

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE AGÜIMES**Secretaría****ANUNCIO****3.102**

Don Óscar Hernández Suárez, Alcalde-Presidente del Iltre. Ayuntamiento de la Villa de Agüimes,

HACE SABER: Que en la sesión plenaria celebrada el día 4 de junio de 2026, se acordó la aprobación inicial del PLAN DE DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE AGÜIMES, y no habiéndose presentado reclamación alguna durante el periodo de exposición al público, el mismo queda aprobado definitivamente.

Siendo el siguiente, el texto del citado Plan:

“MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE EL MODELO DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CARÁCTER ECONÓMICO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE AGÜIMES (PLAN DE DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN AGÜIMES).

ASPECTOS TÉCNICOS.**1. INTRODUCCIÓN A LA MOTIVACIÓN TÉCNICA.**

El Plan de Desarrollo de Vivienda Protegida en Agüimes pretende, examinada la actual realidad municipal en materia de vivienda y en atención a los intereses colectivos, la implementación de las estrategias y medidas necesarias que aporten soluciones para cualificar adecuadamente una oferta óptima de vivienda de protección en respuesta a la actual demanda habitacional.

La presente motivación técnica debe conformarse como una de sus bases argumentales y para ello, se sustenta en el contenido urbanístico, medioambiental, informativo y justificativo que analiza, diagnostica y refleja la realidad territorial municipal en el modelo propuesto y en las determinaciones del vigente Plan General, PGO/A, como instrumento de ordenación del planeamiento municipal.

El PGO/A que fue aprobado definitivamente en el año 2017 integra en sus numerosos contenidos, también los relativos al cumplimiento urbanístico en materia de Vivienda Protegida, al respecto de la reserva de suelo y la edificabilidad destinada a la misma en los porcentajes establecidos por la legislación sectorial vigente, y ello según datos y cálculos imprescindibles en la técnica urbanística, como son el estudio de la población, su evolución y proyección para fundamentar la capacidad de carga del Plan.

1.1. EL TERRITORIO MUNICIPAL.

Agüimes está situado en la zona Sureste de la Isla de Gran Canaria, limitando al Norte con Ingenio y al Sur con Santa Lucía; a naciente con el Océano Atlántico a lo largo de una franja costera de aproximadamente 12 kms. de longitud y a poniente con los municipios de Valsequillo y San Bartolomé de Tirajana. Tiene una superficie de 79,78 Km² y abarca el 5,11% del total insular.

Su población actual a 2024 de 33.179 habitantes supone aproximadamente el 3,84% del total de Gran Canaria y alcanza una densidad media actual de 420,43 hab/Km² que se distribuye preferentemente por las zonas municipales de menor altitud a lo largo de la plataforma costera, concentrándose el 90% por debajo de los 300 m.s.n.m.

La articulación territorial histórica del municipio en perpendicular a la costase apoya en la vía GC-100 (Marzagán-Telde-Ingenio-Agüimes-Arinaga) entre el Casco de Agüimes, El Cruce y la Playa de Arinaga, y la

accesibilidad insular se desarrolló primero por la GC-191 (Carrizal-Vecindario y antiguo Camino del Conde), y hasta la fecha por la autopista GC-1 que desde su construcción en el periodo 1964 a 1980, discurre por el Este hasta el Sur de la isla.

Secundariamente con carácter de barrios se enumeran Las Rosas, La Goleta, Los Vélez, La Banda y Los Espinales; en la costa, aislados, El Edén y El Oasis; y en medianías, Temisas y Corralillos, a los que se accede por la GC-550 y la GC-104, respectivamente.

Localizado en la vega a poniente de la Montaña de Agüimes, el asentamiento poblacional histórico está protagonizado por el Casco de Agüimes y su ulterior expansión hacia el Sur. La cabecera municipal se acompaña por los núcleos principales de El Cruce y Playa de Arinaga como crecimientos amparados primero en la actividad agraria y después en el sector servicios, y desarrollados entre las grandes extensiones de invernaderos que aún caracterizan paisajísticamente el ámbito costero del Este insular. En la zona alta el único asentamiento es el caserío concentrado de Temisas ligado a la agricultura tradicional y, en cotas intermedias, el núcleo de Corralillos como asentamiento ligado a la agricultura de autoconsumo.

La apertura de la GC-1 paralela al Camino del Conde facilitó la implantación del Polígono Industrial de Arinaga hacia los años 70 del siglo pasado consolidándose con él, la ocupación transversal del territorio municipal. Ubicado a tan sólo 25 Kms. de la capital de la isla, a 8 Kms. del Aeropuerto de Gran Canaria en Gando, y a 22 Kms. de la zona turística del Sur, destaca dentro del sistema urbano local y a nivel insular y autonómico, como enclave de gran potencial de desarrollo industrial y comercial de las islas, con una superficie de 6 millones de metros cuadrados con más de 600 empresas y más de 7.000 empleos directos.

Esta descripción de la mayor antropización en el ámbito de costase extiende hasta la cota 300-400 m.s.n.m. en un aprovechamiento casi masivo del territorio, distribuyéndose los usos residenciales, concentrados y en disperso, y los usos industriales y agrícolas, sobre todo bajo plástico y malla, hoy en regresión y/o combinación con la implantación de energías renovables, así como otros usos más localizados, recreativos, marinos, o extractivos. Hacia el interior, en medianías y cumbres, los usos y aprovechamientos del territorio tienen menor presencia, siendo más profusos los espacios naturalizados, los agrícolas tradicionales de menor entidad que los costeros, y los usos residenciales muy acotados.

1.2. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

Se tratará aquí el periodo 2009-2024 por coherencia con las fechas del PGO/A, habiéndose recurrido a algunos datos referidos a años previos 2019, 2022 o 2023 en ausencia de datos del año 2024.

Según lo ya expuesto, se parte de la información contenida en el Plan General que se inició en 2009 proyectando su ordenación a diez años vista, es decir al año 2019. El PGO/A fue aprobado en 2017 y a pesar de haber pasado ocho años, sus determinaciones siguen estando vigentes respecto a la proyección de su carga poblacional con la que conjuntamente, quedó calculado el porcentaje de vivienda protegida obligatorio por Ley distribuido en los suelos de expansión. En base a esto, se analizará la población local en sus diversos aspectos y se contrastará con las previsiones del planeamiento municipal de cara a analizar los datos relativos a la vivienda en general y a la protegida, en particular.

1.2.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN AGÜIMES.

En base a la Memoria Informativa del PGO-A, a 1 de enero de 2009, Agüimes contaba con 28.924 habitantes y una densidad de 355 habitantes/Km², asumiendo entonces el 1,37% de la población del Archipiélago Canario, el 3,45% de la isla de Gran Canaria y el 23,73% de la Mancomunidad del Sureste de Gran Canaria (Ingenio, Agüimes y Santa Lucía de Tirajana), siendo en aquel año uno de los municipios con mayor crecimiento poblacional en el periodo previo 2000-2009, con un 40%, y el séptimo como potencia demográfica a nivel insular.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN AGÜIMES PERIODO. 2009-2024

AÑO	Población	Hab/Km2	%CC.AA.	%Insular	%Mancomunidad Sureste
2009	28.924	355	1,37	3,45	23,73
2024	33.179	420,53	1,49	3,84	23,20

Elaboración propia. Fuente: ISTAC.

En comparación con los crecimientos del Archipiélago y de Gran Canaria, éstos crecieron un 6% y un 3% respectivamente, frente al 13% de Agüimes.

Actualmente Agüimes a 2024 cuenta con 33.306 habitantes según el INE lo que supone un crecimiento del 13% en dieciséis años desde el año 2009, su densidad de población es de 420,53 habitantes/Km2, habiendo crecido un 16% en el mismo periodo y supone el 1,49% de Canarias y el 3,84% de la población de Gran Canaria, solo por detrás de Las Palmas de GC, Telde, Santa Lucía de Tirajana y Arucas (sin tener en cuenta San Bartolomé de Tirajana con 54.116 habitantes por ser un municipio turístico sometido a otras dinámicas de población). Se sitúa por tanto en el puesto sexto de mayor población de la isla.

En años posteriores este crecimiento ha mantenido la misma tendencia al alza respecto al archipiélago y a la isla según la tabla adjunta de porcentajes, pero respecto a la Mancomunidad del Sureste, Agüimes a partir del año 2015 ha supuesto una media rebajada y estable del 23,20% de la Mancomunidad, todo ello según las siguientes tablas:



Municipios de Gran Canaria con mayor población año 2024.

Fuente: INE

POBLACIÓN AGÜIMES RESPECTO A CANARIAS Y GRAN CANARIA - PERIODO 2009/2024																
Población según sexos. Datos INE 09.01.2025	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Canarias	2.103.992	2.118.519	2.126.769	2.118.344	2.118.679	2.104.815	2.100.306	2.101.924	2.108.121	2.127.685	2.153.389	2.175.952	2.172.944	2.177.701	2.202.048	2.228.862
Gran Canaria	838.397	845.676	850.391	852.225	852.723	851.157	847.830	845.195	843.158	846.717	851.231	855.521	852.688	853.262	857.171	863.943
Agüimes	28.924	29.431	29.767	29.912	30.214	30.244	30.294	30.742	30.882	31.152	31.619	31.914	32.105	32.067	32.643	33.179

Totales población Agüimes respecto a Canarias y Gran Canaria.
Periodo 2009/2024. Elaboración propia. Fuente: ISTAC.

POBLACIÓN AGÜIMES RESPECTO DE CANARIAS, GRAN CANARIA Y LA MANCOMUNIDAD DEL SURESTE - PERIODO 2009/2024																
Año	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Canarias	1,37%	1,39%	1,40%	1,41%	1,43%	1,44%	1,44%	1,46%	1,46%	1,46%	1,47%	1,47%	1,48%	1,47%	1,48%	1,49%
Gran Canaria	3,45%	3,48%	3,50%	3,51%	3,54%	3,55%	3,57%	3,64%	3,66%	3,68%	3,71%	3,73%	3,77%	3,76%	3,81%	3,84%
Mancom. SE	23,73%	23,75%	23,67%	23,51%	23,48%	23,45%	23,37%	23,60%	23,43%	23,27%	23,20%	23,09%	23,34%	23,14%	23,20%	23,20%

Porcentajes población Agüimes respecto a Canarias, Gran Canaria y la Mancomunidad del Sureste. Periodo 2009/2024.
Elaboración propia. Fuente: ISTAC.

1.2.2. LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN AGÜIMES.

Las entidades de Agüimes que más crecen son El Cruce y Playa de Arinaga, y en tercer lugar se posiciona Agüimes-Casco con la misma dinámica al menos desde 1991, destacando desde el año 2009 El Cruce y Playa de Arinaga, según lo recogido también por el PGO/A.

A fecha de 2023 con los datos más recientes para los barrios de Agüimes, siendo la población total en ese año 32.643 habitantes, en la tabla adjunta se detallan los efectivos poblacionales por núcleos, con algunos diseminados asociados a los mismos, y se observa que El Cruce contaba con 10.970 habitantes, Playa de Arinaga con 10.402 y el Casco de Agüimes, 5.526. A bastante distancia les sigue Montaña Los Vélez, Las Rosas, La Goleta y La Banda, y el resto tienen entidad de barrios ceñidos a sí mismos. El Polígono Residencial cuenta con 1.051 habitantes, pero por estar ubicado en el poniente del ámbito industrial, en el modelo municipal del Plan este núcleo se ordena para su mantenimiento sin crecimientos.

POBLACIÓN DE AGÜIMES POR NÚCLEOS 2023

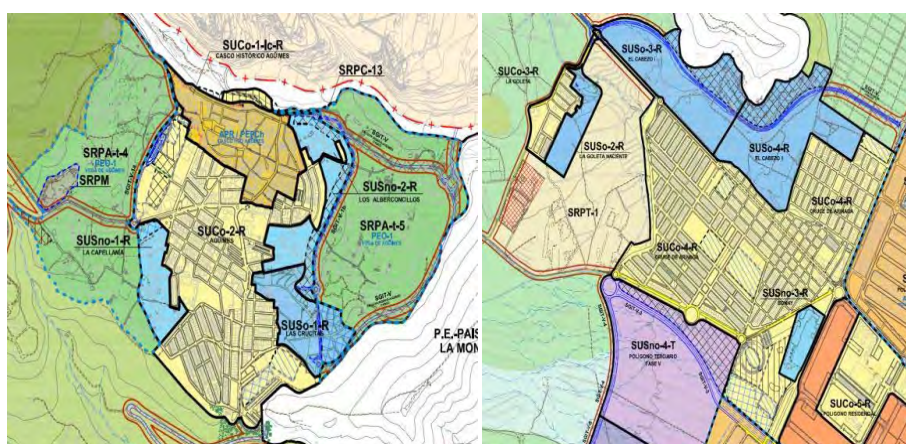
NÚCLEO	POBLACIÓN TOTAL
AGÜIMES	5.500
- Pie de la cuesta	26
LA GOLETA	601
CRUCE DE ARINAGA	10.970
POLÍGONO RESID. ARINAGA	1.051
- Montaña San Francisco	92
LOS ESPINALES	143
PLAYA DE ARINAGA	10.402
LAS ROSAS	637
EL EDÉN	213
EL OASIS	110
MONTAÑA LOS VÉLEZ	1.681
- Llano Blanco	52
- Rosas Viejas	73
LA BANDA	559
TEMISAS	285
CORRALILLOS	248
TOTAL	32.643

Población Agüimes por núcleos 2023.

Elaboración propia. Fuente: <https://www.foro-ciudad.com>, e INE.

Éstas son precisamente las consideraciones urbanísticas contenidas en el PGO/A donde es en contigüidad con estos núcleos donde se ordenan los suelos urbanizables residenciales necesarios para absorber la carga poblacional proyectada.

Los suelos de crecimiento delimitados por el Plan General de Ordenación se organizan (en azul en las siguientes imágenes): tres en torno al Casco de Agüimes en Las Crucitas, Los Alberconillos y La Capellanía; tres en El Cruce, en El Cabezo (I y II) y uno centralmente junto a la GC-191 (Bonny); uno en Playa de Arinaga, en este momento ultimando la urbanización, y otro a naciente de La Goleta:



Casco de Agüimes.

Cruce de Arinaga.

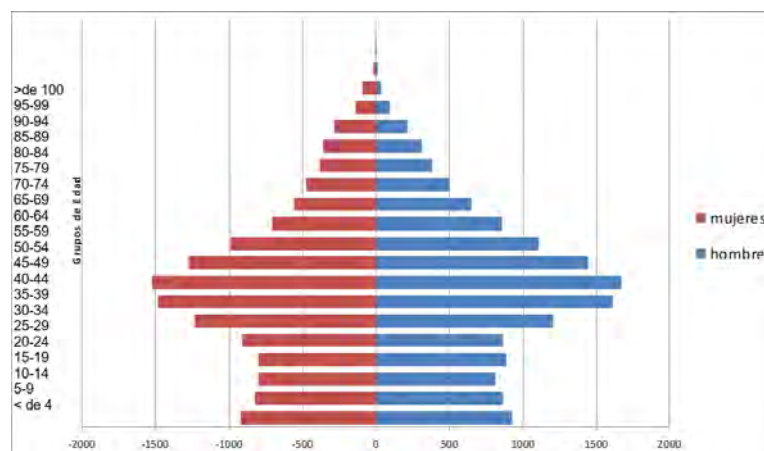


Playa de Arinaga.

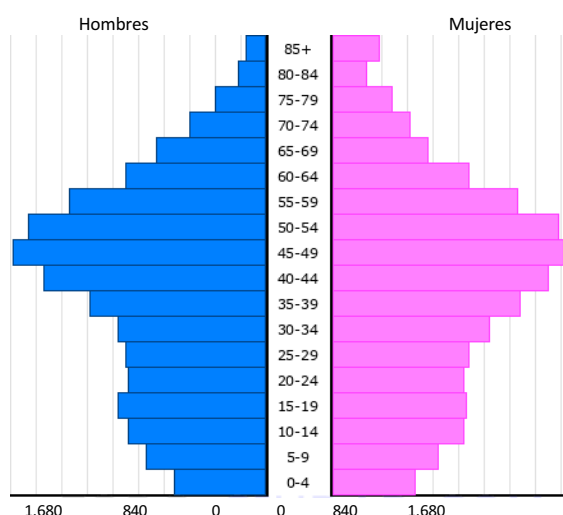
1.2.3. POBLACIÓN EN AGÜIMES POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO

En cuanto a la estructura de la población por edades y sexo, en 2008 año previo a la iniciativa del vigente PGO/A, Agüimes contaba con 28.224 habitantes y reflejaba en la primera pirámide de la página siguiente que las edades a destacar eran entre los 30 y los 49 años, siendo en general, que los hombres superaban a las mujeres y en edades más avanzadas, se invertía en favor de las mujeres.

En la pirámide de 2022 con 32.067 habitantes totales destaca la franja de edad entre los 40-54 años, seguida por la de 55-59 años:



PGO-A: Pirámide de población Agüimes año 2008. Fuente: ISTAC.



Población total Agüimes 2022: 32.067

Población hombres: 16.164

Población mujeres: 15.903

Fuente: <https://www.foro-ciudad.com>, e INE.

En cuanto a la comparativa con el Archipiélago se puede observar con los datos de la siguiente tabla que cubre el periodo 2009-2022, que en el año 2022 la franja de edad con más efectivos es también la comprendida entre los 40-44 años con un 8,31%; 45-49 años, con un 9,02%, seguida por los 50-54 años con un 8,77%. En relación a la provincia de Las Palmas son los mismos tramos de edades los que destacan, de 40-44 años con un 8,34%; 45-49 años con un 9,09%, y 50-54 años con un 8,98%.

De ambas tablas también se ha calculado que trece años antes, en 2009, la franja de edad predominante a nivel archipiélago eran los 35-39 años (9,57%), seguidos por 30-34 (9,28%) y 40-44 años (8,95%), y de la misma manera, a nivel provincial destacaban los mismos quinquenios, pero con algunos puntos más al alza: 35-39 años (9,93%) con +0,36% respecto a Canarias; 30-34 (9,39%) con +0,11% y 40-44 años (9,19%) con +0,24%.

Por tanto, en el periodo 2008-2024 Agüimes ha crecido en 5.082 efectivos, cuya media de edad pasó de 30 a 49 años, a 40 a 54 años, siguiendo las tendencias del Archipiélago y de la provincia, en las que, aparejado con el aumento de la población, se ha desplazado su edad media en dos quinquenios.

CANARIAS		POBLACION TOTAL POR QUINQUENIOS EN CANARIAS. PERIODO 2009/2024.														% TOTALES 2022		
		2002	2001	2000	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009			
TOTAL EDADES																		
TOTAL		2.177.701	2.172.944	2.175.992	2.153.389	2.127.686	2.108.121	2.104.904	2.100.396	2.104.815	2.118.679	2.118.344	2.126.766	2.118.519	2.103.997	100,00%		
0-4 años		70.074	73.766	78.268	80.672	81.113	82.200	83.432	85.426	88.026	92.717	95.829	98.346	99.562	100.242	3,22%		
5-9 años		89.912	91.569	93.995	95.448	98.822	100.707	103.710	105.747	107.717	107.848	107.985	107.520	107.712	107.255	4,13%		
10-14 años		104.627	107.504	109.994	110.947	109.893	108.795	108.443	108.227	108.029	107.034	106.330	105.462	104.639	103.864	4,80%		
15-19 años		113.425	112.361	112.718	111.402	108.627	106.811	105.135	103.715	102.925	103.466	106.742	110.441	111.821	115.293	5,21%		
20-24 años		119.019	117.883	118.195	115.421	114.381	114.416	114.995	116.767	119.198	121.299	123.125	129.143	131.856	135.037	6,47%		
25-29 años		128.943	130.692	133.553	133.915	133.831	133.007	134.242	135.808	138.767	142.377	147.804	156.992	165.612	173.496	5,92%		
30-34 años		141.041	142.845	144.977	144.771	144.743	147.728	153.171	160.708	169.178	177.092	182.206	188.081	191.708	195.290	6,48%		
35-39 años		153.551	159.109	165.957	170.406	174.230	177.289	181.627	185.647	190.349	195.385	198.528	200.868	202.098	201.286	7,05%		
40-44 años		181.074	185.130	188.655	190.649	191.855	193.836	195.502	196.658	196.671	193.930	193.763	192.124	189.706	188.290	8,31%		
45-49 años		196.473	198.276	199.269	196.541	192.116	188.807	186.089	184.458	183.794	183.140	180.058	176.547	171.161	163.313	9,02%		
50-54 años		190.952	187.963	185.768	183.074	179.249	174.946	170.362	165.022	157.946	152.984	147.299	143.724	137.994	133.393	8,77%		
55-59 años		175.673	170.533	164.744	155.656	147.724	141.064	135.756	131.132	127.880	125.702	122.607	119.979	116.887	113.543	8,07%		
60-64 años		140.070	134.054	128.737	123.808	119.371	115.674	112.648	109.873	108.065	107.458	105.323	104.075	102.721	100.761	6,43%		
65-69 años		113.101	109.603	106.355	103.159	100.232	97.286	95.662	95.290	94.645	94.828	93.966	91.068	88.761	82.651	5,19%		
70-74 años		91.583	88.303	87.530	85.662	83.590	82.195	79.565	77.881	73.674	72.532	70.694	71.104	70.049	72.112	4,21%		
75-79 años		72.734	69.397	67.001	62.380	59.291	56.896	57.756	57.323	60.467	63.577	64.722	62.875	60.630	57.516	3,34%		
80-84 años		45.620	45.558	44.602	46.452	47.715	48.305	47.372	46.084	44.436	43.235	40.751	38.535	36.328	34.310	2,09%		
85-89 años		33.106	32.059	30.871	29.292	27.744	25.679	24.442	23.021	22.054	21.228	20.632	19.866	18.887	17.339	1,52%		
90-94 años		12.940	12.181	11.337	10.548	9.926	9.388	9.076	8.607	8.106	7.953	7.590	7.193	6.873	6.751	0,99%		
95-99 años		3.013	2.830	2.705	2.498	2.388	2.332	2.248	2.273	2.291	2.335	2.341	2.305	2.169	1.918	0,14%		
100 años y más		770	728	721	688	644	700	687	629	597	519	449	413	345	316	0,04%		

Población total Canarias por grupos de edad (quinquenios) y porcentajes a 2022. Período 2009-2022.Elaboración propia. Fuente: INE.

POBLACION TOTAL POR QUINQUENIOS EN LAS PALMAS. PERIODO 2009/2024.															
	2002	2001	2000	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
TOTAL GRUPOS															
TOTAL	1.123.395	1.128.539	1.131.065	1.120.406	1.109.175	1.100.480	1.097.800	1.098.406	1.100.027	1.103.850	1.100.813	1.096.980	1.096.605	1.083.502	1.083.502
04 años	36.611	38.284	40.635	41.817	42.217	42.882	43.679	45.143	46.676	49.402	51.422	53.140	54.302	56.047	56.047
5-9 años	46.756	47.702	48.238	50.100	51.899	53.180	55.153	56.477	58.071	58.677	58.794	58.677	58.788	58.010	58.010
10-14 años	54.747	56.641	57.937	58.953	59.077	58.879	58.784	58.901	58.506	57.735	57.293	56.365	55.669	55.002	55.002
15-19 años	60.886	60.441	60.663	59.566	58.061	57.101	56.310	55.489	55.169	55.331	56.548	57.960	58.954	60.193	60.193
20-24 años	63.109	62.507	62.741	61.209	60.880	60.615	61.080	62.117	63.465	64.999	66.657	67.593	69.063	70.914	70.914
25-29 años	67.351	68.611	70.165	70.572	70.994	70.738	71.270	72.157	73.924	75.664	78.262	81.926	86.084	90.024	90.024
30-34 años	74.081	75.128	76.341	76.312	76.111	77.849	80.575	84.787	89.140	93.498	95.495	97.702	99.395	101.795	101.795
35-39 años	79.890	82.816	86.466	88.852	91.146	92.806	94.969	96.904	99.665	102.381	104.635	106.184	107.352	107.590	107.590
40-44 años	94.140	96.160	97.799	99.179	100.186	101.991	103.713	105.194	105.596	105.326	104.058	102.290	100.495	99.569	99.569
45-49 años	102.660	104.452	105.650	104.897	102.848	101.151	99.517	98.462	97.918	97.145	95.201	92.440	89.035	84.211	84.211
50-54 años	101.418	99.680	98.338	96.818	95.119	92.640	90.016	87.069	82.732	79.596	76.276	73.060	70.010	67.631	67.631
55-59 años	92.329	89.544	86.290	81.049	76.757	73.046	70.077	67.754	65.943	64.218	62.925	60.995	58.945	57.268	57.268
60-64 años	71.766	68.577	65.804	63.315	60.972	59.563	58.108	56.657	55.649	54.886	52.985	51.576	50.524	49.185	49.185
65-69 años	57.530	55.994	54.336	52.793	51.323	49.347	48.299	47.923	47.136	46.241	45.300	43.247	41.407	38.427	38.427
70-74 años	46.018	44.544	43.779	42.549	41.093	40.213	38.705	37.593	35.296	34.277	33.144	33.407	32.813	33.716	33.716
75-79 años	35.262	33.535	32.067	29.917	28.632	27.474	27.851	27.779	28.907	30.014	30.359	29.322	28.237	26.765	26.765
80-84 años	21.631	21.773	21.400	22.218	22.918	23.200	22.698	21.968	21.058	20.091	18.670	17.630	16.466	15.601	15.601
85-89 años	15.558	14.998	14.569	13.913	13.094	12.040	11.486	10.729	10.192	9.614	9.261	8.932	8.384	7.621	7.621
90-94 años	5.963	5.673	5.245	4.938	4.654	4.398	4.284	4.043	3.713	3.521	3.363	3.188	3.056	3.026	3.026
95-99 años	1.381	1.331	1.317	1.180	1.129	1.101	1.050	1.041	1.060	1.027	992	975	885	773	773
100 años y más	308	298	265	264	265	266	266	229	211	187	173	151	141	134	134

Población total Provincia de Las Palmas por grupos de edad (quinquenios) y porcentajes a 2022. Periodo 2009-2022. Elaboración propia. Fuente: INE.

Mediante la representación de los datos en las dos pirámides de población previas, éstas se asimilan a pirámides de tipo regresivo o de bulbo, correspondiéndose a los países desarrollados donde, por la reducción de la natalidad y habiendo más esperanza de vida (disminuye la mortalidad), resultan en un perfil de base reducida y una cima más gruesa, encontrándose la mayoría de los efectivos poblacionales centralmente en la zona bulbosa, que con los años van desplazándose hacia arriba indicando el progresivo envejecimiento de la población.

