millones de fondos públicos para rehabilitación de urbanizaciones de más de 50 años y de titularidad privada, mediante los convenios con Estado, Gobierno de Canarias, Cabildo y Ayuntamiento, y que se vehiculizan a través de los ARRU y ERRP. Se trabaja actualmente en 5 urbanizaciones (El Cardonal, Padre Anchieta, La Verdellada, San Luis Gonzaga y Princesa Yballa – La Florida), con más de 3.500 propiedades que se verán beneficiadas de estos planes de rehabilitación de edificios y entornos.
- Inversión de más de 25 millones solo en la Fase 1 de la Actuación singular de Las Chumberas, urbanización de viviendas de titularidad privada desalojada por aluminosis. Son 182 viviendas de nueva construcción, ya muy avanzadas (dos bloques, el primero en fase de finalización y el segundo, al 75%), que incluyen la urbanización de la zona, las medidas de seguridad en toda la urbanización y el coste de los alquileres por los realojos temporales.
- Cooperación con Gobierno de Canarias, Cabildo de Tenerife y con el Estado, además de planificando futuras convocatorias de fondos comunitarios, con una estrategia clara y sustentada en estudios de viabilidad.
- Próxima aprobación de la Agenda Urbana, un modelo de desarrollo sostenible que va a ser esencial para poder acceder a fondos FEDER y seguir aumentando el parque de vivienda pública municipal. Permitirá actuar con una estrategia a medio y largo plazo clara, viable, adaptada a la realidad local y con el máximo consenso con la ciudadanía.
- Redacción del nuevo PGO, del que ya se están ultimando los pliegos para su licitación y que será fundamental dar más estabilidad y seguridad jurídica, con una proyección clara y consensuada de desarrollo para el municipio.