En Agüimes se aprecia la diferencia en la pirámide del 2008 respecto a la de 2022, donde la zona bulbosa se ha desplazado hacia arriba, conforme a los quinquenios comentados, y se observa cómo superiormente hay más efectivos poblacionales en las edades más avanzadas y cómo se ha reducido la población joven en la base, más estrecha.

1.2.3.A. CRECIMIENTO VEGETATIVO.

Al respecto del crecimiento natural o vegetativo de Agüimes para el año 2022 según datos del INE fue negativo, con 4 defunciones más que nacimientos (203 frente a 199), respecto del año 2009 que registró 27 nacimientos frente a 106 defunciones.

A pesar de este saldo, Agüimes se enmarca en la tendencia nacional y autonómica de descenso de la natalidad, siendo la última cifra de febrero de 2025, de 11.718 nacimientos en Canarias con una caída del 2,34% situándose como la tercera CC.AA. con mayor descenso de la natalidad, solo por detrás de Galicia y País Vasco. La caída es del 2,94% en la provincia de Las Palmas, apuntalando esta disminución desde el año 2016.

El crecimiento vegetativo nacional recientemente también arroja saldos negativos, principalmente por causa del COVID (periodo 2019 a 2024 con las defunciones por encima de la natalidad).

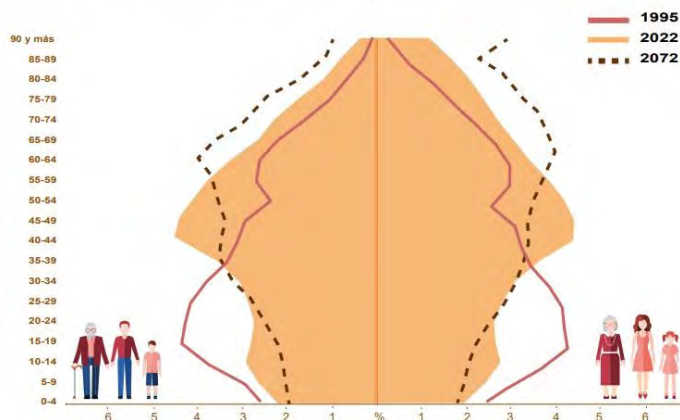
Además, en relación a la natalidad, según datos del Centro de Investigaciones Sociológicas, CIS, de octubre de 2024, un 58,9% de los encuestados hubieran tenido hijos, frente al 36,7% que no, debido principalmente por la falta de medios económicos y por la imposibilidad de conciliación laboral y familiar. El dato nacional de la edad de maternidad es de 40 años que ha crecido del 7,2% del año 2014 al 10,4% en 2024, un es decir un 8,5% en dicho decenio.

La edad de la maternidad en Canarias también se ha retrasado en 2024 a más de 40 años en un 9,93% frente al 7,9% del año 2014, las de 30 años aún cuentan con el porcentaje más alto del 56% del total y las adolescentes (15-19años) con ligero ascenso respecto del 2023, fue del 4,4%. Se suma en los datos del INE que a pesar de la caída de la natalidad y del crecimiento vegetativo negativo, en Canarias los residentes aumentaron en 19.465 habitantes, aportados por la inmigración interior con efectivos de otras comunidades autónomas y por extranjeros de otros países.

Al respecto del escenario futuro, se incluye aquí la infografía del INE de noviembre de 2022 sobre las Proyecciones de la Población en España ya que, en síntesis, es la que desde el nivel nacional se replicará en las autonomías, también en Canarias, y finalmente, en Agüimes, lo cual conlleva una profunda reflexión acerca de las futuras demandas sociales, sanitarias, habitacionales y también económicas, en relación a las políticas que deben desarrollarse y proyectarse a unos 25 y 50 años vista.

Población a 1 enero 2022: 47.432.893

Pirámides de Población de España: ayer, hoy y mañana



Fuente: Cifras de población INE-Proyecciones de población INE - Instituto Geográfico Nacional. Noviembre 2022

En cuanto al requerimiento de la Vivienda, libre o de protección, interesa aquí ya apuntar que la población envejecida demandará numerosos inmuebles y como población vulnerable, con unas concretas características de diseño y tamaño, con óptimas condiciones de accesibilidad, además de una ubicación inmediata a los servicios urbanos, especialmente los sanitarios y sociales.

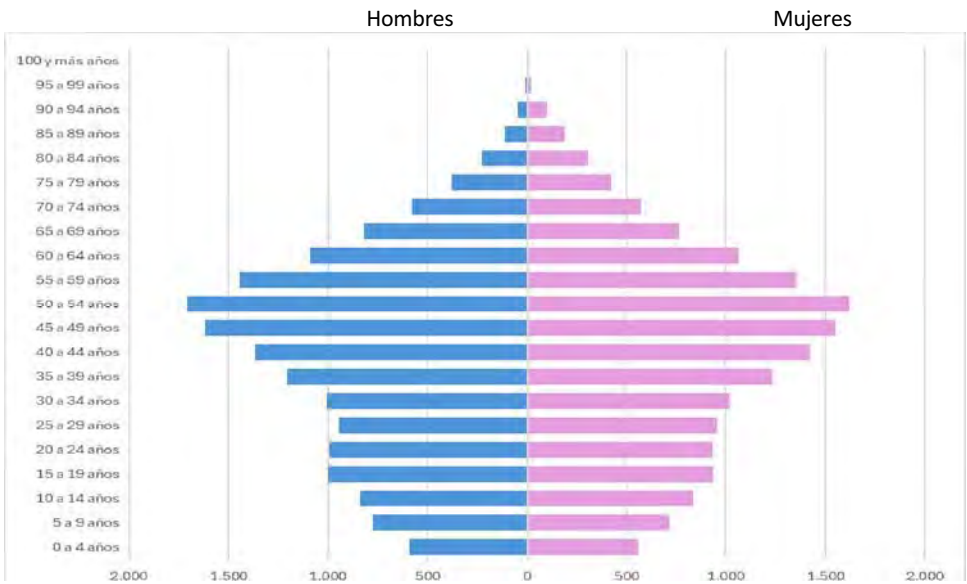
1.2.3.B. EVOLUCIÓN DE HOMBRES Y MUJERES, Y ESTUDIO DE GÉNERO.

Respecto al detalle en Agüimes de la evolución del número de hombres, mujeres y totales a lo largo del periodo 2009-2024, la siguiente tabla refleja que se ganaron 3.143 efectivos desde el año 2009 al año 2022 y en el año 2024 se sumaron 1.742 habitantes, observándose que el número de hombres ha sido siempre sensiblemente superior al de mujeres, menos en los grupos de 75 años y más, donde las mujeres en la pirámide de 2024 se aprecia que superan en número progresivo a los hombres en un promedio de unos 46 hombres menos en el rango de 75 a 100 años o más:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN AGÜIMES PERIODO 2009-2024

AÑO	Hombres	Mujeres	Total
2024	16.730	16.576	33.306
2023	16.422	16.221	32.643
2022	16.164	15.903	32.067
2021	16.197	15.908	32.105
2020	16.120	15.794	31.194
2019	15.984	15.635	31.619
2018	15.777	15.375	31.152
2017	15.668	15.214	30.882
2016	15.574	15.168	30.742
2015	15.351	14.943	30.294
2014	15.300	14.944	30.244
2013	15.278	14.936	30.214
2012	15.175	14.737	29.912
2011	15.129	14.638	29.767
2010	15.027	14.404	29.431
2009	14.814	14.110	28.924

Elaboración propia. Fuente: INE.



Pirámide poblacional Agüimes por sexos a 2024, 33.306 habitantes (16.730 H y 16.576 M).
Elaboración propia. Fuente: INE.

POBLACIÓN AGÜIMES POR SEXO Y EDAD. AÑO 2024 (grupos quinquenales)

EDAD	Hombres	Mujeres	Total
0 a 4	591	558	1149
5 a 9	774	714	1488
10 a 14	837	838	1675
15 a 19	999	935	1934
20 a 24	992	929	1921
25 a 29	945	954	1899
30 a 34	1005	1021	2026
35 a 39	1203	1237	2440
40 a 44	1366	1419	2785
45 a 49	1616	1548	3164
50 a 54	1709	1623	3332
55 a 59	1441	1353	2794
60 a 64	1087	1065	2152
65 a 69	818	764	1582
70 a 74	577	570	1147

75 a 79	378	426	804
80 a 84	228	309	537
85 a 89	110	191	301
90 a 94	46	102	148
95 a 99	8	20	28
100 ó+	0	0	0
Total	16.730	16.576	33.306

Elaboración propia. Fuente: INE.

De la pirámide se desgajan los siguientes porcentajes por grandes grupos de edad a 2024:

- La población menor de 18 años en Agüimes es de 6.646 suponiendo un 18,75%. 3.201 Hombres y 3.045 Mujeres,
- La población entre 18 y 65 años en Agüimes es de 22.513, un 67,59%. 11.364 Hombres y 11.149 Mujeres,
- Y la población mayor de 65 años en Agüimes es de 4.547, el 13,65%. 1.165 Hombres y 2.382 Mujeres.

En cuanto al estudio de género aplicado a la población de Agüimes, contando con 33.306 habitantes, 78,90Km2 de superficie y una densidad de 420,53 habitantes/km2, presenta una distribución por género con más hombres con un 50,23% frente a la población femenina que es un poco inferior, representando un 49,76% del total de la unidad poblacional municipal.

Respecto al índice de feminidad que mide la proporción de mujeres dentro de un ámbito respecto a la población de hombres, representando una tasa en base al número de mujeres existentes por cada 100 hombres, para la unidad poblacional municipal se observa la siguiente tasa de feminidad en los últimos dieciséis años:

ÍNDICE FEMINIDAD AGÜIMES

AÑO	Hombres	Mujeres	Índice feminidad (%)
2024	16.730	16.576	99,08
2023	16.422	16.221	98,77
2022	16.164	15.903	98,39
2021	16.197	15.908	98,22
2020	16.120	15.794	97,98
2019	15.984	15.635	97,82
2018	15.777	15.375	97,45
2017	15.668	15.214	97,10

2016	15.574	15.168	97,39
2015	15.351	14.943	97,34
2014	15.300	14.944	97,67
2013	15.278	14.936	97,76
2012	15.175	14.737	97,11
2011	15.129	14.638	96,75
2010	15.027	14.404	95,85
2009	14.814	14.110	95,25

Tabla índice de feminidad. Elaboración propia.

Así, se aprecia cómo en Agüimes el número de hombres es mayor que el de mujeres aparejada con el aumento progresivo de la población municipal hasta la fecha actual, pero a partir del año 2016 la tendencia es que la diferencia de efectivos se acorta, y sosteniéndose así al año 2024 donde el índice de feminidad del 99,08%, indica que la diferencia es tan solo de 154 hombres.

Por tanto, como se observa que la brecha se acorta a lo largo de los años, a fecha actual la población de Agüimes no está marcada por la masculinización, ya que la diferencia de efectivos por sexo en el plazo señalado pasó demás 710 hombres en 2009 a más 154 en 2024 respecto a las mujeres.

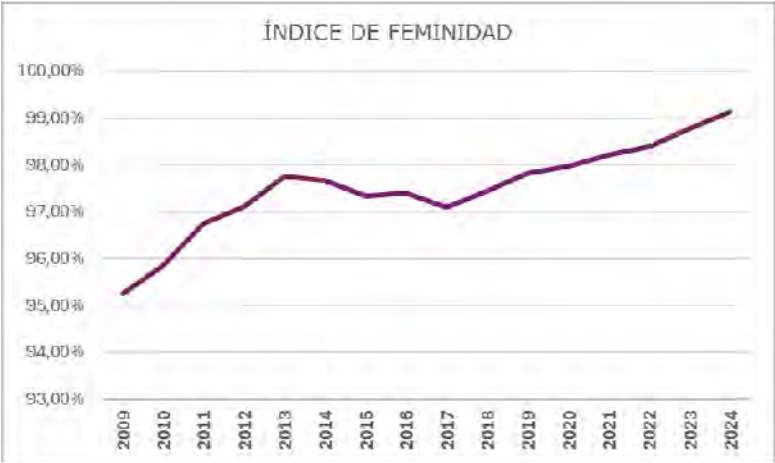


Gráfico índice de feminidad en Agüimes 2009-2024.
Elaboración propia.

De estos datos por grandes grupos de edad y de la tabla de “Población Agüimes por sexo y edad. Año 2024 (grupos quinquenales)” también se desprenden datos de interés en relación a la población joven y la demanda de vivienda.

El Consejo de la Juventud de España, CJE, del Ministerio de Juventud e Infancia del Gobierno de España, a través de su Observatorio de la Emancipación publicó en agosto de 2023, una nota de prensa donde resumía que siendo “la edad media de emancipación en España más alta de los últimos 20 años: 30,3 años”:

- “La tasa de emancipación juvenil en España se estanca en el 15,9%, muy por debajo de los niveles europeos con una tasa media de 31,9%.

- Para alquilar en solitario, una persona joven debería destinar el 83,7% de su salario neto anual.

- Una de cada cinco personas de menos de 30 años con un puesto de trabajo se encontraba en pobreza o riesgo de exclusión social”.

“Mientras que en España la emancipación fue del 15,9%, en la Unión Europea la tasa media de emancipación fue del 31,9%, el doble que en nuestro país. Para las personas jóvenes españolas independizarse es prácticamente una quimera, siendo siempre más difícil para una persona joven española hacerlo que para una europea.”

La última edición del Observatorio de fecha 16 de enero de 2025, expone, en resumen, que:

La tasa de emancipación se sitúa en 14,8 puntos porcentuales y alcanza su punto más bajo en el primer semestre de 2024. Los precios de la vivienda frustraron los proyectos de futuro de buena parte de las personas jóvenes porque supone destinar más del 100% del salario a poder vivir en solitario, a pesar de la Reforma Laboral o la subida del SMI.

El alquiler medio aumentó un 13,6% respecto al de hace 2023 y se situó en los 1.072 euros, suponiendo una brecha entre la subida del precio de la vivienda y el de los salarios: los sueldos de las personas jóvenes aumentaron en un 10,8%, y los alquileres, un 54,0%.

La subida del salario medio joven del 4,0% y la ligera baja de 0,34% en la tasa de paro joven no resuelven el problema de vivienda, ya que la media de suelo de 1.048,19 euros no cubre la media del alquiler de 1.072 euros, más 20,37 euros en concepto de suministros.

El 74,5% de la población joven trabajadora aún sigue viviendo en el hogar familiar, y de los emancipados el 70,5% se encontraba sobre endeudado (ya que el alquiler les supone más de un 40% de sus ingresos).

Así, las personas jóvenes españolas se encuentran ante la peor perspectiva para independizarse desde, al menos, 2006. Además, 3 de cada 10 jóvenes en España se encuentran en riesgo de pobreza o de exclusión social, algo de lo que no eximía el tener un empleo, ya que el 22,8% de la juventud trabajadora seguía en situación de pobreza y exclusión social.

Por último, a 30 de enero de 2025, el CJE publicó un post sobre el Informe “Un problema como una casa” en donde destaca “las difíciles condiciones de emancipación de la juventud española, que se enfrenta a un panorama económico insostenible en cuanto al acceso a la vivienda. El 87% de la juventud emancipada comparte vivienda para reducir gastos, con una media de 3 o 4 personas por hogar”.

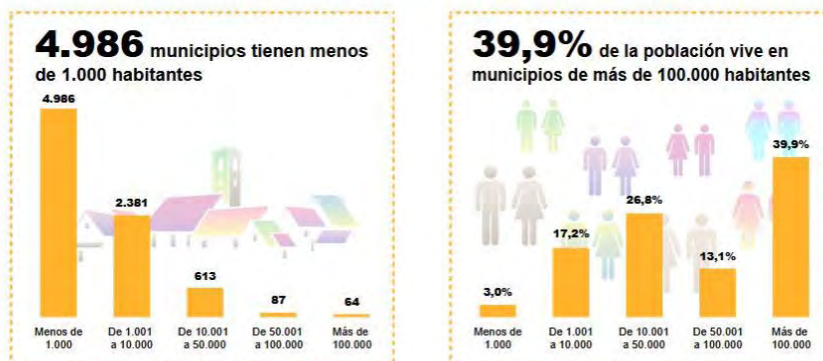
Así se desprende que, siendo la edad nacional de emancipación de unos 30 años, en Agüimes, el porcentaje que cubre las edades de 0 a 35 años, un 36,31% de la población son las personas que en el futuro cercano están expuestas al riesgo de no poder acceder a una vivienda digna, encontrándose ya en emergencia habitacional, el 17,55% del total, esto es, 5.846 habitantes, comprendiendo esta hipótesis el tramo de los 20 a 35 años.

1.2.3.C. POBLACIÓN SEGÚN LUGAR DE NACIMIENTO Y EXTRANJEROS POR SEXOS Y NACIONALIDADES.

Para enmarcar la población extranjera en Agüimes, según los datos nacionales del INE en España a enero de 2022 se contabilizaron 8.131 municipios, de los cuales la mitad, 4.986, comprenden la denominada “España vaciada” porque subsistieron con menos de 1.000 habitantes, aparejados con el envejecimiento de su población y la nula o baja natalidad.

Y, por otro lado, el 39,9% de la población total del país, reside en municipios de más de 100.000 habitantes:

Población inscrita en el Padrón a 01/01/2022: 47.475.420



Fuente: Estadística del Padrón Continuo INE. Enero 2023.

Agüimes se encuentra en el tamaño medio de municipio (de 10.001 a 50.000 habitantes) en el que reside parte del total nacional, en el 26,8%.

Así con ese 11,17% de extranjeros en el municipio, respecto del ranking nacional de población extranjera empadronada, Agüimes ocupa la posición 2.451, frente a, por ejemplo, otros municipios de Gran Canaria como San Bartolomé o Santa Lucía de Tirajana con los puestos y porcentajes respectivos, nº 148 con el 32,53% y nº 369 con el 24,36%.

Según los datos del INE a 2021, que actualizaron el Censo de Población y Vivienda del año 2011, la nacionalidad por sexos en Agüimes se distribuía en los siguientes porcentajes calculados en base a la tabla siguiente, siendo la población total municipal de 32.320 habitantes, con un total de 28.644 habitantes, el 88,63%, de origen nacional:

- España. 28.644 habitantes: 14.546 hombres (89,14%) y 14.098 mujeres (88,10%)
- Unión Europea. 1.118 habitantes: 566 hombres (3,47%) y 552 mujeres (3,45%)
- Resto UE. 170 habitantes: 73 hombres (0,45%) y 97 mujeres (0,61%)
- África. 399 habitantes: 243 hombres (1,49%) y 156 mujeres (0,97%).
- América del Norte. 33 habitantes: 10 hombres (0,06%) y 23 mujeres (0,14%).
- Centroamérica y Caribe. 653 habitantes: 310 hombres (1,90%) y 343 mujeres (2,14%).
- Sudamérica. 1.224 habitantes: 538 hombres (3,30%) y 686 mujeres (4,29%).
- Asia. 78 habitantes: 34 hombres (0,20%) y 46 mujeres (0,29%).
- Oceanía. 1 habitante: 1 mujer (0,01%).

PERSONAS

RESULTADOS MUNICIPALES

Población por sexo y país de nacimiento (grandes grupos)

Unidades: Personas

	Hombres	Mujeres
TOTAL		
35002 Agüimes	16.318	16.002
España		
35002 Agüimes	14.546	14.098
Unión Europea (sin España)		
35002 Agüimes	566	552
Resto de Europa		
35002 Agüimes	73	97
África		
35002 Agüimes	243	156
América del Norte		
35002 Agüimes	10	23
Centro América y Caribe		
35002 Agüimes	310	343
Sudamérica		
35002 Agüimes	538	686
Asia		
35002 Agüimes	32	46
Oceanía		
35002 Agüimes	0	1

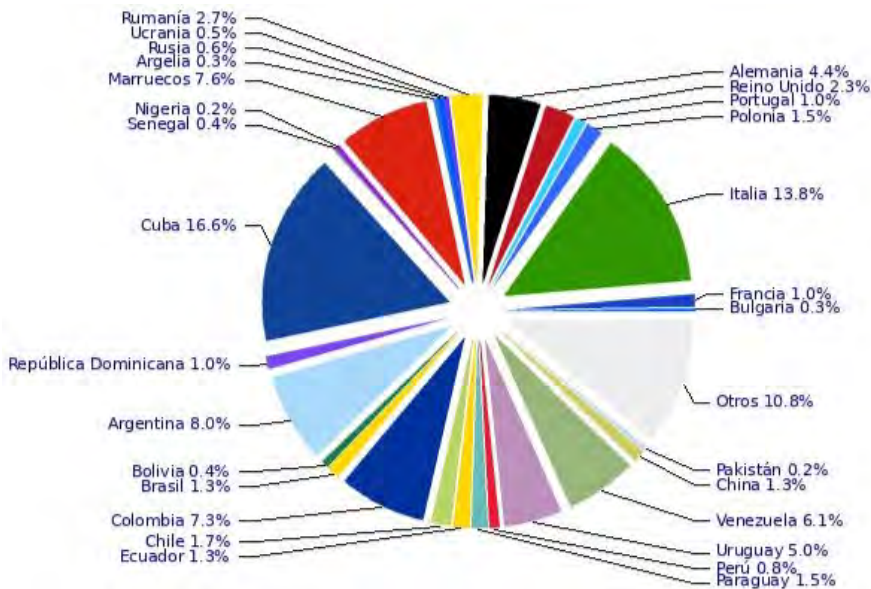
Población en Agüimes por sexo y país de nacimiento. Censo de Vivienda 2021. Fuente INE.

Para conocer con más detalle el desglose de efectivos nacionales, en el año 2022 el 39,88% del Padrón Municipal fueron nacidos en Agüimes alcanzando 12.788 habitantes, y el 48,95% emigraron a Agüimes desde España, es decir un 88,83% de españoles en un +2% respecto del año 2021:

- 13.678 efectivos desde otros municipios de la provincia de Las Palmas, un 48,95%,
- 304 habitantes desde municipios de Canarias, 0,95%
- 1.716 desde otras Comunidades autónomas, 5,35%

De esa Estadística del Padrón del INE, un total de 3.581 emigraron desde otros países, alcanzando el 11,17% del total del municipio, con el siguiente desglose y gráfica, por sexos y continentes, que se adjunta:

- América. 1.888 habitantes: 842 hombres y 1.046 mujeres.
- África. 391 habitantes: 239 hombres y 152 mujeres.
- Asia. 80 habitantes: 35 hombres y 45 mujeres nacidos en.
- Oceanía. 1 mujer.



Fuente: <https://www.foro-ciudad.com>, e INE.

Se concluye que la carga poblacional de nacionales en Agüimes supone casi la mitad del Padrón Municipal, proviniendo la mayoría de la provincia de Las Palmas y sobre un 5%, de la Península. Además, se contabiliza el 11% de empadronados extranjeros, no siendo Agüimes un municipio especialmente turístico ni como los datos presentados confirman, un destino habitacional preferente para los extranjeros, pero sin embargo habría que valorar este porcentaje de carga de personas extranjeras que se añaden al problema habitacional.

1.2.3.D. POBLACIÓN LOCAL RESIDENTE EN EL EXTRANJERO Y POBLACIÓN MÁXIMA ESTACIONAL.

Conforme al Censo Electoral de españoles residentes en el extranjero, CERA, y según los datos oficiales del INE, a 1 de noviembre de 2024 los agüimenses mayores de 18 años que residieron habitualmente en el extranjero o que trasladaron allí su residencia habitual, ascendió a 844 personas, esto sería un 2,53% del total de la población de Agüimes del año 2024. De interés sería a los efectos de este informe técnico conocer el motivo del traslado de residencia, si acaso fue por no poder acceder a una vivienda en el municipio, o por causas laborales, familiares u otras.

En cuanto a los datos del máximo estacional de población en un municipio, que no coincide exactamente con el concepto de población vinculada o flotante, éste permite establecer la población máxima que se soporta, es decir, la intensidad del fenómeno que cuantifica las personas que se vinculan temporalmente, en este caso a Agüimes, por trabajo, estudios u ocio.

Como los datos del INE que valoran este dato es el Censo de Población y Vivienda que se realiza cada 10 años, siendo el más reciente el del año 2021 y a falta de localizar el dato, se acude a las cifras anuales del Ministerio de Hacienda que arroja la siguiente tabla y porcentajes:

PADRÓN AGÜIMES		POBLACION MÁXIMA ESTACIONAL		%
AÑO	HABITANTES	TOTAL	PERSONAS	
2015	30.294	51.997	21.703	58,26%
2013	30.214	50.916	20.702	59,34%

2012	29.912	47.602	17.690	62,84%
2011	29.767	47.257	17.490	62,99%
2010	29.431	47.007	17.576	62,61%
2009	28.924	46.338	17.414	62,42%
2008	28.224	43.852	15.628	64,36%
2005	25.541	43.429	17.888	58,81%
2000	20.692	32.539	11.847	63,59%

Elaboración propia. Fuente: <https://www.foro-ciudad.com>, e INE.

De estas cifras se puede deducir que el promedio de personas que se suman según los años contemplados es de 17.549 o el 61,57%.

Pero cabe aclarar que no existen datos que se obtengan con una periodicidad y mayor detalle para poder prever un registro de las personas no residentes que se vinculan al municipio ocasionalmente o por temporadas, largas o concretas, y según la actividad que les trae a Agüimes, por lo que la estimación debe entenderse con su oportuno valor de hipótesis.

Para el problema de Vivienda es un dato a tener en cuenta ya que, actualizando, si a 2024 los habitantes de Agüimes fueron 33.306, la población ascendería estacionalmente a 53.812 efectivos.

1.2.3.E. TURISMO.

El número total de turistas que visitaron Agüimes de enero a octubre de 2024 fue de 44.757, repartidos en 22.860 de origen nacional y 21.897 internacionales, suponiendo un 11,1% y 5,9% más en ambos casos respecto al mismo periodo del año anterior.

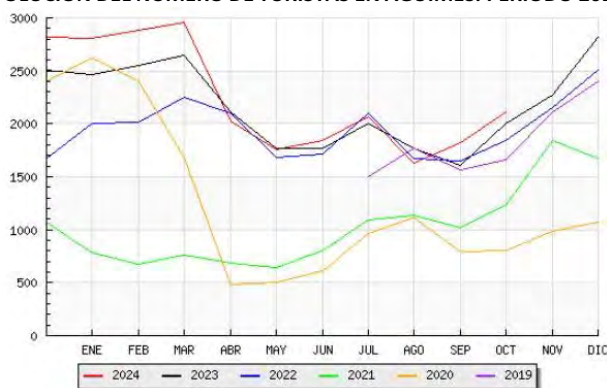
En relación a estos datos, la estadística turística en Agüimes más reciente en el mes de octubre de 2024 contabilizó 4.404 turistas (un 1,2% más que el año anterior), de los cuales 2.111 fueron de origen internacional y 2.293, nacionales, en porcentajes de +5,2% y -2,2% respecto a octubre de 2023. Esta cifra coloca al municipio en el puesto nº 697 del Ranking Municipal de Turistas de España.

El porcentaje más alto de turistas internacionales lo representan los franceses con el 18,7%, seguido del 14,4% de alemanes y 11,9% del Reino Unido, destacando los italianos con el 11,0% y los neerlandeses con un 6,2% dentro del resto de las 12 nacionalidades que visitaron Agüimes en octubre de 2024.

Respecto a los municipios que conforman con Agüimes la Mancomunidad del Sureste en el mismo mes, Ingenio y Santa Lucía de Tirajana contabilizaron

4.105 y 6.480 turistas respectivamente, frente a los 12.131 de Telde, los 87.778 de Las Palmas de Gran Canaria (puesto nº 35 del ranking nacional) y los 187.289 de San Bartolomé de Tirajana que ocupa el puesto nº 11 del ranking nacional.

Y respecto a la evolución del turismo durante los últimos años, durante el periodo 2019 a 2024 en Agüimes, se aprecia un ascenso mantenido a partir del año 2022, una vez superada la eclosión del COVID en el año 2020:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TURISTAS EN AGÜIMES. PERIODO 2019-2024.

<https://www.foro-ciudad.com>

1.3. LA VIVIENDA EN CANARIAS Y CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA EN AGÜIMES.**1.3.1. RÉGIMEN DE TENENCIA, VIVIENDAS TOTALES, PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y TAMAÑO.****TENENCIA.**

Según los datos definitivos de la Encuesta de Características esenciales de la Población y viviendas derivada del Censo de Población y Vivienda 2021 del INE, en España se pasó en el año 2011 del 13,5% de los hogares en régimen del alquiler al 15,9% en el 2021, lo cual describe que el régimen de tenencia en alquiler se ha incrementado en este decenio en 2,4 puntos.

Respecto a la tenencia de vivienda en propiedad, bajó del 78,9% del año 2011 al 75,2% del 2021, teniendo el 26,4% pagos pendientes de la hipoteca, lo cual arroja la cifra de 14,2 millones de personas aún hipotecadas durante el periodo 2011-2021 según el siguiente gráfico:



Gráfico 1. Tenencia vivienda principal. Fuente: ECEPOV 2021-INE.

La relación del tipo de tenencia frente al tamaño del municipio, a nivel nacional, la tendencia es a mayor tamaño municipal, más vivienda en alquiler y menor número de viviendas en propiedad, correspondiéndose que, a mayor ingreso mensual neto del hogar, mayor porcentaje de viviendas en propiedad, conforme a los gráficos 2 y 3:

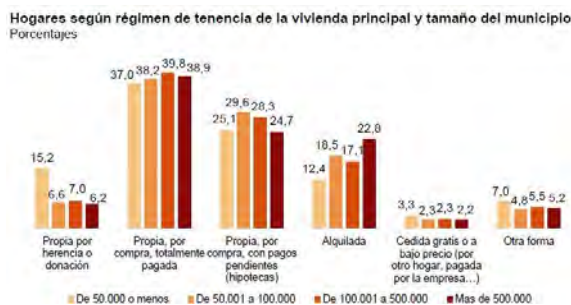


Gráfico 2. Tenencia vivienda principal por tamaño municipio. Fuente: ECEPOV 2021-INE.

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal e ingresos mensuales netos del hogar
Porcentajes

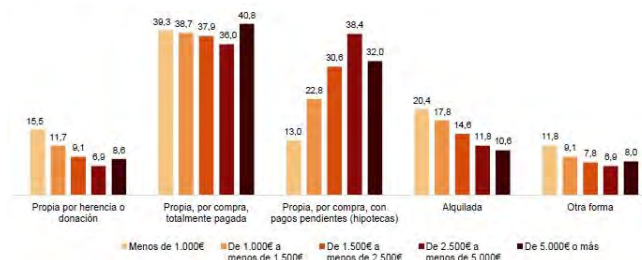


Gráfico 3. Tenencia vivienda principal e ingresos mensuales del hogar.
Fuente: ECEPOV 2021-INE.

El resumen por Comunidades Autónomas se desglosa en la tabla adjunta, detallándose para Canarias lo siguiente:

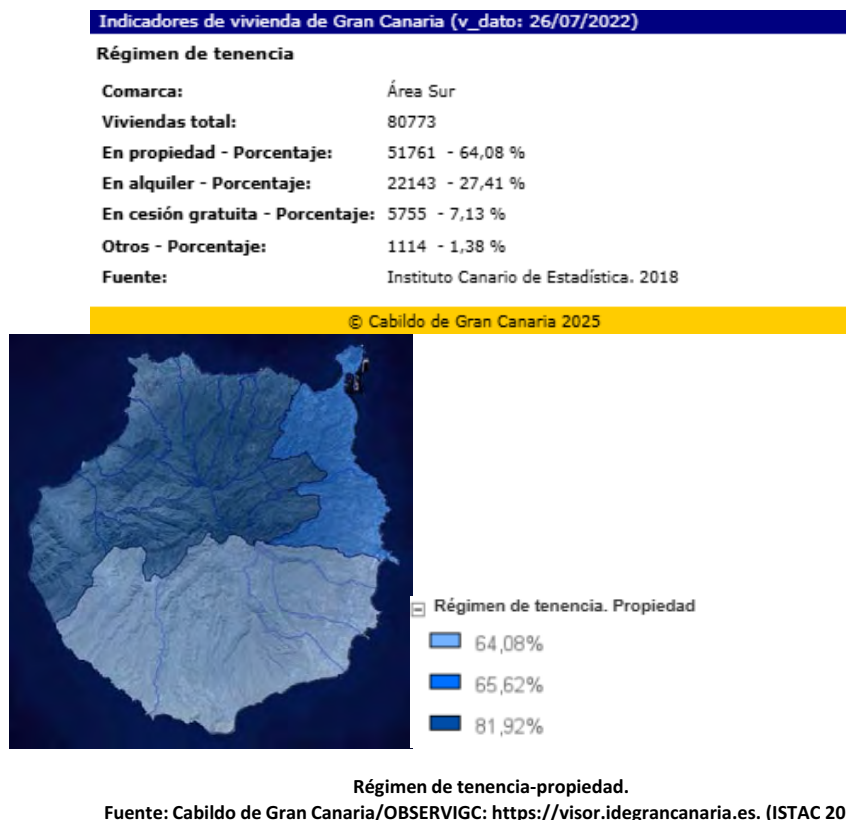
- los hogares en propiedad/por compra/con pagos pendientes (hipoteca): se sitúa en el puesto 15 de las CC.AA.
- los hogares que viven en alquiler: ocupa el puesto cuarto de todas las CC.AA. con un 22,1% de viviendas alquiladas.
- los hogares que cuentan con segunda residencia: es la última Comunidad con solo un 9,2% respecto de la media nacional del 15,5%, seguida de las Islas Baleares, Cantabria, Melilla y Andalucía.

Resultados por comunidades autónomas

Comunidad autónoma de residencia	Hogares con vivienda propia, por compra, con pagos pendientes (hipoteca)	Hogares que viven de alquiler	Hogares que disponen de una segunda residencia
Total nacional	26,4	15,9	15,5
Andalucía	28,3	11,4	12,6
Aragón	24,5	15,4	21,8
Asturias, Principado de	22,3	13,4	15,8
Balears, Illes	26,6	23,4	10,7
Canarias	23,4	22,1	9,2
Cantabria	27,0	11,0	11,6
Castilla y León	21,6	11,8	17,6
Castilla - La Mancha	26,3	11,5	13,4
Cataluña	26,9	23,2	13,5
Comunitat Valenciana	27,0	14,2	16,8
Extremadura	23,1	9,4	12,8
Galicia	18,0	12,4	13,0
Madrid, Comunidad de	29,8	19,9	22,1
Murcia, Región de	29,7	15,1	17,2
Navarra, Comunidad Foral de	27,2	12,6	15,0
País Vasco	27,3	11,8	19,3
Rioja, La	27,6	12,1	18,5
Ceuta	26,2	18,4	13,0
Melilla	25,1	31,0	12,0

Tabla de totales nacionales y por comunidades Autónomas.
Fuente: ECEPOV 2021-INE.

En los datos del Cabildo de Gran Canaria a 2018, se contabilizó en la Zona Sur de la isla, donde queda incluido Agüimes, que, respecto de los datos nacionales, se supera el alquiler en 2018 en muchos puntos, 27,41% frente al 15,9% de España respecto al régimen en propiedad, cuyo porcentaje en esta zona insular, el más bajo frente al 65,62% y el 81,92% de las otras zonas insulares según el gráfico:



Este dato del alquiler que aumenta a nivel nacional y local como tenencia preferente al alza, interesa aquí para la proyección de la oferta de la vivienda social en régimen de alquiler pretendido en Agüimes.

Así, si se ponen en relación que en España el parque público de vivienda social llega al 2,5% del total de viviendas frente al 9,3% de Europa, siendo en Canarias menos del 1% según las conclusiones del Informe Extraordinario 2023 de la Diputación del Común, frente al régimen en propiedad de la vivienda libre como tenencia tradicional en España que se ha replicado a la vivienda protegida, se concluye que la Administración se enfrenta grandes dificultades de planificación y gestión porque la cesión de una vivienda a una sola familia bloquea a futuro este precioso recurso público, perjudicando en general a la sociedad, y en particular a la población desfavorecida.

El Informe Extraordinario 2023 de la Diputación del Común, cita una demanda de 25.159 solicitudes frente al parque existente del ICAVI de 16.645 y 6.050 viviendas de VISOCAN, habiéndose resuelto sólo 112 casos en el año 2022, estando Canarias en pleno mercado tensionado por el alza del precio de la vivienda libre y del alquiler, con una nula capacidad de ahorro de las familias más desfavorecidas, con dificultades para acceder a créditos bancarios, con la precariedad laboral de los jóvenes y con un masivo uso turístico en alquiler vacacional.

Por tanto, debería materializarse un parque público de viviendas protegidas adecuado a la demanda existente en Canarias destinadas al alquiler social, y que dicho parque sea de titularidad pública permanente, conservando su calificación, y así su funcionalidad para atender las necesidades de alojamiento a personas en riesgo de exclusión social.

VIVIENDAS TOTALES, PRINCIPALES Y SECUNDARIAS.

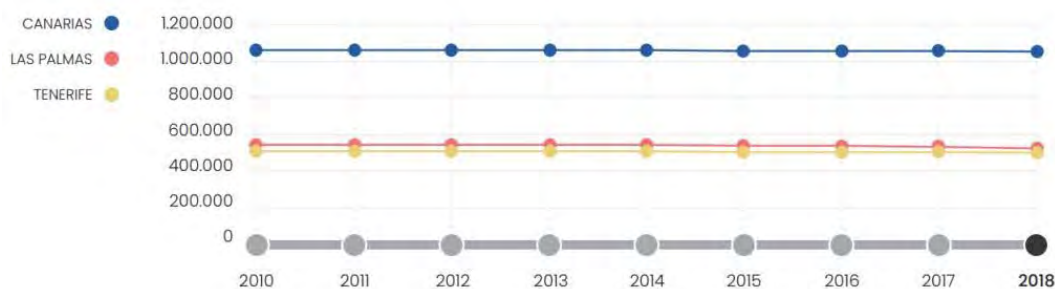
Según los datos del Encuesta de Características esenciales de la Población y viviendas, ECEPOV, a nivel nacional en cuanto a segundas residencias, en el año 2021 el 15,5% de los hogares disponían de una, en un 31,2% de los hogares con ingresos mensuales netos de 5.000 euros o más, y en un 10% en hogares por debajo de los 1.000 euros, estando esta tenencia prácticamente en manos de nacionales (94,2%) y en un 46,2% de los hogares en los que ningún miembro tenía estudios superiores.

Hogares que disponen de una segunda residencia según nivel de ingresos mensuales netos.
Porcentajes



Gráfico. Segunda residencia según ingresos mensuales.
Fuente: ECEPOV 2021-INE.

Según el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, en 2018 España contaba con 25,5 millones de viviendas de las cuales aproximadamente 1,05 millones se localizaban en Canarias, siendo un total de 864.929 viviendas principales y 188.312 viviendas no principales, existiendo más viviendas en la provincia de Las Palmas, 537.000, respecto a la provincia de Santa Cruz de Tenerife cuyo parque contaba con 516.241 viviendas. En los ocho años anteriores la tendencia se mantuvo lineal:



Estimación del parque de viviendas en Canarias 2010-2018.
Fuente: Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

En cuanto a Agüimes según los datos nacionales de los Censos de Vivienda de 2011 y de 2021, siendo 13.975 las viviendas totales en el municipio en el año 2011, principales eran 10.655 o el 76,24%, y secundarias, 1.570 (11,23%):

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato:26/07/2022)

Censo de vivienda

Viviendas totales: 13.975

Viviendas principales-Porcentaje: 10.655 - 76,24%

Viviendas secundarias-Porcentaje: 1.570 - 11,23%

Viviendas vacías-Porcentaje: 1.750 - 12,52%

Municipio: Agüimes

Fuente: Instituto Canario de Estadística a partir de datos del Instituto nacional de Estadística. 2011

Una década después, al año del Censo del INE 2021 se han contabilizado en Agüimes un total de 14.365 de las cuales, viviendas principales fueron 11.646 (81,07%) y secundarias 2.719 unidades o el 18,75% del total.

VIVIENDAS

RESULTADOS MUNICIPALES

Total viviendas familiares convencionales por tipo de vivienda Unidades: viviendas

35002 Agüimes

Total	14.365
Vivienda principal	11.646
Vivienda no principal	2.719

Total viviendas familiares convencionales por tipo de vivienda en Agüimes.

Censo de Vivienda 2021. Fuente INE.

TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS.

Se pueden obtener datos de otros detalles del parque local de vivienda en Agüimes a partir de otros datos del INE, como por la intensidad del uso según el consumo eléctrico.

El consumo medio de electricidad por hogar según la Unión Europea es de 3.000 kWh/año, habiendo en España un consumo anual más elevado en torno a los 4.000 kWh, por tanto, por encima de la media europea, en un 25% de los hogares españoles.

Según el informe de la Red Eléctrica Española, el consumo medio diario de luz en kWh en los hogares españoles es de 270 kWh, esto es unos 3.272 kWh/año. La mayor parte de estos kWh se consumen en el hogar a razón de 3 kWh/día. En cuanto al consumo por tipo de vivienda, las viviendas unifamiliares consumen más energía que las viviendas plurifamiliares a razón de 9 kWh/día frente a 6 kWh/día. Así, según la última Encuesta de Hogares sobre Consumo de Energía (ENEC), el consumo medio de electricidad en viviendas unifamiliares es de 5.032 kWh/año en base principalmente, al gasto derivado del consumo de los electrodomésticos.

En Agüimes, según la tabla adjunta, siendo la mediana de consumo anual local de 2.381 kWh frente a la media nacional de 2.196 kWh, el mayor número de viviendas se concentra en los 2.001 a 4.000 kWh con 5.263 viviendas de tamaño medio, y en los 4.001 a 6.000 kWh, las viviendas de tipo unifamiliar con 1.602 unidades. Además, existen 3.272 viviendas de pequeño tamaño con un consumo de 1.001 a 2.000 kWh, ascendiendo todas a 10.137 viviendas del total de 14.365, es decir un 69,26%.

Viviendas según su intensidad de uso a partir del consumo eléctrico

Resultados nacionales, autonómicos, provinciales y municipal

Viviendas según su intensidad de uso

Unidades: viviendas

	35002 Agüimes
Viviendas vacías	1.668
Mediana consumo anual	2.381
Viviendas con bajo consumo	359
Viviendas de uso esporádico	1.012
Viviendas de uso esporádico (entre 251 y 500 kwh)	473
Viviendas de uso esporádico (entre 501 y 750 kwh)	539
Viviendas con consumo entre 751 y 1.000 kwh	588
Viviendas con consumo entre 1.001 y 2.000 kwh	3.272
Viviendas con consumo entre 2.001 y 3.000 kwh	3.162
Viviendas con consumo entre 3.001 y 4.000 kwh	2.101
Viviendas con consumo entre 4.001 y 5.000 kwh	1.061
Viviendas con consumo entre 5.001 y 6.000 kwh	541
Viviendas con consumo entre 6.001 y 7.000 kwh	239
Viviendas con consumo entre 7.001 y 8.000 kwh	147
Viviendas con consumo entre 8.001 y 9.000 kwh	69
Viviendas con consumo entre 9.001 y 10.000 kwh	35
Viviendas con consumo mayor de 10.000 kwh	111

Viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico en Agüimes.

Censo de Vivienda 2021. Fuente INE.

1.3.2. HOGARES Y SU PROYECCIÓN. HOGARES.

Para ajustar el tamaño de los hogares, es decir cuántos miembros los componen, en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico a cargo del Instituto para la diversificación y ahorro de la Energía, IDAE, y por mandato de la Unión Europea de disponer de la información desagregada sobre consumos por usos en el sector residencial como requerimiento estadístico establecido en el Reglamento UE-2019/2146 de la Comisión, se desarrollaron periódicamente los estudios SPAHOUSEC que analizan el consumo energético de los hogares españoles.

Conforme a los datos de del SPACHOUSEC II del año 2011, el número medio de personas por hogar es de alrededor 2,4. Con este dato de partida, que en esta memoria técnica se acredita desde el PGO/A en 2,6 habitantes/vivienda tal cual estableció el INE (a fecha de 2025 es de 2,62) el 61% de los hogares españoles se conforma por dos o tres personas y solo el 5% se compone de hogares de más de cinco personas, siendo un 38% de los hogares los integrados por parejas sin hijos dependientes y un 21% eran hogares unipersonales, principalmente personas mayores de 65 años.

A fecha actual el INE cuenta con datos por provincias, aportándose para Las Palmas lo siguiente:

HOGARES

RESULTADOS POR PROVINCIAS

Tamaño medio de los hogares de personas residentes en viviendas familiares por fecha

Unidades: Hogares

	01-ene-25	01-ene-24	01-ene-23	01-ene-22	01-ene-21
Las Palmas	2,62	2,62	2,62	2,62	2,66

Tamaño medio hogares en Las Palmas 2021-2025. Fuente: INE.

HOGARES

RESULTADOS POR PROVINCIAS

Hogares de personas residentes en viviendas familiares por fecha y tamaño del hogar

Unidades: Hogares

	35002 Las Palmas				
	01.01.2025	01.01.2024	01.01.2023	01.01.2022	01.01.2021
TOTAL	443.793	440.520	435.386	429.429	422.911
1	119.559	118.941	117.213	114.290	109.254
2	119.034	118.464	116.555	114.179	110.751
3	94.743	93.923	92.882	92.175	92.109
4 y más	110.457	109.192	108.736	108.785	110.797

Hogares en viviendas familiares 2021-2025 Las Palmas. Fuente: INE.

De lo que se desprenden los siguientes porcentajes en el periodo 2021-2025, habiendo crecido el número de hogares de 1 o 2 miembros y decrecido el de 4 o más, siendo a 2025 el hogar de 2 y 1 miembro el más numeroso, sumando ambos más de la mitad de los hogares (53,46%), añadiéndose familias de 4 o más miembros en un 24,89% del total, seguido por los hogares de 3 personas.

	2021	2025
Hogares de un miembro:	25,83% del total	26,64% del total
Hogares de 2 miembros:	26,19% del total	26,82% del total
Hogares de 3 miembros:	21,78% del total	21,35% del total
Hogares de 4 o más miembros:	26,20% del total	24,89% del total

Los datos de hogares en Agüimes indican a 2021 con el porcentaje más alto el de hogares de 2 personas, seguido por el de una sola y las familias de tres integrantes, contabilizándose un número importante de 4 y 5 o más personas con un 28,80% del total, cifra más alta que el porcentaje de Las Palmas:

Hogares de un miembro: 23,99% del total

Hogares de 2 miembros: 24,18% del total

Hogares de 3 miembros: 23,00% del total

Hogares de 4 miembros: 18,13% del total

Hogares de 5 o más miembros: 10,73% del total

HOGARES

Hogares por municipios y tamaño del hogar

Unidades: hogares

35002 Agüimes

Total (tamaño del hogar) 11.646

1 persona	2.795
2 personas	2.817
3 personas	2.679
4 personas	2.112
5 o más personas	1.243

Hogares por tamaño en Agüimes. Censo de Vivienda 2021. Fuente INE.

Relacionado con el tamaño de hogares, se trae aquí el dato del número de dormitorios de las viviendas en Agüimes al año 2020, según los datos estadísticos del Portal Inmobiliario, INDOMIO, destacando las viviendas con cuatro dormitorios, tres y cinco:



Número de habitaciones por vivienda en Agüimes, 2020.

Fuente: <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/canarias/aguimes>.

Según lo recabado por el INE a 2021, en cuanto a los hogares según los diferentes regímenes de tenencia de la vivienda, en Canarias para municipios ≤ 50.000 habitantes, entre los que se encuentra Agüimes, los datos describen que:

- un 28,9% se trata de viviendas compradas y sin cargas
- el 22,4% es vivienda comprada con pagos pendientes (hipoteca)
- el 19,3% es vivienda alquilada
- y el 14,5% es heredada o adquirida por donación.

Características esenciales de la población y las viviendas. Año 2021

Hogares

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda, tipo de hogar, tamaño del municipio y comunidad autónoma.

Unidades: Hogares

	Propia por herencia o donación	Propia por compra totalmente pagada	Propia por compra con pagos pendientes (hipotecas)	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar pagada por la	Otra forma	Total
Canarias							
De 50.000 habitantes o menos							
Total	58.017	115.359	89.353	77.055	13.831	45.885	399.500

Hogares según resto de regímenes de tenencia de la vivienda, en municipios de Canarias <50.000 habitantes. Fuente: INE Censo 2021.

Como dato concreto para este contenido técnico, interesa el tipo de familia en esos hogares en vivienda alquilada para municipios ≤ 50.000 habitantes ya que complementa la información para conocer la demanda del tamaño de vivienda. Los datos confirman que los hogares pequeños predominan en más de la mitad del total de las viviendas, en un 57% (29,8+17,7+9,5%):

- el hogar unipersonal: 29,8%
- parejas con hijos: 27,7%
- parejas sin hijos: 17,7%
- familias mono parentales: 9,5%
- y familias que conviven con personas ajenas a la familia: 6,6%

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA POBLACIÓN Y LAS VIVIENDAS. AÑO 2021.

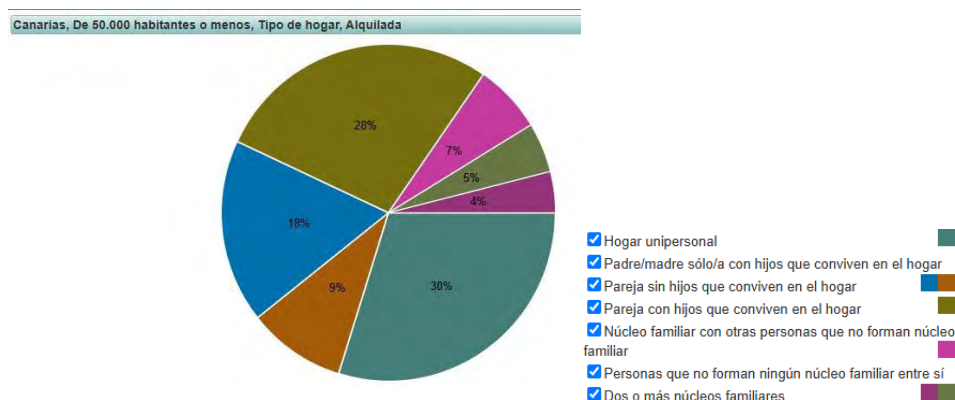
HOGARES.

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda, tipo de hogar, tamaño del municipio y comunidad autónoma.

Unidades: Hogares

Canarias	Alquilada
De 50.000 habitantes o menos	
Hogar unipersonal	22.979
Padre/madre sólo/a con hijos que conviven en el hogar	7.309
Pareja sin hijos que conviven en el hogar	13.603
Pareja con hijos que conviven en el hogar	21.332
Núcleo familiar con otras personas que no forman núcleo familiar	5.097
Personas que no forman ningún núcleo familiar entre sí	3.691
Dos o más núcleos familiares	3.045

Hogares en régimen de alquiler de la vivienda y tipo de hogar en municipios de Canarias <50.000 habitantes.
Fuente: INE Censo 2021.

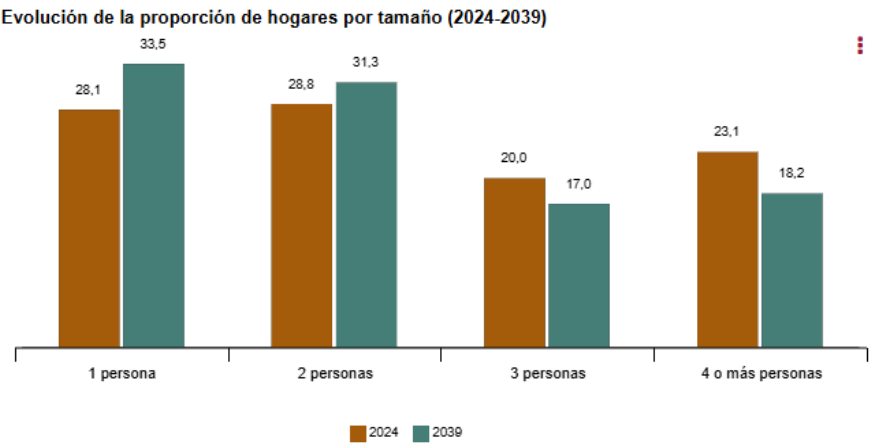


Gráfica de Hogares en régimen de alquiler de la vivienda y tipo de hogar en municipios de Canarias <50.000 habitantes. Fuente: INE Censo 2021.

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES.

De los datos nacionales es interesante la nota de prensa del INE para el periodo 2024-2039, para el que se proyecta en coherencia con las proyecciones de población, que habría un incremento de 3.691.151 hogares residentes en España, un 19,1%, llegando a un total nacional de 23.001.927, con un aumento poblacional de 5.137.447 personas (10,6%),lo que implicaría una reducción del tamaño medio del hogar de 2,50 a 2,32,es decir se consolida la tendencia de una o dos personas, incrementándose notablemente el de una persona en un 41,9% a partir de 2024, a un total de 7,7 millones de hogares unipersonales (33,5% del total) en 2039.

Dos personas por hogar pasará del 11,2% al 14,3% en 2039. Los hogares de tres personas se incrementarán solo en un 1,1% (pasando del 20,00% al 17,00% en dicho periodo). Esta tendencia de reducción de los hogares proviene del año 1970 cuando predominaban las cuatro personas, a 2,9 en 2001, descendiendo en 2021 a 2,54.



Proyección hogares en España por tamaño periodo 2024-2039. Fuente: INE.

Para la CC.AA. Canaria la proyección contabiliza las cifras para el periodo 2024-2029, en 854.743 y 1.022.430 hogares respectivamente con un crecimiento de 167.687, pasando de un tamaño de hogar de 2,60 a 2,44 personas, alcanzando los hogares unipersonales el 0,3% del total:

	Número total de hogares				Crecimiento 2024-2039		Tamaño medio del hogar		% de hogares unipersonales	
	2024	2039	Absoluto	Relativo (%)	2024	2039	2024	2039	2024	2039
TOTAL	19.310.776	23.001.927	3.691.151	19,1	2,50	2,32	0,3	0,3		
Andalucía	3.373.700	4.027.872	654.172	19,4	2,54	2,30	0,3	0,3		
Aragón	560.053	665.262	105.209	18,8	2,39	2,16	0,3	0,4		
Asturias, Principado de	453.830	474.487	20.657	4,6	2,21	2,02	0,3	0,4		
Baleares, Illes	460.787	564.879	104.092	22,6	2,65	2,57	0,3	0,3		
Canarias	854.743	1.022.430	167.687	19,6	2,60	2,44	0,3	0,3		
Cantabria	245.182	275.097	29.915	12,2	2,39	2,19	0,3	0,4		
Castilla y León	1.052.258	1.151.673	99.415	9,4	2,25	2,04	0,4	0,4		
Castilla - La Mancha	832.720	998.372	165.652	19,9	2,51	2,31	0,3	0,3		
Cataluña	3.129.957	3.847.064	717.107	22,9	2,54	2,38	0,3	0,3		
Comunitat Valenciana	2.140.660	2.692.997	552.337	25,8	2,47	2,33	0,3	0,3		
Extremadura	443.342	480.957	37.615	8,5	2,36	2,10	0,3	0,4		
Galicia	1.120.110	1.237.671	117.561	10,5	2,40	2,16	0,3	0,4		
Madrid, Comunidad de	2.675.520	3.251.492	575.972	21,5	2,60	2,46	0,3	0,3		
Murcia, Región de	570.133	734.602	164.469	28,8	2,74	2,49	0,2	0,3		
Navarra, Comunidad Foral de	266.735	319.209	52.474	19,7	2,52	2,34	0,3	0,3		
País Vasco	942.076	1.038.395	96.319	10,2	2,34	2,16	0,3	0,4		
Rioja, La	136.342	159.499	23.157	17,0	2,36	2,17	0,3	0,4		
Ceuta	26.088	28.318	2.230	8,5	3,13	2,70	0,2	0,3		
Melilla	26.540	31.651	5.111	19,3	3,19	2,69	0,2	0,3		

Proyección hogares 2024-2039. Fuente: INE.

En Agüimes a 2021 el parque de viviendas alcanzó las 14.365 unidades, con un total de 1.686 vacías, siendo por tamaños conforme al consumo eléctrico, la mayor parte viviendas de tamaños medios y en función de las personas que componen en hogar, predomina el de dos miembros y de uno, seguido por los hogares de tres personas, y se contabilizan hogares de 4 y 5 o más en un porcentaje del 28,80% del parque. Agüimes tiene el mismo ratio de personas/vivienda establecido por el PGO/A en 2,6, al igual que el resto de la provincia y España, sumándose así a las tendencias, nacional y canaria.

En cuanto a las proyecciones de futuro, a quince años vista Agüimes debería tener en cuenta que la cifra de hogares ascendería al 16,4% y los hogares unipersonales o de dos miembros supondrán 0,3% ya que el ratio personas/hogar bajaría 0,16 puntos (de 2,60 a 2,44).

Aplicando estos datos a la baja por partir del dato oficial a 2021 con 11.646 hogares, a 2039 se sumarán 2.385 hogares (el +16,4%) habiendo a 2039 un total de 14.031 en el municipio, de los cuales el 0,3% serían unipersonales.

Atendiendo al régimen de tenencia en alquiler al objeto de esta justificación técnica y el tipo de hogar y la bajada de su ratio, se debe tener en cuenta que el tipo de vivienda preferentemente deberá ser de pequeño tamaño de 1 ó 2 dormitorios, seguido de viviendas de 3 dormitorios.

1.3.3. INGRESOS POR HOGAR, GASTOS EN VIVIENDA, Y RIESGO DE POBREZA.

Según la Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios 2022 (EICVHC) a cargo del Instituto Canario de Estadística (ISTAC), en Canarias en el periodo 2018 al 2022 el nivel de ingreso en los hogares aumentó un 22%, pasando así de media de 1.907 euros a 2.321 euros al mes.

Del otro lado, conforme a los criterios de la Oficina Europea de Estadística, eurostat, el umbral de riesgo de pobreza se fijó por el ISTAC en 680 euros mensuales para el año 2022, con un aumento del 17% respecto al año 2018 de 583 euros mensuales. Así conforme a este umbral, el 20,5% de la población de Canarias se encontraba en 2022 en riesgo de pobreza (similar al 20,7% del año 2018), representando contando la isla de La Gomera la cifra más alta con el 33,3%, Fuerteventura, la menor (15,7%).



Gráfico 1. Población en riesgo de pobreza o exclusión social en Canarias a 2022.

Fuente: ISTAC Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios 2022 (EICVHC'22).

En concreto, en el mismo cuatrienio aumentó en 3,4 puntos el número de personas en carencia material severa, del 15,9% al 19,3%, que fue el rasgo que más incremento sufrió conforme al indicador AROPE de personas en riesgo de pobreza o exclusión social que estima tres valores: en riesgo de pobreza/en carencia material severa/viviendo en hogares con baja intensidad en el empleo.

Así a 2022, el riesgo de pobreza o exclusión social en Canarias englobó al 34,1% de la población frente al 33,3% del año 2018, con el mayor porcentaje cuantificado en la isla de La Gomera (44,7%), y el más bajo en la Comarca Norte de Gran Canaria (30%). Por comarcas, se sitúa La Gomera con un 27% y la zona Tenerife Sur con el mismo porcentaje, y el valor más bajo, en el 14,8% correspondió al área metropolitana de Gran Canaria.

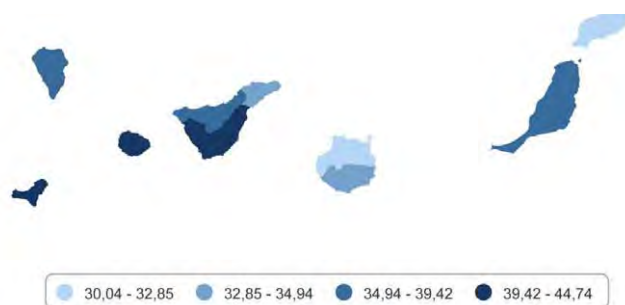


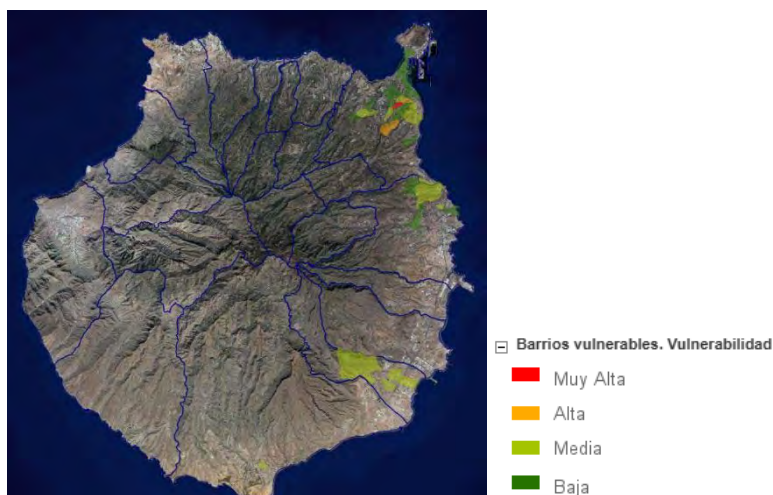
Gráfico 2. Población en riesgo de pobreza o exclusión social en Canarias a 2022.

Fuente: ISTAC Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios 2022 (EICVHC'22).

Agüimes se sitúa actualmente según los datos del ISTAC 2018-2022 en un riesgo de pobreza o exclusión social del 34,94%, a lo que se añade sin embargo que localmente no existen barrios vulnerables conforme a los datos del Ministerio de Fomento a 2011 y respecto de la exclusión residencial, según los datos de la Cruz Roja de Gran Canaria, a 2022 en Agüimes fue atendido un solo hogar:

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)	
Exclusión residencial	
Hogares atendidos:	1
Cuántía total:	450,00 €
Cuántía/Vivienda:	450,00 €
Municipio:	Agüimes
Fuente:	Cruz Roja Gran Canaria
© Cabildo de Gran Canaria 2025	

Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (Cruz Roja GC).



Barrios vulnerables-vulnerabilidad.

Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (Ministerio de Fomento 2011).

Al respecto de la tasa de empleo en los hogares como dato fundamental, el ISTAC detalla que “el 13,4% de la población de 0 a 59 años de Canarias vive en hogares con baja intensidad en el empleo, es decir, donde sus miembros en edad de trabajar lo hicieron menos del 20% del total de su potencial de trabajo durante el año anterior al de la entrevista. En 2018 esta cifra era prácticamente similar, del 13,1%. En la comarca de Tenerife Sur se obtiene la cifra mayor (15,5%) y en La Gomera, la menor (11,2%)”.

En cuanto a la importancia que los hogares en Canarias dan a su vivienda, en el análisis de la Calidad de vida del mismo EICVHC 2022, la vivienda ocupa el tercer puesto como dimensión de bienestar según la encuesta realizada que incluyó la variable clase social basada en la ocupación de la persona principal del hogar como indicador de posición socioeconómica:



Gráfico 3. Valoración de las dimensiones del bienestar en Canarias a 2022.

Población en riesgo de pobreza o exclusión social en Canarias a 2022.

Fuente: ISTAC Encuesta de Ingresos y Condiciones de Vida de los Hogares Canarios 2022 (EICVHC'22).

Según todo lo expuesto, en relación al nivel de ingreso, el umbral del riesgo de pobreza, la tasa de empleo descrita y el papel que ocupa la vivienda en los hogares canarios, los gastos en vivienda representan una necesidad básica que en esta justificación técnica es fundamental como valor a tener en cuenta.

Para ello, para valorar la carencia material severa, el gasto en vivienda forma parte de los siguientes 9 conceptos que se consideran, constatándose esa carencia si se dan 4 de los siguientes:

- ha tenido retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, comunidad...) o en compras a plazos en los últimos 12 meses;
- no puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada;
- no puede permitirse disponer de un automóvil;
- no puede permitirse disponer de teléfono;
- no puede permitirse disponer de un televisor en color;
- no puede permitirse disponer de una lavadora;
- no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos;
- no puede permitirse una comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días;
- no puede permitirse ir de vacaciones al menos una semana al año;

Si es sabido que en concepto de alquiler o de hipoteca de la vivienda, el porcentaje de endeudamiento de un hogar no debería superar el 30% de los ingresos brutos anuales, -el 35% según el Banco de España-, en España, según los datos de la entidad Bankinter, los territorios que más inversión suponen al hogar a fecha actual son Cataluña, Madrid y Baleares, casi en un 50%, seguidos por Canarias, Cantabria, País Vasco y Andalucía superando el 30%, siendo Extremadura la Comunidad Autónoma que se encuentra en el extremo opuesto.

Como información de interés al concepto de vivienda que se valora para establecer la carencia material severa, se refiere brevemente aquí que el gasto derivado del mantenimiento de la vivienda en concepto de suministros que en España desde el año 2006 al 2020, es la electricidad la que supone la mayor carga, pasando del 1,51% al 2,91% en el año 2020, conforme al estudio "Análisis del gasto en suministros derivados de la vivienda 2006-2020" publicado por la Universidad de La Laguna en 2022.

En Canarias este gasto también es el que pesa más en la economía de sus hogares con un 2,77%, seguido por el agua de abasto con un 0,99%, muy por encima de la media nacional, y el gas, mantenido en dicho periodo en un 0,14%.



Gasto por hogar en Canarias.

Fuente: "Análisis del gasto en suministros derivados de la vivienda 2006-2020"

Autor: Adrián Moisés Santos García.

Fuente: Facultad de Economía, Empresa y Turismo de la Universidad de La Laguna, 2022.

Esto supone en las conclusiones finales del citado estudio que las familias canarias han tenido que reasignar su presupuesto a 2020 para cubrir los gastos derivados de los suministros, lo cual por contra, deriva en la reducción de su bienestar.

Siendo este gasto aproximadamente de un +4% añadido a los derivados del 30% en concepto de tenencia de la vivienda, en Agüimes, enmarcada en la Zona Sur insular según los datos del Cabildo de Gran Canaria, los gastos por vivienda suponen una carga pesada en un 49,44% del total, una carga media en un 35,93% y no supone ningún problema en un 14,63% del total de viviendas que asciende a 80.773 analizadas en el año 2018.



Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (ISTAC 2018).

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)

Gastos de la vivienda

Comarca:	Área Sur
Carga pesada - Porcentaje:	39.934 - 49,44%
Carga razonable - Porcentaje:	29.024 - 35,93%
Sin problema - Porcentaje:	11.815 - 14,63%
Sin respuesta - Porcentaje:	0 - 0,00%
Fuente:	ISTAC 2018

© Cabildo de Gran Canaria 2025

Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (ISTAC 2018).

1.3.4. ESTADO DEL PARQUE LOCAL DE VIVIENDAS: CALIDAD, ACCESIBILIDAD Y CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA.

La Memoria del Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, describe que “el estado del parque de viviendas de España es bueno y ha ido mejorando en los últimos diez años. Según datos del Censo de Población y Viviendas publicado de 2011 a que hace alusión el Plan, sólo un 5,6% del total de viviendas principales no se encontraban en buen estado frente al 8,7% en 2010.

Lo mismo ocurría con las viviendas secundarias, presentando mal estado un 6,8% del total.

En términos de vivienda vacía, el 21,4% de las viviendas se encontraban en edificios construidos en los últimos diez años, el 40,4% tenía menos de 30 años y el 70,3% menos de 50 años.

En el caso de Canarias, concluye el Plan, que el parque de viviendas requiere igualmente, renovación para mejorar su estado y, en consecuencia, mejorar la calidad de vida de los vecinos.

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)

Estado de conservación

Total edificios: 7.116

En buen estado-Porcentaje: 6.531-91,78%

En estado deficiente: 453

En mal estado: 104

En estado ruinoso: 28

Municipio: Agüimes

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. 2021

(Cabildo de Gran Canaria 2025)

Estado de conservación edificios 2011 en Agüimes. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (INE 2011).

En cuanto a Agüimes, según los datos expuestos del Cabildo de Gran Canaria, los datos concluyen que, del total de 7.116 edificios en el año 2011, el 91,78%, esto es 6.531, contaban con buen estado de conservación, en estado deficiente el 6,93% (453), en mal estado el 1,46% (104) y ruinosos, el 0,42% (28).

En relación a este dato, se aporta aquí la estadística de antigüedad de los inmuebles en Agüimes que expone el portal de INDOMIO, donde se observa en el gráfico adjunto que en la década 1990-2000 se localizan gran número de los inmuebles construidos, esto es una edad de 35 a 25 años:



Conforme a los Indicadores de Calidad de Vida 2024 del INE, incluidos en la encuesta de 2021, según el marco común para las estadísticas europeas relativas a las personas y los hogares según el Reglamento UE 2019/1700 del Parlamento Europeo y del Consejo de 10 de octubre de 2019), la calidad de la vivienda es un aspecto fundamental para la inclusión social de las personas y los hogares, abarcando varios aspectos relacionados con la vivienda en sí misma (estructura, envolvente, estanqueidad, materiales/espacio disponible, deficiencias ambientales -luz, temperatura...-) y con las condiciones en donde se ubica la vivienda (problemas medioambientales,-contaminación, ruidos,...-, problemas sociales,-delincuencia...-).

Así entre los numerosos datos del estudio del INE, para el año 2023 en España un 22,9% de la población vivía en hogares con deficiencias, teniendo la CC.AA. Canaria uno de los porcentajes más altos con un 34,4%, por detrás de Ceuta (39,1%) y por delante de Galicia (33,4%)

Población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda (% de población total)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total	20,6	17,8	18,4	19,0	16,8	18,3	21,8	16,1	12,0	16,7	17,1	15,2	15,9	11,5	15,9	14,7	19,7	..	..	22,9
Andalucía	25,3	19,4	23,5	21,7	19,9	22,1	35,1	23,8	17,9	23,0	24,3	16,9	18,1	7,3	23,7	19,2	22,7	..	..	24,0
Aragón	13,3	13,9	8,9	14,7	9,0	7,9	5,9	6,1	3,7	12,2	7,6	5,6	3,5	8,2	9,8	5,6	13,0	..	..	14,5
Asturias, Principado de	19,9	20,8	22,0	19,5	13,3	15,7	15,7	15,7	4,9	21,0	15,0	18,0	20,2	12,4	18,2	22,9	19,7	..	..	25,8
Baleares, Illes	27,4	28,3	23,9	28,9	27,4	21,5	21,7	24,2	21,0	22,0	24,5	22,6	20,6	18,4	19,7	15,3	23,0	..	..	27,9
Canarias	36,4	37,0	31,6	29,1	26,4	30,0	30,0	31,1	18,8	25,3	37,3	35,6	40,0	32,1	16,0	15,5	33,1	..	..	34,4
Cantabria	17,6	15,7	16,3	14,4	13,0	15,8	22,5	13,7	11,9	18,0	9,9	8,3	14,1	2,7	8,7	14,2	18,9	..	..	29,6
Castilla y León	20,7	15,1	14,9	19,0	19,8	15,3	19,2	14,5	11,4	10,7	11,5	10,9	14,6	9,1	9,2	11,0	14,4	..	..	18,4
Castilla - La Mancha	21,9	14,2	18,3	20,9	20,5	22,6	30,6	17,1	10,5	15,6	15,3	23,2	17,9	14,4	15,7	9,7	16,7	..	..	26,2
Cataluña	17,3	14,5	14,5	12,7	12,0	16,3	16,5	13,4	8,9	11,1	7,8	8,4	6,4	10,3	13,0	17,1	23,1	..	..	20,7
Comunitat Valenciana	18,6	16,4	17,1	19,8	18,4	17,8	16,4	12,2	8,5	11,3	12,1	13,5	15,6	13,3	13,4	13,0	15,5	..	..	21,0
Extremadura	28,3	23,2	21,6	25,9	24,7	23,8	39,0	24,4	13,1	37,6	29,2	32,6	35,8	15,8	18,0	14,7	23,1	..	..	30,4
Galicia	24,5	24,2	25,3	27,0	21,3	28,5	26,1	18,3	17,5	25,8	35,1	32,7	30,2	19,1	24,8	9,8	21,7	..	..	33,4
Madrid, Comunidad de	14,7	12,8	13,6	14,3	10,5	12,1	12,7	8,9	8,2	11,2	12,9	5,6	7,8	6,0	10,8	11,0	13,5	..	..	18,8
Murcia, Región de	23,6	22,7	18,0	19,2	15,0	18,8	26,6	13,8	13,8	21,1	13,7	20,5	22,2	24,3	19,8	25,2	26,3	..	..	24,3
Navarra, Comunidad Foral de	7,3	8,7	10,5	12,8	14,6	13,5	11,7	12,8	13,4	7,9	10,8	13,6	13,2	3,3	15,3	10,2	19,1	..	..	17,9
País Vasco	13,5	13,9	14,4	16,5	14,2	10,7	14,2	11,2	11,1	16,3	13,2	8,5	10,1	6,1	12,3	14,4	15,2	..	..	16,7
Rioja, La	15,1	11,1	10,9	16,1	9,5	11,4	9,7	7,4	3,7	6,4	6,5	13,5	18,7	9,4	12,8	9,8	4,3	..	..	10,8
Ceuta	39,7	42,9	50,5	37,7	43,7	39,0	34,1	17,4	26,8	37,9	33,0	27,4	50,1	37,5	28,5	14,0	35,0	..	..	39,1
Melilla	41,4	40,0	30,8	29,1	18,4	18,2	31,2	12,0	12,0	25,3	23,7	33,8	30,4	14,7	29,7	19,2	21,7	..	..	27,5

(..) dato no disponible

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida 2004-2020. Módulo adicional: Condiciones de la vivienda.ECV 2023. INE

Población que vive en hogares con deficiencias periodo 2004-2020 y año 2023. Fuente: INE.

La población en España que vive en hogares con determinadas deficiencias se resume en la siguiente tabla y gráfico:

Población que vive en hogares con determinadas deficiencias en la vivienda (% de población total)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Total	20,6	17,8	18,4	19,0	16,8	18,3	21,8	16,1	12,0	16,7	17,1	15,2	15,9	11,5	15,9	14,7	19,7	..	..	22,9
Menores de 16 años	20,6	18,9	19,5	19,3	16,7	19,1	23,4	17,4	12,4	18,0	18,1	16,5	18,8	12,0	17,2	15,5	21,6	..	..	25,5
De 16 a 24 años	21,5	17,0	18,4	20,5	17,3	19,4	21,8	16,4	12,7	16,8	17,7	16,8	16,1	12,3	19,6	15,6	20,0	..	..	25,5
De 25 a 34 años	20,6	18,6	19,5	19,2	17,8	18,2	23,4	16,6	12,9	16,1	17,8	17,0	18,0	11,6	15,7	15,7	22,7	..	..	25,4
De 35 a 49 años	19,6	16,7	18,1	18,3	16,2	17,6	21,4	16,5	12,3	18,0	18,2	15,5	16,1	12,4	16,4	14,9	19,6	..	..	23,9
De 50 a 64 años	19,5	17,1	15,6	17,7	15,0	16,5	19,4	14,3	10,7	15,0	15,3	13,9	14,1	10,9	15,2	14,8	19,3	..	..	21,4
65 años y más	22,1	19,0	19,6	19,9	18,3	20,0	21,9	15,2	11,7	16,2	15,4	12,9	13,5	10,3	13,5	12,6	16,9	..	..	18,7

Población que vive en hogares con deficiencias por edades, año 2023. Fuente: INE.



Población que vive en hogares con deficiencias por tipo de hogar, año 2023. Fuente: INE.

En el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 se expone que habiendo pocas fuentes de información, según el Instituto Canario de Estadística y el Censo de Población y Vivienda de 2011, los principales problemas en las viviendas de Canarias son los relacionados con la habitabilidad, los acabados, la impermeabilización y la estructura y las instalaciones:



Fuente: Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025.

Y en concreto destacan:

- los problemas de impermeabilización, 22,24%
- desperfectos en el exterior, 16,74%
- la falta de espacio, 12,20% sobre el total.

El ISTAC refleja los problemas de las viviendas y su entorno, como sigue:



Fuente: Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 (ISTAC-INE).

Con este marco, a nivel municipal y por los principales núcleos de Agüimes, se exponen los datos a partir del Catastro y del Boletín Oficial del Estado que recopila el Cabildo de Gran Canaria en sus Indicadores de Vivienda al año 2022, en cuanto a la Calidad de las Viviendas, Accesibilidad según Normativa y Certificación Energética-Calificación de Emisiones.

CALIDAD DE LAS VIVIENDAS.

AGÜIMES-CASCO:



Calidad de las viviendas Agüimes -Casco 2022. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>.

Predominantemente es en la zona del casco histórico donde se encuentran las viviendas con calidad baja, y en el resto, se contabilizan en el mayor porcentaje la de calidad intermedia y en los barrios de más reciente conformación, se encuentran la de calidad alta.

CRUCE DE ARINAGA:



En El Cruce por áreas, en su zona más antigua centralmente y en parte del Norte, se encuentran las de baja calidad, y en las áreas del ensanche a poniente es donde se localizan en un porcentaje muy parecido, las de calidad media y alta.

PLAYA DE ARINAGA:

En Playa de Arinaga se aprecia la calidad media y algunas calles con calidad alta coincidiendo con la edad más reciente de construcción, como en el Muelle Viejo, y se observan las viviendas más antiguas del barrio primigenio con calidad baja.

ACCESIBILIDAD SEGÚN NORMATIVA.

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)	
Accesibilidad a edificios	
% accesibilidad a edificios:	19,64 %
Edificios:	7.116
Municipio:	Agüimes
Fuente:	Instituto Nacional de Estadística. 2011
© Cabildo de Gran Canaria 2025	

Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (Catastro y BOE).

Según los datos del Cabildo de Gran Canaria en Agüimes de los 7.116 edificios, un 19,64% cumplimenta la normativa, y por barrios, se observa lo siguiente:

AGÜIMES-CASCO:

Se aprecia que en la zona histórica es donde se encuentran los edificios cuya accesibilidad es muy baja, y en las zonas de posterior expansión al Suroeste, es donde se hallan las que cumplen una accesibilidad intermedia con viviendas salteadas que cumplen con el Código Técnico de la Edificación.

CRUCE DE ARINAGA:

En el Cruce de Arinaga en relación con la antigüedad de las diferentes zonas del núcleo se diferencia la accesibilidad baja en el área central como barrio primigenio, y en la expansión el poniente se cumple en general con una accesibilidad intermedia.

PLAYA DE ARINAGA:

En la Playa de Arinaga siguiendo el patrón de la edad de las edificaciones se corresponde igualmente la accesibilidad baja con el barrio original y la accesibilidad intermedia y las viviendas más recientes, con accesibilidad alta.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA. CALIFICACIÓN DE EMISIONES.

Según los datos del Cabildo de Gran Canaria, y conforme al Registro de Certificados de Eficiencia Energética de Edificios de Canarias-Dirección de Energía a 2021, a nivel municipal se observa que en Agüimes el parque de vivienda se encuentra en el nivel más bajo de eficiencia energética, con la calificación G:

AGÜIMES-CASCO:



CRUCE DE ARINAGA:



PLAYA DE ARINAGA:



Conforme a lo expuesto se puede concluir que en Agüimes es de alta importancia rehabilitar su parque de viviendas, lo cual se refuerza por el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 que describe que el parque de viviendas canario está necesitado de rehabilitación, imprescindible para reequilibrar el mercado inmobiliario del alquiler.

Esto conlleva “impulsar y fomentar la inversión tanto pública como privada, además de otros factores como la sostenibilidad dado que la rehabilitación de viviendas no solo debe velar por el mantenimiento de las mismas, sino que también debe adaptar las viviendas a nuevas exigencias energéticas de forma que el resultado total contribuya a conseguir un archipiélago sostenible”.

El Plan 2020-2025 continúa explicado que “otro de los aspectos positivos que conlleva la rehabilitación es que esta actividad queda vinculada con la recuperación de barrios deteriorados por el paso del tiempo y ocupados por familias en una situación económica y social desfavorable y, a su vez, con el desarrollo local mediante la oferta de planes formativos y de empleo para toda la población.

Además, la rehabilitación del parque actual de viviendas optimiza el uso del suelo y el consumo de recursos a la par que mejora el aprovechamiento del parque actual de viviendas antiguas. Con todo ello, esta actividad repercute en la mejora de la calidad de vida de la población en general en el entorno urbano, en especial en aquellas zonas que se encuentran deterioradas.”

1.4. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER Y VALORES EN AGÜIMES.

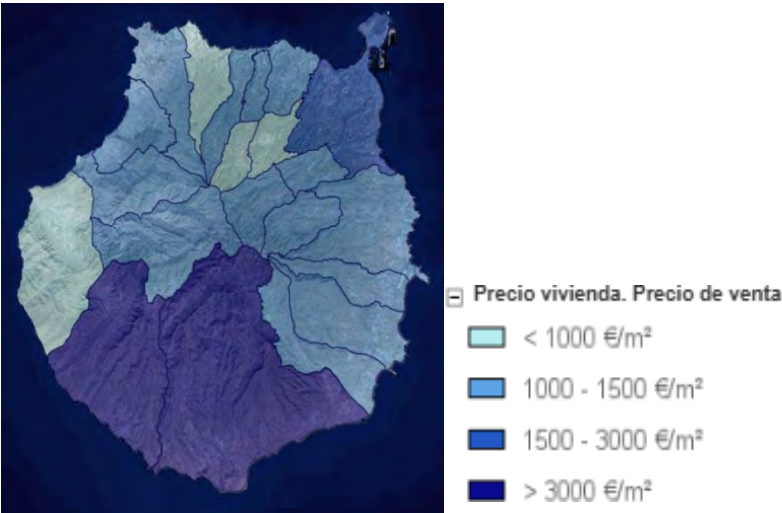
El Ministerio de Fomento publicó el Precio de la Vivienda en el tercer trimestre del año 2024 para los municipios de más de 25.000 habitantes, siendo la cifra en Agüimes de 1.556 euros/m², lo que supuso un +4,9% respecto del segundo trimestre de 2024, aunque un -5,4% desde el máximo alcanzado de 1.644 euros/m² en el segundo trimestre de 2007.

Según el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, conforme a los datos que recoge la estadística de Tinsa, el precio medio de la vivienda terminada en España fue de 1.264 euros/m² euros el metro cuadrado en el cuarto trimestre 2017, lo que supuso un 4,2% más que en el año 2016. En la CC.AA. de Canarias después del máximo valor del año 2007, los precios fueron descendiendo hasta 2015, y luego se inició el incremento gradual hasta las fechas actuales.

En Gran Canaria explica el Plan, “se aprecia una clara recuperación en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, donde la oferta ha aumentado considerablemente, y en menor medida también en Telde. Hacia el sur, Mogán continúa con la reactivación iniciada hace ya varios años, impulsada por el mercado extranjero, al igual que en San Bartolomé de Tirajana. En ascenso en Las Palmas, Mogán y San Bartolomé de Tirajana.

La previsión es que continúe el crecimiento en la capital, ya que la frecuencia de turistas está en auge y se nota la dinámica inmobiliaria destinada a este sector. En Mogán y San Bartolomé, se espera una evolución positiva en la línea de los años anteriores.”

Los datos del Cabildo de Gran Canaria sitúan la mayoría de los municipios en un precio medio de 1.000-1.500 euros/m² en los que se incluye Agüimes, estando lo más altos en la zona sur insular y en la capital:



Precio de la vivienda de venta en Agüimes a 2021.

Fuente: Cabildo de Gran Canaria/ OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (INDOMIO 2021).

En este marco insular, en Agüimes al año 2021 el precio de venta fue de 1.293 €/m² y el de alquiler, de 7,70 €/m²

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_datos: 26/07/2022)	
Precio vivienda	
Precio de venta:	1293 €/m²
Precio de alquiler:	7,70 €/m²
Municipio:	Agüimes
Fuente:	Indominio noviembre 2021
© Cabildo de Gran Canaria 2025	

Precio de la vivienda de venta y de alquiler en Agüimes a 2021.

Fuente: Cabildo de Gran Canaria/ OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es>. (INDOMIO 2021).

Se actualizan aquí los datos que maneja el portal inmobiliario INDOMIO a diciembre de 2024:

INMUEBLES AGÜIMES	VENTA (€/m²)	ALQUILER (€/m²)
FEBRERO 2024	1.530	11,05
DICIEMBRE 2024	1.536 (+0,39)	11,39 (+3,08%)

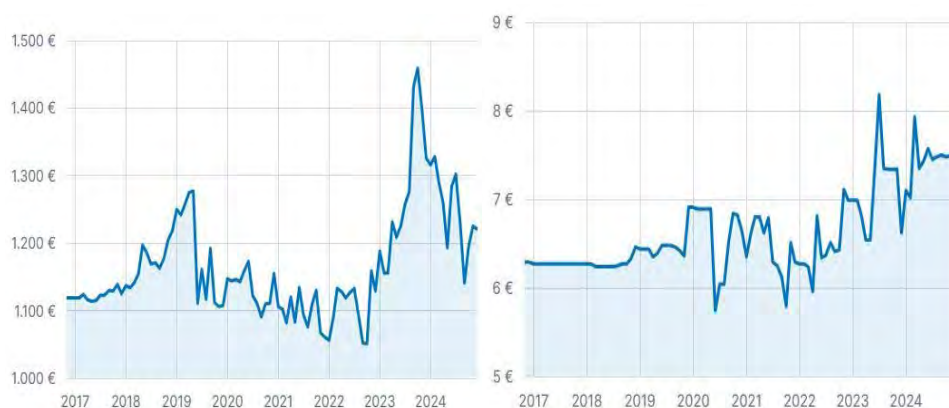
Y se describen a continuación en cuatro zonas, el detalle para Agüimes-Casco, El Cruce y Playa de Arinaga, y Los Vélez-Vargas:

AGÜIMES-CASCO.**Análisis del mercado inmobiliario
en la zona de Zona Agüimes en
Agüimes**

El mapa muestra el precio medio de los inmuebles residenciales en la zona Zona Agüimes de Agüimes. El periodo de referencia es Diciembre 2024 .


Venta
1.221 €/m²


Alquiler
7,49 €/m²

Precio medio de venta y alquiler a diciembre de 2024.**Gráfico 1 y 2: Agüimes-Casco.****Precio medio de venta y precio medio de alquiler (€/m²) periodo 2017-2021.**

Fuente: <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/canarias/aguimes>.

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en venta han tenido un precio medio de 1.221€ por metro cuadrado, con una disminución del 8,06% respecto a Febrero 2024 (1.328 €/m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Zona Agüimes ha alcanzado su máximo en el mes de Octubre 2023, con un valor de 1.459€ por metro cuadrado. El mes en el que el precio medio ha sido más bajo ha sido Septiembre 2024: por un inmueble en venta el precio medio ha sido de € 1.141 por metro cuadrado”.

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en alquiler han tenido un precio medio de € 7,49 por metro cuadrado, con un aumento del 6,70% respecto a Febrero 2024 (7,02€ mensuales por m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Zona Agüimes ha alcanzado su máximo en el mes de Julio 2023, con un valor de 8,18€ por metro cuadrado. El mes en el que el precio medio ha sido más bajo ha sido Mayo 2023: por un inmueble en alquiler el precio medio ha sido de 6,54€ al mes por metro cuadrado”.

CRUCE DE ARINAGA.

Análisis del mercado inmobiliario en la zona de Cruce de Arinaga en Agüimes

El mapa muestra el precio medio de los inmuebles residenciales en la zona Cruce de Arinaga de Agüimes. El periodo de referencia es Diciembre 2024 .

**Venta****1.386 €/m²****Alquiler****10,73 €/m²**

O confía en la experiencia de una agencia inmobiliaria

Precio medio de venta y alquiler a diciembre de 2024.

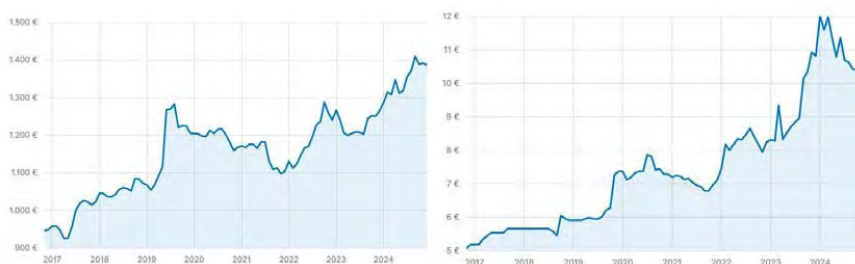


Gráfico 3 y 4: Cruce de Arinaga.

Precio medio de venta y precio medio de alquiler (€/m²) periodo 2017-2021.

Fuente: <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/canarias/aguimes>.

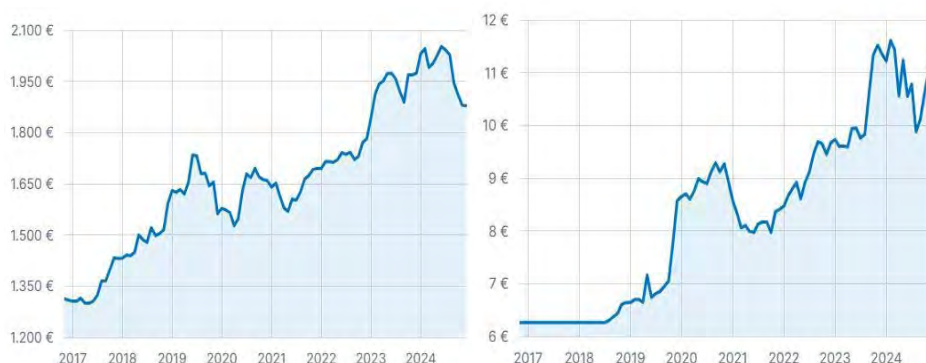
“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en venta han tenido un precio medio de€ 1.386 por metro cuadrado, con un aumento del 5,48% respecto a Febrero 2024 (1.314 €/m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Cruce de Arinaga ha alcanzado su máximo en el mes de Septiembre 2024, con un valor de 1.409€ por metro cuadrado.”

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en alquiler han tenido un precio medio de€ 10,73 por metro cuadrado, con una disminución del 7,42% respecto a Febrero 2024(€ 11,59 mensuales por m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Cruce de Arinaga ha alcanzado su máximo en el mes de Enero 2024, con un valor de€ 12,00 por metro cuadrado.”

PLAYA DE ARINAGA.

Análisis del mercado inmobiliario en la zona de Playa de Arinaga en Agüimes

El mapa muestra el precio medio de los inmuebles residenciales en la zona Playa de Arinaga de Agüimes. El periodo de referencia es Diciembre 2024 .

**Venta****1.879 €/m²****Alquiler****11,24 €/m²****Precio medio de venta y alquiler a diciembre de 2024.****Gráfico 5 y 6: Playa de Arinaga.****Precio medio de venta y precio medio de alquiler (€/m²) periodo 2017-2021.****Fuente: <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/canarias/aguimes>.**

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en venta han tenido un precio medio de€ 1.879 por metro cuadrado, con una disminución del 8,16% respecto a Febrero 2024(2.046 €/m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Playa de Arinaga ha alcanzado su máximo en el mes de Junio 2024, con un valor de€ 2.052 por metro cuadrado.”

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en alquiler han tenido un precio medio de€ 11,24 por metro cuadrado, con una disminución del 3,19% respecto a Febrero 2024(€ 11,61 mensuales por m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Playa de Arinaga ha alcanzado su máximo en el mes de Febrero 2024, con un valor de€ 11,61 por metro cuadrado. El mes en el que el precio medio ha sido más bajo ha sido Abril 2023: por un inmueble en alquiler el precio medio ha sido de € 9,59 al mes por metro cuadrado.”

MONTAÑA LOS VÉLEZ-VARGAS.**Análisis del mercado inmobiliario
en la zona de Montaña los Vélez -
Vargas en Agüimes**

El mapa muestra el precio medio de los inmuebles residenciales en la zona Montaña los Vélez - Vargas de Agüimes. El periodo de referencia es Diciembre 2024 .

**Venta****1.317 €/m²****Alquiler****5,08 €/m²****Precio medio de venta y alquiler a diciembre de 2024.****Gráfico 7 y 8: Montaña Los Vélez-Vargas.****Precio medio de venta y precio medio de alquiler (€/m²) periodo 2017-2021.****Fuente: <https://www.indomio.es/mercado-inmobiliario/canarias/aguimes>.**

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en venta han tenido un precio medio de € 1.317 por metro cuadrado, con un aumento del 5,53% respecto a Febrero 2024 (1.248 €/m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la zona de Montaña los Vélez - Vargas ha alcanzado su máximo en el mes de Julio 2024, con un valor de € 1.397 por metro cuadrado. El mes en el que el precio medio ha sido más bajo ha sido Diciembre 2023: por un inmueble en venta el precio medio ha sido de € 1.155 por metro cuadrado.”

“En Diciembre 2024 los inmuebles residenciales en alquiler han tenido un precio medio de € 5,08 por metro cuadrado, con un aumento del 0,00% respecto a Febrero 2024 (€ 5,08 mensuales por m²).”

1.5. DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Según la Constitución, en España el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada se aparea con obligaciones de los poderes públicos dirigidas a incidir en la utilización del suelo según el interés general. Esta acción urbanística debe contemplar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas y las administraciones locales deben velar por ese acceso a la vivienda. En este momento, además, por cumplimiento de la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

En cuanto al Estatuto de Autonomía de Canarias, reformado por la Ley Orgánica 1/2018, establece que (artículo 22):

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

Y además deben (artículo 14):

Promover políticas públicas que favorezcan la emancipación de los jóvenes, facilitándoles el acceso a la formación, la educación, la sanidad, la cultura, al asociacionismo, al mundo laboral y a la vivienda para que puedan desarrollar su propio proyecto de vida y participar en igualdad de derechos y deberes en la vida social y cultural, en los términos que establezcan las leyes.

Corresponde además a la CC.AA. Canaria la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye, conforme a su artículo 143, en todo caso:

a) La ordenación, planificación, gestión, fomento, protección, control de calidad, inspección y sanción en materia de vivienda, de acuerdo con las necesidades sociales, de equilibrio territorial y de sostenibilidad.

b) La promoción pública de la vivienda, con especial atención al patrimonio público del suelo.

2. Corresponde a la Comunidad Autónoma, de acuerdo con la legislación estatal, la regulación de la función social y habitacional de la vivienda.

3. En el marco de la legislación básica del Estado, corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias fijar las condiciones de accesibilidad de los edificios, así como las condiciones para la instalación de infraestructuras comunes y para la incorporación de innovaciones tecnológicas y de ahorro energético, en condiciones de sostenibilidad.

Y al artículo 158. Urbanismo:

Corresponde a la Comunidad Autónoma de Canarias la competencia exclusiva en materia de urbanismo, que incluye, en todo caso, la regulación de los siguientes aspectos:

(...)

d) La política de suelo y vivienda, los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la urbanización, la edificación y el uso del suelo y el subsuelo.

Estableciendo por el artículo 75.5.ñ) para los municipios que:

(...)

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

(...) ñ) Vivienda.

Y para los Cabildos Insulares que entres sus competencias del artículo 70.2.b) y j), deben:

2. Los cabildos insulares, como instituciones de la Comunidad Autónoma, ejercerán funciones ejecutivas de carácter insular en el marco y dentro de los límites de la legislación aplicable, en las siguientes materias:

(...)

b) Ordenación del territorio (...)

j) Policía de vivienda. Conservación y administración del parque público de viviendas.

Históricamente, a nivel nacional la legislación en esta materia de reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública ya contempló en el año 1956, la regulación del mercado del suelo con destino a la vivienda económica, así como la constitución del patrimonio público del suelo para ser destinado a su construcción o para fines de servicio público.

El devenir jurídico desarrolló esta base y estableció en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio) que los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deben ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TR-LSRU (Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) se establece en síntesis, que los patrimonios públicos de suelo integran los bienes, recursos y derechos que adquiere la administración en virtud del deber vinculado a las actuaciones de transformación urbanística de urbanización por el que se debe entregar el suelo libre de cargas al patrimonio público de suelo cuya finalidad es “regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística” y deben ser destinados “a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”. En resumen, preferentemente el suelo público proveniente del rescate de plusvalías debe destinarse a la construcción de VPP, aunque también con condicionantes, podría ser destinado a otros usos de interés social.

Así los planes generales, como instrumentos responsables de la ordenación urbanística municipal, ya contemplaban a partir de los años 80 parte del suelo residencial destinado a viviendas VPP y posteriormente a nivel estatal, se dio la cobertura legal para su construcción mediante una regulación general y básica de reservas.

Actualmente conforme a la Disposición Final Cuarta de la Ley por el Derecho a la Vivienda que modificó el TR-LSRU, se encomienda a las administraciones públicas competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, dentro del suelo para los usos productivos y el residencial, reservar una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, comprendiendo como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 40% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo incluido en actuaciones de nueva urbanización (suelos urbanizables) y el 20% en el suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Esta reserva recientemente ha sido recogida por la legislación canaria mediante el Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, en su Disposición Adicional Tercera por la que dichos porcentajes se aplican a todos los instrumentos de ordenación urbanística y a todas las modificaciones sustanciales o menores de aquellos planeamientos que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de dicho Decreto Ley.

1.5.1. MUNICIPIOS EN CANARIAS DECLARADOS DE PREFERENTE LOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, PLAN ESTATAL DE ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025 Y PLAN DE VIVIENDA DE CANARIAS 2020-2025.

En aplicación de la Ley 2/2003 de 30 de enero, de Vivienda de Canarias y el Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de Vivienda, Transportes y Puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, conforme a sus artículos respectivos 26.1 y 12, y teniendo en cuenta los siguientes datos:

- Población año 2016 a 2020.
- Tasa anual de crecimiento municipal comparada con la autonómica, destacándose aquellas poblaciones que han crecido más que la media del Archipiélago.
- Cálculo de la demanda habitacional en base a la Encuesta Continua de Hogares, ECH, del INE a 2019, cifrada en 2,6 miembros/hogar (coincidente con el dato del PGO/A a 2009, de 2,6 habitantes/vivienda).
- Demandantes inscritos en el Registro de Vivienda Protegida de Canarias por municipios.

Resultó que a finales del año 2020 una vez hecho el análisis de demanda de vivienda con la oferta disponible, al no satisfacerse, se declararon como Municipios de Preferente Localización de Vivienda Protegida de los 88 municipios que comprenden la CC.AA. Canaria, un total de 36, distribuidos en 17 en la provincia de Las Palmas y 19 en la de Santa Cruz de Tenerife, correspondiendo a la isla de Gran Canaria, un total de cinco entre los que se encuentra Agüimes junto con Ingenio, Santa Lucía de Tirajana, Telde y Las Palmas de Gran Canaria.

A continuación en esta justificación técnica se aporta la siguiente tabla que incluye la Mancomunidad del Sureste del Gran Canaria y los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde, que compara por datos totales y por sexo, los crecimientos en el periodo 2009-2022 respecto a Canarias y Gran Canaria, observándose la potencia de la capital insular y Telde, y la magnitud de Vecindario en Santa Lucía de Tirajana, sabiendo que Agüimes ocupa el puesto sexto de máxima población municipal en la isla, con Ingenio que solo está por debajo en 1.000 efectivos:

POBLACIÓN AGÜIMES SEGÚN SEXOS RESPECTO DE CANARIAS, GRAN CANARIA Y LA MANCOMUNIDAD DEL SURESTE - PERÍODO 2009 /2024																
Población según sexo Datos INE (E-1-2024)																
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Canarias																
Mujeres .	1.951.366	1.959.813	1.965.178	1.962.104	1.963.377	1.958.442	1.957.103	1.959.086	1.963.098	1.973.653	1.987.418	1.999.767	1.998.764	1.102.386	1.115.772	1.129.169
Hombres .	1.952.686	1.959.706	1.961.991	1.959.240	1.959.302	1.948.373	1.943.303	1.942.838	1.945.113	1.954.032	1.968.971	1.976.188	1.974.180	1.075.415	1.086.276	1.099.693
Total .	2.103.192	2.119.519	2.126.749	2.118.344	2.118.679	2.104.815	2.100.306	2.101.924	2.108.121	2.127.685	2.153.389	2.175.952	2.172.944	2.177.701	2.202.048	2.228.862
Gran Canaria																
Mujeres .	420.880	424.542	427.149	429.507	429.699	428.776	427.500	428.986	425.914	428.118	430.735	433.310	431.859	432.484	434.628	438.038
Hombres .	417.367	421.134	423.242	423.718	423.664	422.381	420.330	418.989	417.244	418.998	420.486	422.211	420.859	420.768	422.543	425.908
Total .	838.247	845.676	850.391	853.225	853.363	851.157	847.830	847.975	843.158	847.117	851.221	855.521	852.718	853.252	857.171	863.946
Las Palmas de Gran Canaria																
Mujeres .	195.686	196.366	196.477	196.266	196.715	196.591	195.532	195.352	194.769	195.483	196.508	197.318	196.104	196.530	196.181	197.182
Hombres .	188.191	188.842	188.666	188.030	186.335	185.692	184.254	183.816	182.881	183.034	184.417	183.905	182.571	182.267	181.846	183.254
Total .	383.877	385.208	385.143	384.296	383.050	382.283	379.786	379.168	377.650	378.517	378.925	381.223	378.675	378.807	378.027	380.436
Telde																
Mujeres .	50.250	50.675	50.913	51.015	51.684	51.549	51.591	51.897	51.685	52.013	52.201	52.386	52.305	52.160	52.254	52.446
Hombres .	49.765	50.225	50.602	50.285	50.686	50.327	50.467	50.467	50.467	50.411	50.446	50.425	50.464	50.312	50.233	50.421
Total .	100.015	100.900	101.515	101.300	102.370	101.876	102.058	102.364	102.152	102.424	102.647	102.811	102.769	102.472	102.487	102.867
Agüimes																
Mujeres .	14.110	14.404	14.638	14.737	14.859	14.944	14.943	15.168	15.214	15.375	15.635	15.794	15.906	15.963	16.221	16.517
Hombres .	14.634	14.844	15.027	15.175	15.278	15.360	15.351	15.574	15.688	15.715	15.984	16.138	16.191	16.264	16.522	16.662
Total .	28.724	29.248	29.665	29.912	30.137	30.304	30.294	30.742	30.902	31.152	31.619	31.932	32.105	32.227	32.743	33.179
San Juan de los Rios de Moya																
Mujeres .	31.495	31.109	31.862	31.460	31.073	31.145	31.540	31.540	31.213	31.213	31.705	31.732	31.836	31.712	31.950	31.800
Hombres .	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421	31.421
Total .	62.916	62.530	63.283	62.881	62.494	62.566	62.961	62.961	62.634	62.634	63.126	63.153	63.257	63.133	63.371	63.221
Legido																
Mujeres .	14.650	14.637	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630
Hombres .	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630	14.630
Total .	29.280	29.267	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260	29.260

Población Agüimes por sexos en relación a Gran Canaria, Las Palmas de GC y la Mancomunidad del Sureste. Elaboración propia. Fuente: INE.

A continuación, se extrae parte de la ORDEN de 24 de marzo de 2021, por la que se determinan en la Comunidad Autónoma de Canarias los municipios de preferente localización de viviendas protegidas y se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior, a los efectos del Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de Vivienda, Transportes y Puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, en relación con el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025:

Se declaran municipios de preferente localización de viviendas protegidas, de conformidad con el artículo 26.1 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, así como con el artículo 12 del Decreto ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, los siguientes municipios:

- En la isla de Lanzarote: Arrecife, Haría, San Bartolomé, Teguise, Tinajo y Yaiza.
- En la isla de Fuerteventura: Antigua, La Oliva, Pájara, Puerto del Rosario y Tuineje.
- En la isla de Gran Canaria: Agüimes, Ingenio, Las Palmas de Gran Canaria, Santa Lucía y Telde.
- En la isla de Tenerife: Arico, Arona, Candelaria, Granadilla de Abona, Guía de Isora, Güímar, San Cristóbal de La Laguna, San Miguel, Santa Cruz de Tenerife y Santa Úrsula.
- En la isla de La Gomera: San Sebastián de La Gomera y Valle Gran Rey.
- En la isla de La Palma: Breña Baja, Los Llanos de Aridane, Puntagorda, Puntallana y Santa Cruz de La Palma.
- En la isla de El Hierro: Frontera y Valverde.

Esta declaración debe ponerse en relación con la planificación de vivienda en Canarias, en concreto con el artículo 73 de la Ley 2/2003 de Vivienda de Canarias, por el que se configura el Plan de Vivienda como el instrumento que ordena, programa y coordina la actividad de fomento de vivienda y suelo que lleven a cabo las administraciones públicas competentes con el objetivo de hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada en Canarias.

Así, la planificación en materia de Vivienda llevada a cabo por la administración autonómica ha supuesto la consecución de planes de vivienda iniciados en el año 1988 (1988-1991, 1992-1995, y 1996-1999-2009-2012).

La Ley 2/2003 ya adelantaba los principales problemas:

“la limitación de los recursos económicos disponibles, la escasez de suelo apto para la edificación y la complejidad y lentitud en la tramitación de los proyectos y promociones de viviendas sujetas a un régimen de protección pública”.

Y la consecución de su objetivo:

“reordenar la intervención de las administraciones públicas en materia de vivienda, en especial en la promoción, financiación y reglamentación de las viviendas sujetas a un régimen de protección público, mediante un cambio de los modos y formas tradicionales de actuación pública en esta materia”.

Al respecto de los Planes Generales es en su artículo 27. De la afectación de suelo en el planeamiento municipal, donde se detalla la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas

sometidas a regímenes de protección pública; que según el apartado 27.2, puede “ser alcanzado por la afectación expresa y vinculante de bienes del patrimonio municipal del suelo del municipio afectado.

En este caso, la afectación expresa de esos bienes por el planeamiento, en particular de aquellos que procedan de la cesión obligatoria y gratuita que ordena la legislación urbanística, será causa para reducir proporcionalmente el porcentaje de superficie de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a protección pública”.

Además, esta determinación se establece (artículo 27.3) “en suelo urbanizable por un período de cuatro años, prorrogables por una sola vez por otros dos años por el ayuntamiento competente a petición del Instituto Canario de Vivienda de conformidad a lo previsto en el artículo 75 del TR-LOTCEC, computándose la iniciación de los plazos, a partir de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, de su modificación o revisión. Cuando se trate de suelo urbano los plazos serán la mitad de los señalados para el suelo urbanizable”. Así según el apartado 27.4:

“Mientras subsistan las determinaciones de afectación, procederá la expropiación forzosa del suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas protegidas cuando se incumplan los plazos fijados para la edificación, previa declaración formal de incumplimiento. A tal efecto, la declaración definitiva en vía administrativa del incumplimiento llevará aparejada la utilidad pública de la actuación, la necesidad de ocupación y su carácter urgente. El suelo adquirido debe ser destinado a la construcción de viviendas protegidas, sin que, en ningún caso, pueda ser destinado a vivienda libre o a otro uso privado.

En los casos de incumplimiento, el destino residencial a que está afectado ese suelo no podrá ser alterado mediante la modificación o revisión del planeamiento de desarrollo.”

Y el 27.5 y 27.6 prosiguen:

”5. Los instrumentos de planeamiento generales establecerán las relaciones de equivalencia y, en su caso, los mecanismos de compensación a favor de la Administración actuante, que deban aplicarse en caso de transformación de vivienda protegida a vivienda libre, siempre que lo sean de conformidad con esta Ley, durante la vigencia del planeamiento y del régimen de protección.”

“6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 20% del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.”

A nivel estatal, el marco actual se define mediante el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, con el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025, que además de regular el Bono de Alquiler Joven, articula los siguientes programas:

1. Programa de ayuda al alquiler de vivienda
2. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables
3. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida
4. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al crecimiento demográfico

5. Programa de incremento del parque público de vivienda
6. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad
7. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas inter generacionales y modalidades similares
8. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social
9. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social
10. Programa de mejora de accesibilidad “en” y “a” las viviendas
11. Programa de ayuda a la erradicación de las zonas degradadas, del chabolismo y de la infravivienda
12. Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Por otro lado, está en su año de culminación, el Plan de Vivienda 2020-2025 (Resolución de 21 de diciembre de 2020, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que aprueba el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025).

Para ello se realizaron los estudios previos de diagnóstico para establecer los ejes y acciones del Plan vigente, el cual tiene como objetivo principal, promoviendo la cohesión social, incrementar las posibilidades de acceso a una vivienda de las personas con mayores dificultades, dirigido a la población joven para facilitar su emancipación; a las personas mayores de 65 años, atendiendo a su mejor calidad de vida incidiendo para ello en la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de las viviendas, y a la población incluida en colectivos desfavorecidos o en exclusión social (situaciones de desahucio, de pobreza energética, violencia de género, sin hogarismo...), todo ello impulsando la necesaria colaboración entre agentes e instituciones públicas y privadas.

Dentro de estos objetivos el Plan detalla literalmente:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas como medio de impulso económico del sector, y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad o núcleo urbano sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Y contempla 14 programas:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda
- Programa de vivienda vacía de Canarias

- Programa Canarias Pro hogar
- Programa para el incremento del parque público de viviendas
- Programa para el fomento de la promoción de VPO de promoción privada en régimen de arrendamiento
- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler
- Programa Plan 20.000
- Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas
- Programa de fomento de la conservación, mejora de la seguridad y accesibilidad en viviendas
- Programa para combatir la despoblación del medio rural
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural
- Programa de ayuda a la autoconstrucción
- Programa de ayuda a los jóvenes canarios
- Programa de implantación y fomento de cohousing y viviendas colaborativas

Por otro lado, el Gobierno de Canarias a través de su Plan Estratégico de subvenciones acoge la concesión de subvenciones directas a los ayuntamientos y/o empresas municipales dependientes para la construcción de viviendas protegidas.

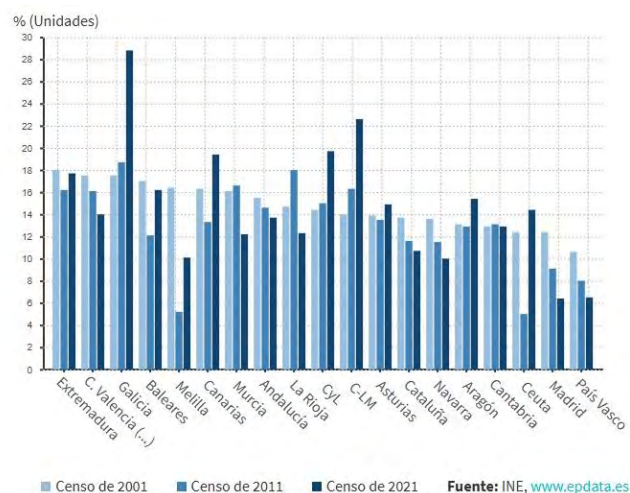
Se concluye que respecto a Agüimes, a pesar de haberse identificado como Municipio de preferente localización de viviendas protegidas, el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 no contiene ninguna acción que incida en fomentar la construcción de este tipo de vivienda tan necesaria a fecha actual o al menos, como previsión para la futura población local y su crecimiento, de la cual ya se han refrendado los numerosos estudios demográficos, sociales y económicos que acreditan que la planificación residencial es urgente e ineludible.

1.6. VIVIENDA VACÍA, PROTEGIDA Y VIVIENDA DESTINADA AL TURISMO EN AGÜIMES.

1.6.1. VIVIENDAS VACÍAS.

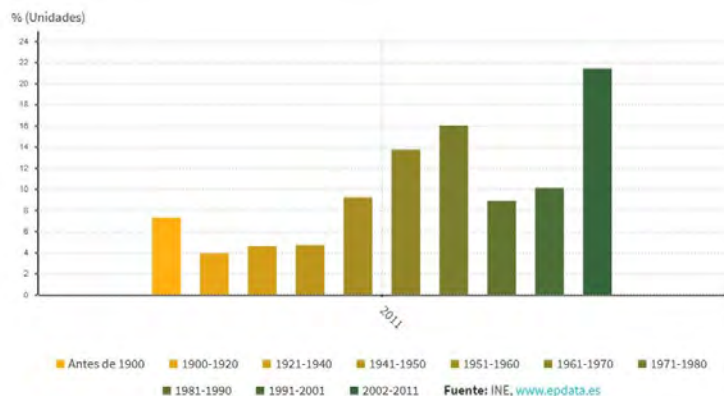
A nivel estatal según datos del año 2021, el 14,4% del parque de viviendas total corresponde a vivienda vacía, con 3.837.328 unidades, es decir 8,2 viviendas vacías por cada 100 habitantes, estando posicionadas Andalucía, Galicia y la Comunidad Valenciana con el mayor número de viviendas vacías en cifras absolutas y los mayores porcentajes sobre el total están en Galicia y ambas Castillas. La tendencia desde el año 2001 donde más han aumentado el porcentaje de viviendas vacías es en las provincias con menos población.

En Canarias esta cifra ascendió a 211.331 sobre el parque total autonómico de 1.088.728, en un porcentaje del 19,41%, superando en cinco puntos el promedio estatal, correspondiéndose a 9,7 viviendas vacías por cada 100 habitantes (siendo la población en Canarias a 2021 de 2.178.924 habitantes), ocupando el primer puesto del ranking nacional la provincia de Santa Cruz de Tenerife (17,3%) y Las Palmas el cuarto, con un 14,3%, y por municipios, a nivel nacional, se encuentra Tías con un 48%.



Gráfica de Porcentaje de viviendas vacías sobre el total por CC.AA. según Censos 2001-2011-2021.
Fuente: <https://www.epdata.es/-Censo INE 2021>.

Según los análisis contenidos en el Plan de Vivienda 2020-2025 en curso, la crisis inmobiliaria del año 2008 supuso la reducción de la demanda de viviendas nuevas. Por ello, la década pasada fue el periodo en que fueron construidas el mayor número de viviendas vacías en Canarias, lo que deriva en que sobre un 20% de las casas deshabitadas datan de los años 2002 a 2011, tal cual sucede a nivel nacional según la siguiente gráfica:



Gráfica de Porcentaje de viviendas vacías sobre el total según año de construcción del edificio en España. Censo 2011. Fuente: <https://www.epdata.es/-Censo INE 2021>.

El Plan 2020-2025 contiene entre sus programas el de Vivienda Vacía de Canarias cuyo objetivo es incrementar la oferta de viviendas mediante el incentivo para poner en el mercado estas viviendas vacías mediante una bolsa de propietarios interesados a los que se ofrece una serie de ventajas (ayuda económica directa para la puesta en arriendo; seguro multirriesgo para el inmueble y el mobiliario; seguro por impago de las cuotas, y ayuda para rehabilitar la vivienda, si preciso) aparejado con un precio de alquiler concertado para facilitar el arrendamiento dentro del mercado alista actual. Este programa según datos informados por la entidad pública Viviendas Sociales e Infraestructuras de Canarias, S.A.U., VISOCAN, obtuvo 3.446.455,26 €uros de presupuesto, habiéndose recibido en 2023, 2.153 solicitudes de acceso al alquiler de viviendas vacías frente a solo 85 viviendas ofrecidas con únicamente un alquiler de vivienda resuelto, esto es, el 0,04%.

Según los datos nacionales de los Censos de Vivienda de 2011 y 2021, las viviendas vacías contabilizadas en Agüimes fueron 1.750 en un 12,52% del total de 13.975 en el año 2011, y 1.686, en un 11,73% del total de 14.365 en el año 2021, observándose un ligero descenso en dicho decenio:

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)

Censo de vivienda

Viviendas totales:	13.975
Viviendas principales - Porcentaje:	10.655 - 76,24%
Viviendas secundarias - Porcentaje:	1.570 - 11,23%
Viviendas vacías - Porcentaje:	1.750 - 12,52%
Municipio:	Agüimes
Fuente:	Instituto Canario de Estadística a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística. 2011

© Cabildo de Gran Canaria 2025

Censo de Vivienda 2011 en Agüimes. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC:
<https://visor.idegrancanaria.es/> (ISTAC e INE).

Viviendas

Resultados municipales

Total viviendas familiares convencionales por tipo de vivienda Unidades: viviendas

	35002 Agüimes
Total	14.365
Vivienda principal	11.646
Vivienda no principal	2.719

Total viviendas familiares convencionales por tipo de vivienda en Agüimes. Censo de Vivienda 2021. Fuente INE.

Municipio	Viviendas totales	Viviendas vacías	Viviendas vacías sobre el total (%)
Agüimes	14365	1686	11,7

Censo de viviendas (2021) del INE



Viviendas vacías en Agüimes a 2024.
Fuente: <https://www.epdata.es/-Censo INE 2021>.

En Agüimes el número de viviendas vacías a 2024 asciende a 1.686 unidades, las cuales según el ratio de 2,6 habitantes/vivienda del PGO/A, podrían suponer 648 hogares (dicho ratio coincide con el de 2,6 miembros/hogar de la Encuesta Continua de Hogares, ECH, del INE a 2019).

1.6.2. VIVIENDAS PROTEGIDAS.

El Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 prevé un incremento del parque público en 5.971 viviendas, comprendiendo la construcción de 3.634 para su entrega en régimen de alquiler público, con 2.315 para su parque propio y gestión a cargo del Instituto Canario de la Vivienda, ICAVI, y 1.319 viviendas por la empresa pública VISOCAN.

Por otro lado, el Censo de viviendas Públicas de Canarias según datos del año 2023 del ICAVI, ascendía a un total de 14.645 viviendas de su propiedad, distribuidas en un total de 8.021 en Gran Canaria / 547 Fuerteventura / 479 Lanzarote, y 4.479 en Tenerife / 943 La Palma / 66 El Hierro / 110 La Gomera, ascendiendo a 374 en Agüimes, 218 en Ingenio y 349 en Santa Lucía de Tirajana. Todo ello según el Informe Extraordinario 2023 de la Diputación del Común.

Aporta además el número de viviendas que constituye el parque público de viviendas gestionadas en Canarias por VISOCAN también a 2023, el cual se divide en 3.017 viviendas de promoción privada para alquiler y venta en Las Palmas y 2.828 en Santa Cruz de Tenerife, con un total de 205 por cesión en ambas provincias, ascendiendo a un total autonómico de 6.050 viviendas.

En cuanto a la demanda, el número total de personas inscritas en el Registro Público de demandantes de Vivienda Protegida en Canarias a julio de 2023 era de 25.159, entendiéndose como unidades familiares, correspondiendo a Gran Canaria un total de 8.186 solicitudes distribuidas de la siguiente manera, según el tipo de promoción y modalidad:

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

Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Canarias (Nº de personas inscritas).
Fuente: Informe Extraordinario 2023 de la Diputación del Común.

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

Unidades familiares adjudicatarias.
Fuente: Informe Extraordinario 2023 de la Diputación del Común.

De los 25.159 demandantes o unidades familiares totales en Canarias, se atendió a 112 en el periodo 2020-2022, lo cual es el 0,44% del total de los casos, habiéndose localizado 46 de ellos en Gran Canaria, y ninguno en Agüimes.

1.6.2.A. DEMANDA LOCAL DE VIVIENDA PROTEGIDA Y OBJETIVOS DE CONSTRUCCIÓN DE VP.

En Agüimes en el año 2019 la demanda fue la siguiente:

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)**Demanda vivienda**

Total demandantes:	169
Pública en alquiler:	92
Pública en propiedad:	1
Privada en alquiler:	31
Privada en propiedad:	45
Municipio:	Agüimes
Fuente:	Registro Público de demandantes de Vivienda en Canarias noviembre 2019

© Cabildo de Gran Canaria 2025

Demanda de vivienda en Agüimes. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC:
<https://visor.idegrancanaria.es/> (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Turismo)

Y los objetivos del Plan de Vivienda de Canarias se estableció para Agüimes en ninguna actuación:

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)**Objetivos de construcción de vivienda****Viviendas previstas:**

Municipio:	Agüimes
Fuente:	Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025

© Cabildo de Gran Canaria 2025

Demanda de vivienda en Agüimes. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC:
<https://visor.idegrancanaria.es/> (Plan de Viviendas de Canarias 2020-2025).

La demanda total en el año 2019 en Agüimes fue de 169 y el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025 no estableció ninguna actuación en los objetivos de construcción de vivienda protegida.

1.6.2.B. VIVIENDA PROTEGIDA EXISTENTE POR TIPOLOGÍA Y ANTIGÜEDAD.

Conforme a las fuentes del Catastro y del Laboratorio de Innovación en materia de vivienda (VIVIENLAB) del Consorcio de Viviendas de Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria, Agüimes cuenta con 311 viviendas de protección, cuya antigüedad máxima es del año 1.957 en el Casco, y las restantes datan del año 1986 al 2007.

AGÜIMES-CASCO: 68 viviendas.



- **Ref.1:** año 1982-1986/Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo/Plan Trienal de Vivienda/Edificio bloque 3P con **24unidades**
- **Ref.2:** año 1956-1957/Patronato Francisco Franco/I Plan Nacional de Vivienda/Edificio bloque 3P con **44 unidades**

REF.1		REF.2	
Tipología:	Público	Tipología:	Público
Área:	137 m²	Área:	148 m²
Ref. catastral:	6373204DS5866S	Ref. catastral:	6676805DS5866N
Año:	1966	Año:	1957
Municipio:	Agüimes	Municipio:	Agüimes
Dirección:	Calle Paraguay	Dirección:	Calle León y Castillo

CRUCE DE ARINAGA: 197 viviendas.



- **Ref.1:** año 2007-2009/Instituto Canario de la Vivienda/Plan de Vivienda de Canarias/Edificio bloque 3P con **72 unidades**
- **Ref.2:** año 1995/Instituto Canario de la Vivienda/Plan Canario de Viviendas II/UnifamiliarVad 2P con **20 unidades**
- **Ref.3:** año 2003-2007/Instituto Canario de la Vivienda/Plan de Vivienda de Canarias/Unifamiliar Vad 2P con **15 unidades**
- **Ref.4:** año 1986-1989/Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo/Plan Cuatrienal de Vivienda/Unifamiliar Vad 2P con **70 unidades**
- **Ref.5:** año 1993-2004/Dirección General de la Vivienda/Plan Canario de Vivienda II/Unifamiliar Vad 2P con **20 unidades**

REF.1

Tipología: Público
Área: 6.478 m²
Ref. catastral: 6641901DS5864S
Municipio: Agüimes
Dirección: Calle Tomas De Iriarte

REF.2

Tipología: Público
Área: 2.097 m²
Ref. catastral: 6540601DS5864S **Año:**
Año: 1990
Municipio: Agüimes

REF.3

Tipología: Público
Ref. catastral: 7339301DS5873N
Municipio: Agüimes
Dirección: Calle Chacara
Área: 3.449 m²

REF.4

Tipología: Público
Ref. catastral: 8431704DS5883S **Año:**
Año: 1985
Municipio: Agüimes
Dirección: Calle Ahemon
Área: 6.126 m²

REF.5

Tipología: Público
Área: 3.103 m²
Ref. catastral: 8328403DS5882N
Año: 2004
Municipio: Agüimes
Dirección: Calle Tamaragua

LOS VÉLEZ: **46 viviendas.**



- **Ref.1:** año 1990-1994/Dirección General de la Vivienda/Plan de Canario de Vivienda I/ Unifamiliar Vad 2P con **30 unidades**
- **Ref.2:** año 1997/Instituto Canario de la Vivienda/Plan de Vivienda y Suelo/ Unifamiliar Vad 2P con **16 unidades**

REF.1		REF.2	
Tipología:	Público	Tipología:	Público
Área:	2.525 m²	Área:	1.295 m²
Ref. catastral:	9561701DS5896S	Ref. catastral:	9461502DS5896S
Año:	1990	Año:	1990
Municipio:	Agüimes	Municipio:	Agüimes
Dirección:	Calle Azahar	Dirección:	Calle Anturio

PLAYA DE ARINAGA: **Ninguna vivienda.**



1.6.3. VIVIENDAS DE ALQUILER TURÍSTICO.

La evolución de la vivienda destinada al alquiler turístico en el periodo 2015-2018 en Agüimes es el que sigue, según los datos oficiales del Cabildo de Gran Canaria, apreciándose un gradual incremento por años entre el 33 al 39%:

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_dato: 26/07/2022)	
Evolución vivienda alquiler turístico	
Evolución 2015-2018: 152,43%	
2015:	103
2016:	138
2017:	187
2018:	260
Evolución 2015-2016: 33,98%	
Evolución 2016-2017: 35,51%	
Evolución 2017-2018: 39,04%	
Municipio:	Agüimes
Fuente:	Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Turismo
© Cabildo de Gran Canaria 2025	

Evolución de la vivienda de alquiler turístico en Agüimes. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC: <https://visor.idegrancanaria.es/> (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Turismo)

El porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas a partir de 2023 se calcula por el INE utilizando la información de los Censos de Población y Viviendas 2021 y así, según los datos del periodo 2020-2024, en el año 2024 en Agüimes, que contaba con 33.306 habitantes y 14.365 viviendas, se contabilizaron 285 viviendas turísticas con 1.204 plazas (ratio: 4,22 plazas/unidad), que ascienden a un porcentaje del 1,98% del parque de viviendas de Agüimes dedicadas al alquiler vacacional:

Viviendas turísticas en España
Viviendas turísticas en España

Viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística. Municipios

Unidades: Vivienda, Plazas

	Viviendas turísticas	Plazas	Plazas por vivienda turística
	2024M11	2024M11	2024M11
35002 Agüimes	285	1.204	4,22

Viviendas turísticas, plazas y plazas por vivienda turística en Agüimes. Datos a 2024. Fuente: INE

Viviendas turísticas en España
Viviendas turísticas en España

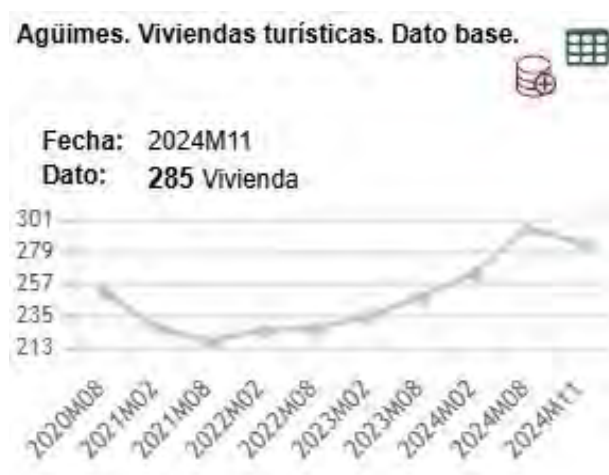
Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas censadas. Municipios

Unidades: %

	35002 Agüimes
2024M11	1,98
2024M08	2,06
2024M02	1,84
2023M08	1,73
2023M02	1,67
2022M08	1,62
2022M02	1,61
2021M08	1,55
2021M02	1,62
2020M08	1,80

Porcentaje de viviendas turísticas en Agüimes 2020-2024. Fuente: INE.

La evolución para el periodo 2020-2024 es la que sigue, apreciándose un alza gradual con un incremento visible a 2024:



Gráfica de viviendas turísticas, evolución 2020-2024 en Agüimes.
Fuente: INE

Contrastando este dato con los datos del Cabildo de Gran Canaria, en Agüimes las viviendas vacacionales contabilizadas ascienden a 260 publicadas:

Indicadores de vivienda de Gran Canaria (v_datos: 26/07/2022)

Viviendas vacacionales por municipios

Viviendas publicadas: 260

Camas publicadas: 1148

Municipio: Agüimes

Fuente: Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.
Viceconsejería de Turismo

© Cabildo de Gran Canaria 2025

Viviendas vacacionales en Agüimes. Fuente: Cabildo de Gran Canaria/OBSERVIGC:
<https://visor.idegrancanaria.es/> (Consejería de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias. Viceconsejería de Turismo).

Comparando la misma información del Cabildo con el dato del INE el desfase es de 25 viviendas turísticas, por lo que el dato es fiable, estando entre 285 y 260 unidades.

No así por barrios consultando los mismos datos del Cabildo, ya que, por núcleos, que se detallan a continuación, se advierte que suman un total de 88 unidades con 328 plazas, frente a los 260 totales. Habría que localizar un total de 172 unidades con 814 plazas, pero probablemente esto se deba a la actualización de datos y su volcado en la web para su acceso público:

AGÜIMES-CASCO: 14 uds. turísticas con 34 plazas.



CRUCE DE ARINAGA: 28 uds. turísticas con 94 plazas.



PLAYA DE ARINAGA: 46 uds. turísticas con 200 plazas.



Se puede concluir que la dinámica municipal en la implantación del uso turístico en viviendas tiene una tendencia al alza, alcanzando actualmente un porcentaje del 1,98% del total parque de viviendas de Agüimes dedicadas al alquiler vacacional (285 viviendas turísticas con 1.204 plazas, ratio: 4,22 plazas/unidad).

1.7. POLÍTICA DE VIVIENDA EN AGÜIMES, DEMANDA Y PREVISIONES EN EL PERIODO 1999-2021.

Entre los años 1999 y 2021 desde el Ayuntamiento de Agüimes se ha impulsado a través de los distintos mecanismos regulados en la normativa vigente en la materia, la construcción de 725 viviendas sujetas a algún régimen de protección, Todo ello a pesar de la grave crisis económica acaecida en el país, a lo que se añaden los numerosísimos expedientes de solicitud de subvenciones para la construcción de vivienda que se han tramitado desde la Oficina Municipal de Vivienda, así como las promociones de viviendas de protección oficial desarrolladas por constructoras privadas.

En la política de vivienda desarrollada en el Ayuntamiento de Agüimes además destaca que nunca se han monetarizado los aprovechamientos que le correspondían en base al desarrollo de sectores de uso residencial y además, el suelo que ha adquirido el Ayuntamiento por medio de los sucesivos desarrollos urbanísticos, éste se ha destinado básicamente a la construcción de viviendas o a la obtención de suelo urbanizable para el desarrollo de sectores de uso residencial y poner suelo a la venta al mejor precio del mercado.

Según informe de la Oficina Municipal de la Vivienda de Agüimes durante el período comprendido entre el año 1999 a 2021 se realizaron las siguientes actuaciones:

- Cesión de los solares para la construcción de 28 viviendas en La Goleta, 16 en Montaña de los Vélez y 15 en el Cruce de Arinaga a la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Canarias (hoy Instituto Canario de la Vivienda, ICAVI), habiéndose construido 59 viviendas propiedad del Instituto Canario de la Vivienda, cedidas en régimen de alquiler.

- Cesión gratuita de suelo a la entidad pública Visocan (Viviendas Sociales de Canarias) para la construcción de 34 viviendas en régimen de alquiler en la promoción “La Higuera”.

- Permuta de suelo comercial por suelo residencial realizada con la empresa pública Visocan para la construcción de 72 viviendas de protección oficial de régimen general, cuyos destinatarios vendrán a reducir el número total de solicitantes inscritos en la Oficina de Vivienda.

- Cesión del derecho de superficie sobre solares en los siguientes barrios, así como la redacción de los proyectos y la dirección de las obras para la construcción de viviendas en régimen de autoconstrucción, con acceso a la propiedad del suelo por parte de los auto constructores:

- Las Rosas: 30 unidades.
- Agüimes Casco: 28 unidades.
- La Goleta: 11 unidades.
- Montaña de los Vélez: 30 unidades.

- Venta de solares para la promoción y construcción de viviendas unifamiliares de protección oficial de régimen general en los siguientes barrios:

- La Goleta: 17 unidades.
- Montaña de los Vélez: 16 unidades.

- La Banda. 19 unidades.

- Formación de una cooperativa de vivienda con la construcción

38 viviendas unifamiliares en régimen de autoconstrucción, mediante la obtención de suelo a un precio apto para permitir la autoconstrucción.

- Suscripción de convenio con la entidad pública Gestur (Gestión Urbanística de Las Palmas S.A.) mediante el cual se cedió suelo para urbanizar y que posteriormente se vendió a precio de costo para la construcción de 311 viviendas de protección oficial de régimen general o de autoconstrucción.

- Formación de una cooperativa de vivienda con autoconstrucción de 45 viviendas resultado del convenio antes citado suscrito con Gestur.

- Adjudicación de 15 parcelas para la autoconstrucción de viviendas en colaboración con Gestur.

- Firma contrato de compraventa entre el Ayuntamiento de Agüimes y Gestur Las Palmas, para la finca registral nº 10.058 situada en la Avda. Hermano de La Salle nº 25 y situación donde llaman Remudas de abajo, a fin de impulsar el sector SUSO-R-1 LAS CRUCITAS (15 de abril de 2021).

DEMANDA Y PREVISIONES.

En cuanto a las demandas y previsiones, el Ayuntamiento de Agüimes cuenta con una base de datos creada en el año 2006 para conocer la demanda de vivienda protegida que existe en el municipio, encontrándose en ella los solicitantes de vivienda de protección oficial y la adjudicación de solares de autoconstrucción o las promociones de viviendas gestionados por intermediación del Ayuntamiento.

A fecha de 2021 la demanda de suelo y vivienda por parte de los residentes en el municipio se concretaba, a partir del año 2006 en 1.411 solicitudes de distinta índole.

Al año 2010 la base de datos municipal refleja desde dicho año al 2021, 139 nuevas inscripciones de vecinos, demandando vivienda de primera necesidad social, acreditándose la disminución de la demanda en referencia a la tendencia 2000-2010, observándose que la necesidad se mantiene, pero en menor número de solicitudes. Y se sumaría la base de datos del Instituto Canario de la Vivienda.

La previsión en Agüimes, teniendo en cuenta la experiencia de años anteriores es que una vez se convoque la disponibilidad de nuevo suelo y viviendas, automáticamente se presentarán las solicitudes, las cuales, en función de los datos expuestos en cuanto al crecimiento poblacional, la situación del mercado de la vivienda y la declaración de emergencia habitacional a nivel nacional y autonómico, no se verán satisfechas y la demanda que se produzca sobrepasará seguramente, la oferta.

2. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE AGÜIMES.

Tal y como se expuso y se describe el PGO/A vigente, en Agüimes destaca el uso residencial concentrado de los tres núcleos principales del Casco de Agüimes, el Cruce de Arinaga y la Playa de Arinaga, los cuales conllevan los mayores crecimientos de suelo urbanizable ya desde el modelo esbozado por las Normas Subsidiarias.

En conjunto todos los barrios urbanos residenciales suponen una superficie de 351,560 Has, con los siguientes datos superficiales:

SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS RESIDENCIALES

SUPERFICIE (m2)

SUCo-1-ic-R- CASCO Hco AGÜIMES

159.751

SUCo-2-R- AGÜIMES	579.031
SUCo-3-R- LA GOLETA	65.719
SUCo-4-R- CRUCE DE ARINAGA	1.104.170
SUCo-5-R - POLIGONO RESIDENCIAL	191.984
SUCo-6-R- ESPINALES	21.721
SUCo-8-R- PLAYA DE ARINAGA	844.057
SUCo-9-R-LAS ROSAS	124.937
SUCo-10-R- EL OASIS	41.640
SUCo-11-R-EL EDÉN	53.332
SUCo-12-R- MTÑA. LOS VELEZ	169.673
SUCo-13-R-LA BANDA	67.000
SUCo-14-R-TEMISAS	93.583
TOTAL	3.515.598

Elaboración propia. Fuente: PGO/A.

Y como suelos de expansión del residencial el Plan prevé:

SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES	SUPERFICIE (m2)
ORDENADO	
SUSo-1-R LAS CRUCITAS	95.276
SUSo-2-R LA GOLETA NACIENTE	59.268
SUSo-3-R EL CABEZO I	220.884
SUSo-4-R EL CABEZO II	256.013
SUSo-5-R PLAYA ARINAGA	206.318
SUBTOTAL	837.759
NO ORDENADO	
SUSno-1-R LA CAPELLANÍA	59.849
SUSno-2-R LOS ALBERCONCILLOS	98.993
SUSno-3-R BONNY	42.505
SUBTOTAL	201.347

Elaboración propia. Fuente: PGO/A.

2.1. ASPECTOS DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL EN MATERIA DE VIVIENDA SUJETA A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN.

En el PGO/A en su Tomo 3.1 de Memoria de Ordenación, apartado 4.2. EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO (RDL 2/2008), se indica que conforme al entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, TR-LS interesa en el Plan principalmente lo referente al desarrollo territorial y urbano sostenible (artículo 2 y siguientes) y es de destacar que establece que los suelos clasificados para su uso residencial, están al servicio del derecho a disfrutar de una vivienda digna; que la ordenación territorial y urbanística debe garantizar la participación de la ciudadanía en las plusvalías generadas y hace especial incidencia en el derecho a la información y a la participación en la ordenación y gestión urbanísticas.

Así entre los contenidos específicos a ser tenidos en cuenta en los planeamientos generales, el TR-LS se refiere en cuanto a la vivienda:

- destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial con reservas de parte proporcionada de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, comprendiendo como mínimo el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista,

El PGO/A se refiere a la legislación autonómica en su apartado 4.3. EL TEXTO REFUNDIDO DE LAS LEYES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE CANARIAS Y DE ESPACIOS NATURALES DE CANARIAS (DL 1/2000) incidiendo en que debe buscarse la consecución de “un desarrollo sostenible con el desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, garantizando su diversidad y complementariedad, asegurando el óptimo aprovechamiento del suelo, manteniendo los procesos ecológicos esenciales y los sistemas vitales básicos, mediante la preservación de la biodiversidad y de la singularidad y belleza de los ecosistemas y del paisaje, conservándolo, restaurándolo y mejorándolo, al igual que el patrimonio histórico”, destacándose que respecto de la promoción del desarrollo económico y social “debe ser equilibrado y sostenible, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio y a un puesto de trabajo, así como a una vivienda digna y adecuada mediante la orientación de las actuaciones públicas y privadas, donde las primeras deben además, hacer partícipe a la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística”.

En cuanto a los objetivos de ordenación, el PGO/A enuncia en su apartado 5.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN que partiendo de los documentos del Plan previos de los años 2003 y 2007, el vigente revisa el modelo municipal de manera continuista desde las NN.SS. sin alteraciones significativas y teniendo dieciséis objetivos y criterios específicos de ordenación que resumen la estrategia municipal en “desarrollo urbano bajo criterios medioambientales de sostenibilidad territorial y de racionalidad urbanística, que se oriente a mantener el carácter de los núcleos con mayor densidad de población con un crecimiento compacto y eficiente del suelo, limitando la capacidad de los núcleos secundarios, en base a criterios de identificación y regularización, y con un adecuado nivel de servicios y dotaciones, en la consecución de un tejido urbano más rico y complejo, social y funcionalmente. El fin último es generar áreas de centralidad eficazmente comunicadas, que aglutinen los servicios y dotaciones principales y que reduzcan la demanda de movilidad y faciliten los espacios de encuentro y relación social”.

Para ello se pretende la “contención de la extensión urbana, manteniendo los crecimientos heredados de suelo urbanizable residencial, según criterios de centralidad y compacidad urbana, a partir de las necesidades emanadas de los estudios informativos, para la accesibilidad a una vivienda digna de la población de Agüimes y de los demandantes de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública”.

La clasificación de urbanizable a la par, debe obtener las áreas necesarias para los nuevos espacios libres, dotaciones y equipamientos estructurantes del modelo que organicen los núcleos y las áreas de centralidad, favoreciendo además la creación de elementos complementarios de la red viaria que mejoren la movilidad” siendo que “la definición de los nuevos espacios libres y dotaciones públicas a nivel local que, junto con los ya existentes, respondan

a las necesidades y los servicios demandados por la ciudadanía, así como la revisión de las ordenanzas edificatorias en determinadas áreas de suelo urbano consolidado donde aún existan solares sin edificar para posibilitar la densificación y por tanto, el uso eficiente del suelo residencial existente”. Todo ello mediante la implantación de formas de desplazamiento más sostenibles, para disminuir los efectos derivados de la congestión (ruido, contaminación atmosférica, contribución al efecto invernadero y accidentes), reduciendo los tiempos de viaje y mejorando las condiciones de accesibilidad para todos los habitantes, incluidas las personas con movilidad reducida.

2.2. EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE RESIDENCIAL, Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS Y PROYECCIÓN POBLACIONAL DEL PGO/A.

En la Memoria del PGO/A, en el apartado 9.4. JUSTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE se aclara que en ningún caso hay suelo clasificado ex novo como urbano o urbanizable por el PGO/A respecto del anterior modelo del año 2003, por lo que no se supera en dimensión, siendo el suelo urbanizable delimitado, el preciso para atender los crecimientos previsibles de la demanda de carácter residencial, industrial, terciario y turístico, en relación a los diez años anteriores al Plan (2000-2009) y la superficie edificada en igual período.

Así en contigüidad y extensión de suelos urbanos existentes y dando cumplimiento al Plan Insular de Gran Canaria entonces vigente, el PGO/A enumera sus objetivos que son: Proporcionalidad-crecimiento poblacional moderado; Principio de jerarquía en los nuevos crecimientos de los núcleos dominantes del municipio vinculados al Sistema General Viario de la carretera GC-100,-Playa de Arinaga, El Cruce y el Casco-, delimitándose cuidadosamente en el resto de los núcleos, en base a la proyección demográfica y la evaluación de la población futura.

La Memoria detalla en su apartado 9.4.1.b) GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE AGÜIMES EN EL PERIODO 2000-2009 que el incremento

poblacional en dicho decenio fue de 8.533 habitantes, a una media anual de 853 habitantes por año, con la superficie de acogida para este incremento, resultado de la diferencia entre ambos periodos, que asciende a 116,67 Has., lo que corresponde aproximadamente a una superficie de 137 m²/habitante en ese decenio.

En el año 2009 Agüimes contaba con 28.669 habitantes, con 81,39 habitantes/Ha. y con una superficie de suelo consolidado residencial de 123m²/habitante, que es el estándar máximo de suelo residencial.

Con ello la proyección poblacional hasta el año horizonte del Plan 2019, a 10 años, fue de 10.210 habitantes, por lo que:

a) $10.210 \text{ habitantes} \times 123 \text{ m}^2/\text{hab. (estándar máx. suelo resid.)} = 125 \text{ Has.}$

Total superficie residencial clasificada PGO/A: 104,65 Has. (<125 Has. máximas establecidas).

b) Número máximo de viviendas, 3.562 con una relación de 2,6 habitantes por vivienda: 9.261 habitantes (<10.210 habitantes de la proyección de crecimiento estimada).

Debido al margen resultante, el PGO/A incrementó la densidad bruta y la edificabilidad de algunos sectores de suelo urbanizable heredados obteniendo en Las Crucitas (Casco) y en El Cabezó I y II (Cruce de Arinaga) más 43, 52 y 54 viviendas respectivamente, siendo que, a pesar de esta densificación, el modelo municipal está dentro del límite máximo expresado y por debajo de la proyección total para el año horizonte 2019 de 39.435 habitantes:

Nº máximo de viviendas: $3.684 \text{ (} 3.684 \text{ viv.} \times 2,6 = 9.578 \text{ habitantes} < 10.210 \text{ habitantes proyectados)}$

2.3. PREVISIÓN DEL PGO/AEN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN Y SU DESARROLLO.

Respecto al concreto tema de Vivienda en el PGO/A, en su apartado 10.3.7. VIVIENDA Y SUELO, la considera como “una necesidad social reflejándose en la calificación de la mayoría de los suelos urbanizables, como residencial, ajustados por los datos derivados del estudio poblacional”, y por ello, dando cumplimiento a la legislación de aplicación entonces, en todos los sectores de suelo se adscribió el porcentaje correspondiente de aprovechamientos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Se cumplió también con el objetivo de evitar la segregación social mediante la distribución de este tipo de viviendas en los suelos delimitados, quedando los porcentajes reflejados en la tabla de reserva para la adscripción de suelo urbano o urbanizable a la construcción de viviendas sometidas a algunos de los regímenes de protección pública (según el artículo 32 del TR-LOTCEC, respecto del nuevo apartado 32.2.B)4) modificado por la Ley 1/2013, en relación con el artículo 27 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, modificado por el artículo 22 de la Ley de Medidas Urgentes y el artículo 10.1.b) y la Disposición Transitoria Primera del TR-LS):

SUELO DE RESIDENCIAL	Edificabilidad	Edificabilidad (m2c)	Art.27 Ley 2/2003, Art. 10.1.b)
			TR-LS (%) y Art. 32.2.B) 4 TR-LOTCEC (%)
SUnCUo-1-R	3.689	-	-
SUSo-1-R	39.189	11.981	31
SUSo-2-R	25.802	4.418	17
SUSo-3-R	87.087	31.146	36
SUSo-4-R	104.520	32.441	31
SUSo-5-R	86.270	26.503	31
SUSno-1-R	-	-	30
SUSno-2-R	-	-	30
SUSno-3-R	-	-	30
TOTAL			30

Elaboración propia. Fuente: PGO/A.

En cuanto al desarrollo y gestión del Suelo Urbanizable, el PGO/A contiene en su apartado 3.2. EL DESARROLLO DE LOS SUELOS URBANIZABLES, que los sectores delimitados se desarrollarán mediante el correspondiente Plan Parcial, promovidos preferentemente, por iniciativa privada, y en el caso que se incumplan los plazos fijados, por ser estos sectores estratégicos, serán desarrollados por iniciativa pública.

La Normativa Estructural del PGO/A recoge dicha reserva de vivienda de protección en su artículo 67, y su concreta localización se detalla en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos y de Gestión del que se extrae al final la información de los suelos.

Finalmente, en la tabla siguiente se resumen las cifras y datos de interés, y se contabilizan:

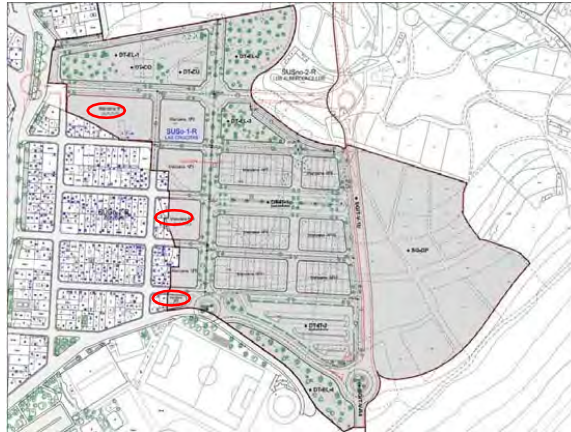
Suelos Urbanizables Residenciales	Número viviendas Protegidas/ Ord. Edificatoria	Edificabilidad para vivienda protegida (m2c)	Porcentaje Legislación Vigente (%)
ORDENADO			
SUSo-1-R LAS CRUCITAS	223 / M3	11.981	31
SUSo-2-R LA GOLETA	75 /Vad y 6.052m ² s/M2	4.418	17
SUSo-3-R EL CABEZO I	180 /M3 y 73 /Vad	31.146	36
SUSo-4-R EL CABEZO II	175 /M3 y 63 /Vad	32.441	31
SUSo-5-R PLAYA ARINAGA	256 / M2	26.503	31
SUBTOTAL	1.045 uds.+6.052m²s	106.489	
NO ORDENADO			
SUSno-1-R LA CAPELLANÍA	--	--	30
SUSno-2-R ALBERCONCILLOS	--	--	30
SUSno-3-R BONNY	--	--	30

Elaboración propia.Fuente: PGO/A.

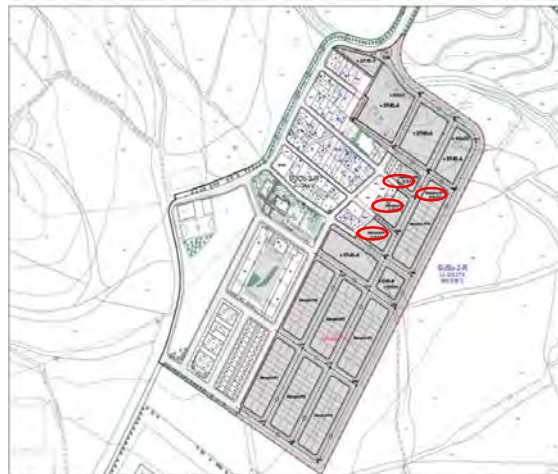
- el número de viviendas protegidas ordenadas en los Suelos Urbanizables Residenciales ordenados que ascienden a 1.045 unidades, más 6.052 metros cuadrados de suelo en ordenanza edificatoria M2 de La Goleta que podrían suponer unas 50 unidades más, los cuales a razón de 2,6 habitantes/vivienda (estándar del PGO/A) albergarán cuando se desarrollen, al menos a 2.847 habitantes,
- y la edificabilidad asignada en suelos los no ordenados, conociendo el número máximo de viviendas por sector, la edificabilidad asignada, las ordenanzas edificatorias permitidas y el porcentaje adscrito a vivienda protegida, puede aproximarse la cifra de unas 280 viviendas de protección, lo que podrían albergar 728 habitantes

En resumen, actualmente según los datos del Plan General vigente, se contienen un total de 1.375 viviendas protegidas que suponen techo para unos 3.575 habitantes, si las previsiones del PGO/A se gestionaran y ejecutaran mediante los mecanismos previstos por la legislación de aplicación.

SUSo-1-R LAS CRUCITAS: 223 viviendas en ordenanza edificatoria M3.



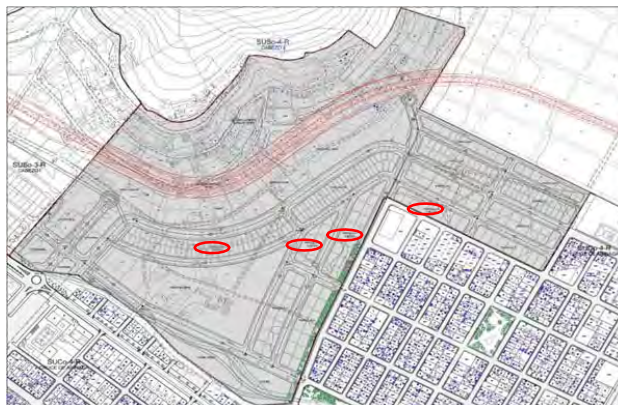
SUSo-2-R LA GOLETA NACIENTE: 5 en ordenanza edificatoria Vad y 6.052 m² de suelo en ordenanza edificatoria M2.



SUSo-3-R EL CABEZO I: 253 viviendas, 73 en ordenanza edificatoria Vad y 180 en M3.



SUSo-4-R EL CABEZO II: 248 viviendas, 63 en ordenanza edificatoria Vad175 en ordenanza edificatoria M3.



SUSo-5-R PLAYA DE ARINAGA: 256 viviendas en ordenanza edificatoria M2.



Del cómputo global a fecha actual solo el sector de Playa de Arinaga ha culminado su gestión y la ejecución de su urbanización, por lo que estarían disponibles una vez construidas, 256 viviendas de protección.

Sin embargo, respecto al desarrollo de este parque de vivienda protegida ordenada en el PGO/A, cabe resaltar que a pesar del esfuerzo de la administración local en promover y aprobar el planeamiento general, el cual se redactó y tramitó durante 8 años, tan solo ha podido desarrollarse desde el año 2017 que es la fecha de aprobación del Plan, el sector de Playa de Arinaga.

Todo ello lleva a reflexionar en profundidad acerca de la regulación normativa y su eficacia, y sobre los mecanismos urbanísticos en relación al desarrollo del suelo y de la vivienda, y si acaso el paradigma de la ordenación municipal debería revisarse en sus bases para afrontar los problemas y demandas de la sociedad actual.

3. PARCELAS OBJETO DE LA ACTIVIDAD DE CARÁCTER ECONÓMICO PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE AGÜIMES.

Las parcelas destinadas a este fin, se describen a continuación conforme a su ficha, enumeradas como Referencias números 1, 2 y 3:

REFERENCIA nº1:

Agüimes-Casco. C/Taidiánº2B.

REFERENCIA nº1:

Agüimes-Casco. Avenida Hermanos La Salle nº20, C/Federico García Lorca, C/ Méjico-Trasera Méjico.

REFERENCIA nº3:

Playa de Arinaga.

C/ Almirante Pastor Tomaseti nº33

C/ Almirante Arriaga

C/Juan Lazaga y peatonal

En cada ficha de dos caras, se recoge en la primera (1/2) la SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN con la Descripción y la Situación, la Localización, y los Datos Catastrales que incluye plano e imagen del solar; y en la segunda cara, 2/2, se recoge la SITUACIÓN URBANÍSTICA con el Planeamiento Municipal vigente y los parámetros de aplicación contenidos en el Plan General de Ordenación de Agüimes, incluyendo su planimetría, con una reseña final a la Ordenanza Edificatoria asignada para la concreta promoción de viviendas de protección.

En cuanto a los Proyectos de Obra, deberán definir el resultado edificatorio residencial en vivienda protegida conforme a los siguientes parámetros:

- Ordenanza Edificatoria: M3 con parámetros específicos
- Número mínimo de viviendas:

REF. nº1: 15 unidades

REF. nº2: 63 unidades

REF. nº3: 140 unidades

REFERENCIA nº1		1/2	
SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN: SOLAR nº2 EN AGÜIMES-CASCO			
DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN	Terreno urbano residencial sin edificar en manzana irregular, ubicada centralmente en el Casco de Agüimes al paso y poniente de la Avda. Hermanos La Salle, con límites Norte y Sur con solares, y trasera al Este a la C/Taidía en su tramo peatonal, contando con dos frentes de fachada (Avda. Hmns. La Salle y Taidía) y superficie catastral de 666m².		
LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN:	MUNICIPIO:	CÓD.POSTAL: PROVINCIA:
	C/Taidía nº2B	Agüimes	35260 Las Palmas
DATOS CATASTRALES	REF.CATASTRAL:	CLASE SUELO:	USO PRINCIPAL: SUPERF.GRÁFICA
	6373616DS5866S0001LM	Urbano	Suelo sin edificar 666 m²
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL E IMAGEN:		
			
			

REFERENCIA nº1		2/2
SITUACIÓN URBANÍSTICA		
PLANEAMIENTO MUNICIPAL	PGO/A: Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes- Revisión adaptación a la Ley 19/2003 y al PLOGC. Aprobación definitiva 03.08.2017 (BOC nº220 - 15 noviembre 2017 / BOP nº144 - 1 diciembre 2017, Anexo.Fasc.I-III).	
	CLASE/CATEG./CALIFIC.SUELO:	DESCRIPCIÓN: INF. PARCELARIO:
	Suelo Urbano Consolidado Ordenado Residencial	Solar en manzana, uso residencial en viv.unif./colectiva tipología M2. Manzana: -- Parcela: --
PGO/A. T.IV.2 NORMAS URBANÍSTICAS ORD. PORM.	ÁMBITO/USO/ORDZ.EDIF:	PARÁMETROS TIPOLOGÍA M3: USOS TIPOLOGÍA M3:
	SUCo-2-R: Agüimes M2: Arts.71 a 73 y 74 a 79	PARC _{min} : 100m ² OCUP _{máx} : 100% P FRENTE _{min} : 6m FONDO _{min} : 25m EDIFIC.NETA _{máx} : 2,00m ² /m ² ALTURA: 2P, mín.-1P. 8,00m/9,00m ALINEACIÓN: fachada Característico: Residencial-viv.unif./colectiva Compatibles: almacén, terciario comercial-oficinas, industrial restauración/ocio, infr. transp.-aparcamientos Prohibidos: los no mencionados
PLANIMETRÍA	PGO/A	SUPERF.GRÁFICA PGO/A
	Plano Ord. Pormenorizada 6.2.1 Agüimes	571,513 m ²
		
PLANIMETRÍA	ORDZ. EDIF. ASIGNADA PROMOCIÓN VP	SUPERFICIE TOPOGRÁFICA
	M3	652,125 m ²

REFERENCIA nº2		1/2		
SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN: SOLAR nº1 EN AGÜIMES-CASCO				
DESCRIPCIÓN Y de SITUACIÓN	Terreno urbano residencial sin edificar en manzana regular, ubicada centralmente en el Casco de Agüimes al paso de la Avda. Hermanos La Salle y a naciente del estanque Los Artilles, con límites Norte y Sur en la C/Méjico y Trasera Méjico que es peatonal, contando con cuatro frentes de fachada y superficie catastral de 1.650m².			
LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN:	MUNICIPIO:	CÓD.POSTAL:	PROVINCIA:
	Avda.Hermanos La Salle nº20, C/Federico García Lorca, C/ Méjico-Trasera Méjico	Agüimes	35260	Las Palmas
DATOS CATASTRALES	REF.CATASTRAL:	CLASE SUELO:	USO PRINCIPAL:	SUPERF.GRÁFICA
	6371401DS5866S0001IM	Urbano	Suelo sin edificar	1.650 m²
	CARTOGRAFÍA CATASTRAL E IMAGEN:			
				
				

REFERENCIA nº2		2/2	
SITUACIÓN URBANÍSTICA			
PLANEAMIENTO MUNICIPAL	PGO/A: Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes- Revisión adaptación a la Ley 19/2003 y al PIOGC. Aprobación definitiva 03.08.2017 (BOC nº220 - 15 noviembre 2017 / BOP nº144 - 1 diciembre 2017, Anexo.Fasc.I-III).		
	CLASE/CATEG./CALIFIC.SUELO:	DESCRIPCIÓN: INF. PARCELARIO:	
	Suelo Urbano Consolidado Ordenado Residencial	Solar en manzana, uso residencial en viv.unif./colectiva tipología M3. Manzana: -- Parcela: --	
PGO/A. T.IV.2 NORMAS URBANÍSTICAS ORD. PORM.	ÁMBITO/USO/ORDZ.EDIF:	PARÁMETROS TIPOLOGÍA M3: USOS TIPOLOGÍA M3:	
	SUCo-2-R: Agüimes M3: Arts.71 a 73 y 74 a 79	PARC _{min} : 100m ²	Característico: Residen-
		OCUP _{máx} : 100% P	cial-viv.unif./colectiva
		FRENTE _{min} : 6m	Compatibles: almacén,
		FONDO _{min} : 25m	terciario comercial-
		EDIFIC.NETA _{máx} :3,00m ² /m ²	oficinas, industrial
		ALTURA: 3P, mín.-1P. 11,00m/12,00m	restauración/ocio, infr.
ALINEACIÓN: fachada	transp.-aparcamientos Prohibidos: los no mencionados		
PGO/A	SUPERF.GRÁFICA PGO/A		
	Plano Ord. Pormenorizada 6.2.1 Agüimes 1.413,04 m ² alineación		
PLANIMETRÍA			
	ORDZ. EDIF. ASIGNADA PROMOCIÓN VP	SUPERFICIE TOPOGRÁFICA	
	M3	1.578,383 m ²	

REFERENCIA nº3		1/2
SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN: SOLAR EN PLAYA DE ARINAGA		
DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN	Terreno urbano residencial sin edificar en manzana cuadrangular, ubicada en la zona a poniente de Playa de Arinaga, en contigüidad con el suelo del Polígono Industrial y al paso de la C/ Almirante Pastor Tomaseti al Sureste y a C/Almirante Arriaga al Noroeste en sus fachadas más largas, y al Suroeste con C/Juan Lazaga y al Noreste con peatonal y viviendas en manzana, contando con cuatro frentes de fachada y superficie catastral de 3.220 m ²	
LOCALIZACIÓN	DIRECCIÓN: C/ Almirante Pastor Tomaseti nº33, C/ Almirante Arriaga, C/Juan Lazaga y peatonal	MUNICIPIO: Agüimes CÓD.POSTAL: 35118 PROVINCIA: Las Palmas
DATOS CATASTRALES	REF.CATASTRAL: 0613729DS6801S0001IK	CLASE SUELO: Urbano USO PRINCIPAL: Suelo sin edificar SUPERF.GRÁFICA 3.220 m ²
CARTOGRAFÍA CATASTRAL E IMAGEN:		
		

REFERENCIA nº3		2/2
SITUACIÓN URBANÍSTICA		
PLANEAMIENTO MUNICIPAL	PGO/A: Plan General de Ordenación de la Villa de Agüimes- Revisión adaptación a la Ley 19/2003 y al PLOGC. Aprobación definitiva 03.08.2017 (BOC nº220 - 15 noviembre 2017 / BOP nº144 - 1 diciembre 2017, Anexo.Fasc.I-III).	
	CLASE/CATEG./CALIFIC.SUELO:	DESCRIPCIÓN: INF. PARCELARIO:
	Suelo Urbano Consolidado Ordenado Residencial	Solar en manzana, uso Equipamiento Cultural/Social y Espacio Libre. Manzana: -- Parcela: --
PGO/A. T.IV.2 NORMAS URBANÍSTICAS ORD. PORM.	ÁMBITO/USO/ORDZ.EDIF:	PARÁMETROS S/ TIPOLOGÍA M3: USOS:
	SUCo-8-R: Playa de Arinaga	PARC _{min} : 100m ² OCUP _{máx} : 100% P FRENTE _{min} : 6m FONDO _{min} : 25m EDIFIC.NETA _{máx} : 3,00m ² /m ² ALTURA: 3P, mín.-1P. 11,00m/12,00m ALINEACIÓN: fachada Característico: Dotacional CU/SC+otros menos Resid.y Turístico, y Esp. Libres+ aparcamientos bajo rasante Compatibles:100% otros DT o EL Prohibidos: --
PLANIMETRÍA	PGO/A	SUPERF.GRÁFICA PGO/A
	Plano Ord. Pormenorizada 6.2.8 Playa de Arinaga	3.401,18 m ² con EL
		
ORDZ. EDIF. ASIGNADA PROMOCIÓN VP		SUPERFICIE TOPOGRÁFICA
M3		3.327,379 m ²

ASPECTOS JURÍDICOS.

1. ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Agüimes tiene interés en establecer la actividad de carácter económico relativa a la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible en diversas parcelas de titularidad municipal y por ello es necesario un Informe Jurídico que avale dicha actividad y fundamente cuál debe ser la forma de gestión de la actividad económica elegida, cuya decisión y aprobación le corresponde al Pleno Municipal.

1.1. COMPETENCIAS Y ÁMBITO DE LOS AYUNTAMIENTOS.

En primer lugar, debe señalarse cuáles son las competencias y el ámbito de los Ayuntamientos en materia de vivienda y por ello se debe atender a la siguiente legislación:

- Constitución Española

El artículo 47 de la Constitución establece que «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación (...)».

- La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, (en adelante LRBRL) que recoge en el artículo 25, apartado 22, letra

a) lo siguiente:

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico, Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, Conservación y rehabilitación de la edificación.

De modo que la actuación de los Ayuntamientos no tiene por qué limitarse a la prestación de los servicios mínimos obligatorios establecidos en el artículo

26 de la LRBRL, sino que incluye la realización de cualquier actividad prestacional, siempre que se enmarque dentro del marco de sus competencias propias o delegadas.

- Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

El artículo 6.1 de la Ley de Viviendas de Canarias señala:

Artículo 6. Competencias de los ayuntamientos. 1. Los ayuntamientos canarios, en el marco de la legislación autonómica, son titulares de las siguientes competencias:

a) Control sanitario de viviendas.

b) Promoción y gestión de viviendas.

c) Gestión, administración y conservación del parque público de viviendas de titularidad municipal.

A lo largo de los últimos años, dada la problemática existente y emergencia habitacional acaecida en España, se ha venido aprobando diversa normativa a fin de facilitar a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos la posibilidad de construir y gestionar viviendas de protección oficial y así surgió a nivel estatal, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que abre la puerta a que las Comunidades Autónomas legislen a favor de las viviendas sociales y de los parque públicos de vivienda.

En cuanto a la Comunidad Autónoma Canaria, se resalta el Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transportes y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias, que se dictó en la época COVID y que regulaba distintos aspectos de las Viviendas Protegidas, además de fijar municipios de preferente localización de este tipo de viviendas.

En desarrollo de lo anterior se dictó la Orden de 24 de marzo de 2021, por la que se determinan en la Comunidad Autónoma de Canarias los municipios de preferente localización de viviendas protegidas y se declaran los ámbitos territoriales de precio máximo superior en el que se declara como municipio de preferente localización a Agüimes.

Posteriormente se dictó en el ámbito autonómico el Decreto Ley 1/2024 de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que facilita la disponibilidad de suelo y permite a los Ayuntamientos la promoción y construcción de viviendas protegidas de promoción pública en sistemas generales, sistemas locales y dotaciones, además de otras medidas.

1.2. INICIATIVA PÚBLICA PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Una vez que expuesta la legislación que ampara la construcción por parte de los Ayuntamientos de viviendas de protección oficial o para alquiler social, hay que atender a cómo se puede realizar dicha actividad al tratarse de una actividad económica.

Para el ejercicio de estas competencias municipales el artículo 86 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, prevé que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 128 de la Constitución española, donde se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica.

Por un lado, la iniciativa de las Entidades Locales para el ejercicio de actividades económicas, cuando lo sea en régimen de libre concurrencia, podrá recaer sobre cualquier tipo de actividad que sea de utilidad pública y se preste dentro del término municipal, en beneficio de sus habitantes.

Estas actividades podrán ser gestionados directa o indirectamente, con excepción de aquellos que impliquen ejercicio de autoridad, que solo podrán ser ejercidos por gestión directa, según lo establecido en el artículo 95 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (en adelante, TRRL).

A este respecto, el artículo 86 de la LRBRL recoge lo siguiente:

«1. Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto

de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.

Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio.»

Como se observa, en el punto 1 del artículo 86 se determina que las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias.

Por su parte el artículo 96 del TRRL, dispone que «la iniciativa de las Entidades locales para el ejercicio de actividades económicas, cuando lo sea en régimen de libre concurrencia, podrá recaer sobre cualquier tipo de actividad que sea de utilidad pública y se preste dentro del término municipal y en beneficio de sus habitantes». Para el ejercicio de esta actividad, deberá seguirse lo dispuesto en el artículo 97 del mismo texto legal.

1.3. FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Hay que detenerse en cuáles son las formas de gestión de la Actividad Económica que permite el Ordenamiento Jurídico ya que cuando una Entidad Local adopta la decisión de implantar o constituir una determinada actividad económica, como es el presente caso, asume la responsabilidad de realizar, directa o indirectamente, la actividad prestacional.

Se pueden entender las formas de gestión como modalidades de organización y régimen jurídico que el ordenamiento ofrece a una Entidad Local para dar cauce legal y eficaz a una actividad prestacional que asume formalmente. La elección de una u otra modalidad responde a criterios legales, pero también de eficacia y calidad, relacionados con el objetivo o los objetivos que la Entidad desea alcanzar con su actividad prestacional.

El ordenamiento jurídico ha previsto diversas formas de gestión para que una Entidad Local pueda dirigir y gestionar sus actividades, con características diferentes en cada una de ellas, lo que da la posibilidad de elegir la que mejor se ajuste a cada necesidad, con las limitaciones que para ello establecen las leyes.

De esta manera, la ley distingue entre formas de gestión directa o indirecta, siendo el elemento diferenciador entre ambas es la participación o no de una organización independiente en la gestión.

En las formas directas, la Administración titular lleva a efecto la gestión con su propia organización o mediante organización diferenciada, en su caso personificada, pero siempre totalmente dependiente de ella. Así lo expresa el Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales, que en su artículo 41 expresa que «se entenderá por gestión directa la que para prestar los servicios de su competencia realicen las Corporaciones locales por sí mismas o mediante Organismos exclusivamente dependientes de ellas.»

Por el contrario, en las formas indirectas, una organización independiente colabora con la Entidad titular de la actividad, participando de forma más o menos intensa en la gestión.

En resumen, en todas las formas directas la Entidad Local gestiona con medios propios, su voluntad es la única que cuenta y por ello asume plenamente el riesgo económico, respondiendo íntegramente de los resultados. En las formas indirectas existe colaboración externa e independiente, por lo que se produce un reparto de responsabilidad.

En cuanto a la normativa reguladora, el artículo 85 de la LRBRL, si bien se configura para los servicios públicos locales, se entiende que también tiene su encaje en la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, ello conforme a la exigencia del propio artículo 86, donde expresa que corresponde al pleno de la

respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio. En base a lo expuesto, se distinguen dos formas de prestación:

«1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.

2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

A) Gestión directa:

a) Gestión por la propia Entidad Local.

b) Organismo autónomo local.

c) Entidad pública empresarial local.

d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.

Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.»

Hay que tener en cuenta también que el artículo 92.2 del mismo texto dispone que con carácter general, los puestos de trabajo en la Administración Local y sus Organismos Autónomos serán desempeñados por personal funcionario.

Por otro parte, el artículo 85 bis expresa:

«1. La gestión directa de los servicios de la competencia local mediante las formas de organismos autónomos locales y de entidades públicas empresariales locales se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en los artículos 45 a 52 y 53 a 60 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, en cuanto les resultase de aplicación, con las siguientes especialidades:

a) Su creación, modificación, refundición y supresión corresponderá al Pleno de la entidad local, quien aprobará sus estatutos. Deberán quedar adscritas a una Concejalía, Área u órgano equivalente de la entidad local, si bien, en el caso de las entidades públicas empresariales, también podrán estarlo a un organismo autónomo local. Excepcionalmente, podrán existir entidades públicas empresariales cuyos estatutos les asignen la función de dirigir o coordinar a otros entes de la misma o distinta naturaleza.

b) El titular del máximo órgano de dirección de los mismos deberá ser un funcionario de carrera o laboral de las Administraciones públicas o un profesional del sector privado, titulados superiores en ambos casos, y con más de cinco años de ejercicio profesional en el segundo. En los municipios señalados en el título X, tendrá la consideración de órgano directivo.

c) En los organismos autónomos locales deberá existir un consejo rector, cuya composición se determinará en sus estatutos.

d) En las entidades públicas empresariales locales deberá existir un consejo de administración, cuya composición se determinará en sus Estatutos. El secretario del Consejo de Administración, que debe ser un funcionario público al que se exija para su ingreso titulación superior, ejercerá las funciones de fe pública y asesoramiento legal de los órganos unipersonales y colegiados de estas entidades.

e) La determinación y modificación de las condiciones retributivas, tanto del personal directivo como del resto del personal, deberán ajustarse en todo caso a las normas que al respecto apruebe el Pleno o la Junta de Gobierno, según corresponda.

f) Estarán sometidos a controles específicos sobre la evolución de los gastos de personal y de la gestión de sus recursos humanos por las correspondientes concejalías, áreas u órganos equivalentes de la entidad local.

g) Su inventario de bienes y derechos se remitirá anualmente a la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local.

h) Será necesaria la autorización de la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local a la que se encuentren adscritos, para celebrar contratos de cuantía superior a las cantidades previamente fijadas por aquélla.

i) Estarán sometidos a un control de eficacia por la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local a la que estén adscritos.

j) Cualquier otra referencia a órganos estatales efectuada en la Ley 6/1997, de 14 de abril, y demás normativa estatal aplicable, se entenderá realizada a los órganos competentes de la entidad local.

Las referencias efectuadas en el presente artículo a la Junta de Gobierno, se entenderán efectuadas al Pleno en los municipios en que no exista aquélla.

2. Los estatutos de los organismos autónomos locales y de las entidades públicas empresariales locales comprenderán los siguientes extremos:

a) La determinación de los máximos órganos de dirección del organismo, ya sean unipersonales o colegiados, así como su forma de designación, con respeto en todo caso a lo dispuesto en el apartado anterior, con indicación de aquellos actos y resoluciones que agoten la vía administrativa.

b) Las funciones y competencias del organismo, con indicación de las potestades administrativas generales que éste puede ejercitar.

c) En el caso de las entidades públicas empresariales, los estatutos también determinarán los órganos a los que se confiera el ejercicio de las potestades administrativas.

d) El patrimonio que se les asigne para el cumplimiento de sus fines y los recursos económicos que hayan de financiar el organismo.

e) El régimen relativo a recursos humanos, patrimonio y contratación.

f) El régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, de intervención, control financiero y control de eficacia, que serán, en todo caso, conformes con la legislación sobre las Haciendas Locales y con lo dispuesto en el capítulo III del título X de esta ley.

3. Los estatutos deberán ser aprobados y publicados con carácter previo a la entrada en funcionamiento efectivo del organismo público correspondiente.»

Finalmente, el artículo 85 ter determina la regulación de las sociedades mercantiles:

«1. Las sociedades mercantiles locales se registrarán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente de este artículo.

2. La sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en la escritura de constitución constará el capital que deberá ser aportado por las Administraciones Públicas o por las entidades del sector público dependientes de las mismas a las que corresponda su titularidad.

3. Los estatutos determinarán la forma de designación y el funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como los máximos órganos de dirección de las mismas.»

1.4. ANÁLISIS DE LAS FORMAS DE GESTIÓN.

ANÁLISIS DE LAS FORMAS DE GESTIÓN DIRECTA [art. 85.2.A) de la LRBRL] para la presente prestación.

a) Gestión por la propia entidad local: en la gestión directa, la Entidad titular asume la gestión sin intermediación alguna. Utiliza funcionarios y, en su caso, personal laboral de la propia plantilla. Las prestaciones encuadran en los órganos típicos de la organización municipal centralizada y los poderes de decisión a todos los niveles corresponden a los órganos de gobierno de la Entidad. Es la forma directa stricto sensu, conocida como forma directa simple.

La Entidad Local interesada asumirá su propio riesgo y ejercerá sin intermediarios y de modo exclusivo todos los poderes de decisión y gestión, ejecutando la prestación mediante recursos propios, tanto personales como materiales, y con cargo al presupuesto ordinario.

b) Organismo autónomo local (artículo 98 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público): son entidades de derecho público, con personalidad jurídica propia, tesorería y patrimonio propios y autonomía en su gestión, que desarrollan actividades propias de las Entidades Locales, tanto actividades de fomento, prestacionales, de gestión de servicios públicos o de producción de bienes de interés público, susceptibles de contraprestación, en calidad de organizaciones instrumentales diferenciadas y dependientes de ésta.

Los organismos autónomos aplicarán el régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, y de control establecido por la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.

c) Entidad pública empresarial local (artículo 103 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público): son entidades de Derecho público, con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía en su gestión, que se financian con ingresos de mercado, a excepción de aquellas que tengan la condición

o reúnan los requisitos para ser declaradas medio propio personificado de conformidad con la Ley de Contratos del Sector Público, y que junto con el ejercicio de potestades administrativas desarrollan actividades prestacionales, de gestión de servicios o de producción de bienes de interés público, susceptibles de contraprestación.

Las potestades administrativas atribuidas a las entidades públicas empresariales sólo pueden ser ejercidas por aquellos órganos de éstas a los que los estatutos se les asigne expresamente esta facultad.

d) Sociedad mercantil local, cuyo capital sea de titularidad pública (artículo 85 ter. de la LRBRL): se registrarán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y sin perjuicio de lo señalado en la legislación que resulte expresamente aplicable.

La sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y su capital social será íntegramente de titularidad directa o indirecta de una entidad local.

Los estatutos determinarán la forma de designación y el funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como los máximos

ANÁLISIS DE LAS FORMAS DE GESTIÓN INDIRECTA [art. 85.2.B) de la LRBRL] para la presente prestación.

El artículo 85.2.B) de la LRBRL establece que los servicios públicos de competencia local podrán gestionarse indirectamente, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (en adelante, TRLCSP).

El Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (en adelante, DL 1/2024), recoge en cuanto a la gestión el Derecho de Superficie y la Concesión comentados en los párrafos precedentes, lo siguiente:

Artículo 7, apartados 1 y 2 del DL 1/2024, establece lo siguiente:

«1. El sector público podrá promover viviendas protegidas de promoción privada en régimen de alquiler a precio asequible, mediante la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie sobre patrimonio de su titularidad para la construcción y gestión de viviendas protegidas.

2. El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrá conceder mediante concurso público.»

Respecto a este derecho de superficie, éste se regula en los artículos 53 y 54 de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El derecho de superficie hace referencia al derecho de propiedad que tiene una persona, el superficiario, de construir o edificar sobre una finca ajena, conservando la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas. En virtud de este derecho, se constituye tanto la propiedad separada del suelo como lo construido sobre el mismo.

Y por otro lado en el artículo 8 del DL 1/2024 ya referenciado señala:

«Concesión para construir y/o gestionar viviendas protegidas.

1. Las Administraciones Públicas podrán otorgar mediante concesión administrativa el derecho a construir y gestionar o únicamente a gestionar viviendas protegidas de promoción pública, de conformidad con la legislación de contratación pública.

2. Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por los usuarios».

Igualmente hay que destacar que en los últimos años con la crisis habitacional del país y la reciente pandemia COVID-19, se ha venido dictando por parte del Estado diversa legislación a efectos de paliar la carencia de viviendas y los problemas de acceso a la misma, dictándose legislación de carácter sectorial que recoge la figura de la concesión demanial (no de un contrato administrativo) para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público.

Así el artículo 31.1 del Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda, señala:

“Artículo 31. Especialidades del derecho de superficie o concesión demanial para la promoción del alquiler asequible o social mediante la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada.

1. Se considerará oneroso, aunque en su título de constitución no se contemple el abono de canon o precio, el derecho de superficie o concesión demanial que tenga por finalidad la promoción del alquiler asequible o social constituido como consecuencia de la colaboración entre Administraciones Públicas y la iniciativa privada”.

Por su parte, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dispone en su artículo 28 lo siguiente:

“Artículo 28. Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.

1. Para la gestión de los parques públicos de vivienda y el cumplimiento de sus finalidades, las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda y sus entes adscritos o dependientes, de conformidad con lo dispuesto en su legislación y normativa de aplicación, y sin perjuicio de los criterios específicos que esta establezca, podrán:

b) Otorgar derechos de superficie o concesiones administrativas a terceros para que edifiquen, rehabiliten y/o gestionen viviendas del parque público, siempre que quede garantizada la titularidad pública del suelo, mediante los correspondientes procedimientos que garanticen la transparencia y pública concurrencia en la concesión de estos derechos”.

Por consiguiente, conforme a las peculiaridades que integran la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, se entiende que los posibles modos de gestión indirecta para esta prestación, son la concesión administrativa (que se rige por la Ley de Contratos del Sector Público) y la demanial (que se rige por la legislación patrimonial y de bienes estatal y autonómica) y la constitución a favor de personas físicas o jurídicas privadas de derechos de superficie.

2. FORMAS DE GESTIÓN Y CRITERIOS DE ELECCIÓN.

Tal y como exige la legislación, los criterios de elección de la forma de gestión más adecuada deben ser la estabilidad presupuestaria, la sostenibilidad financiera, la eficacia y la eficiencia así como la adecuación entre la forma jurídica y el fin encomendado.

El artículo 135 de la Constitución Española, recoge el principio de estabilidad presupuestaria como principio rector que debe presidir las actuaciones de todas las Administraciones Públicas. En desarrollo de este precepto constitucional, se aprobó la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (en adelante, LOEPSF).

El artículo 3 de dicho texto legal señala que las actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de los distintos sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley, se realizará en un marco de estabilidad presupuestaria coherente con la normativa europea. Se entiende por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas, la situación de equilibrio o superávit estructural. En relación con los sujetos a los que se refiere el artículo 2.2 de la LOEPSF (entidades públicas empresariales construcciones o sociedades mercantiles y demás entes de derecho público dependientes de las administraciones públicas) se entenderá por estabilidad presupuestaria, la posición de equilibrio financiero.

El artículo 4 establece que las actuaciones de las Administraciones Públicas y demás sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de la Ley estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera. Se entenderá por sostenibilidad financiera la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial conforme a lo establecido en la LOEPSF, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea.

Por su parte, el artículo 7 señala que la gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público. Cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

El artículo 85 de la LRBRL ya citado, señala que entre las formas de gestión que enumera, el servicio habrá de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente.

Igualmente determina que «solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.»

Con estos datos, se pueden descartar ya algunas de formas de gestión:

A) Formas de gestión que deben descartarse con arreglo a los citados criterios:

1) Se descarta la gestión directa por la propia Entidad Local por los siguientes motivos:

El Ayuntamiento de Agüimes no cuenta con los recursos económicos para ejecutar unas obras como las planteadas en el presente procedimiento. De igual forma, para la ejecución de las obras se requiere una especial capacitación, así como medios adecuados para ello, este Ayuntamiento no cuenta con estos recursos por lo que se imposibilita este modo de gestión.

2) Se desecha la prestación mediante Organismo Autónomo Local, Entidad Pública Empresarial Local o Sociedad mercantil local por motivos de eficiencia, ya que supondría la creación de una nueva entidad dentro del Ayuntamiento respecto a las dos primeras, con las exigencias que ello conlleva, tratándose de entidades con personalidad jurídica propia, patrimonio propio y autonomía en su gestión, incluso tesorería propia en el caso del Organismo Autónomo. De igual forma, debido a la envergadura de las actuaciones, sería prácticamente inviable dotar de recursos suficientes a este organismo o entidad.

B) Formas de gestión entre las que sí puede optarse con arreglo a los citados criterios:

1) Concesión demanial:

En este supuesto, tal y como se ha expuesto en el apartado relativo al análisis de las formas de gestión indirecta, la legislación sectorial más novedosa a la que se han sumado las legislaciones autonómicas como en este caso la legislación canaria, permite como medida de colaboración público-privada y así resolver el grave problema de la escasez de vivienda, que se utilice la figura de la concesión demanial.

Teniendo en cuenta que la actuación administrativa pretendida (construcción y explotación de una edificación destinada a vivienda de alquiler asequible o social) recae sobre un bien de naturaleza demanial y tiene por objeto permitir, a quien resulte adjudicatario, el uso privativo de dicho bien inmueble de dominio público para la construcción y explotación de una edificación destinada a los reseñados fines de vivienda, ello determina que la figura jurídica a utilizar sea la de concesión demanial.

Hay además que tener en cuenta que el hecho de que el objeto y causa de la licitación que se pretende, es realizar un negocio jurídico de explotación de propiedades públicas, está expresamente excluido de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), en su artículo 9, lo que obliga a aplicar la normativa específica para los negocios jurídicos patrimoniales ya que se estaría en presencia de un contrato de gestión patrimonial.

En este caso el procedimiento de otorgamiento de la concesión demanial ha de ser tramitado con arreglo a las previsiones contenidas en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias, en concordancia con la legislación patrimonial al respecto.

2) Constitución de Derecho de Superficie:

Este recurso faculta, como se ha explicado, al superficiario a construir sobre suelo ajeno. El superficiario es propietario de lo edificado y tiene la obligación de realizar la construcción comprometida en el plazo determinado.

El derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de viviendas protegidas solo se podrá conceder mediante concurso público.

Las bases de los concursos deberán contemplar los siguientes aspectos:

- a) La determinación exacta de los bienes sobre los que se constituye el derecho de superficie.
- b) La duración máxima de la concesión, incluidas sus prórrogas, no podrá superar el límite de setenta y cinco años.
- c) El canon anual que se debe satisfacer, si procede.
- d) El número mínimo de viviendas por construir y sus características básicas.
- e) Las condiciones de acceso a las viviendas protegidas y los criterios de selección de los demandantes de conformidad con la legislación de vivienda.
- f) El precio máximo mensual de alquiler asequible por metro cuadrado útil, que no podrá ser superior al módulo de alquiler de vivienda protegida de régimen general aplicable.

g) El plazo máximo de ejecución de estas obras, que en caso de incumplimiento podría suponer la reversión de la concesión, y el resto de condiciones resolutorias que se prevean.

h) Los mecanismos de colaboración y fiscalización que se deben ejercer por parte del ente concedente.

i) La forma en que se ejecutará la reversión a favor del ente concedente una vez agotado el plazo de concesión o resuelta la misma.

2.1. FORMA DE GESTIÓN ELEGIDA.

Conforme a todo lo anterior hay que incidir en la opción de gestión elegida ya que hay que resaltar que la cuestión a tratar y el objetivo del presente expediente es la construcción y explotación de edificios de viviendas protegidas en alquiler social para poder cubrir la necesidad y la emergencia habitacional que sufre el archipiélago y en concreto, el municipio de Agüimes, tal y como se ha decretado por el propio Gobierno de Canarias al señalarlo como uno de los municipios prioritarios a efectos de construcción de viviendas de protección oficial.

Pues bien, tal y como se ha expuesto y siendo la voluntad de este Ayuntamiento, el viabilizar el acceso de las personas residentes, jóvenes y trabajadoras en el municipio a una vivienda digna, poniendo especial atención a mejorar la oferta de vivienda en alquiler, se debe optar por una concesión demanial para la ejecución y explotación de viviendas en suelo público con el objetivo de reforzar la colaboración público-privada en la construcción de viviendas, y además proteger el interés público existente.

Desde el Ayuntamiento de Agüimes no se pretende “hacer negocio” con la explotación de los inmuebles, sino garantizar una adecuada remuneración para el concesionario que asegure la viabilidad de la operación, con unos precios regulados y así intentar fomentar la iniciativa de promoción de viviendas con externalidades positivas en los objetivos ambientales y sociales.

Y por ello se tendrán en cuenta muchos factores, además del valor de la oferta/proyecto, como por ejemplo la responsabilidad estratégica de la empresa y que como señala el artículo 8 del DL 1/2024 “Entre las condiciones a valorar en el procedimiento estarán el número mínimo de viviendas a construir, sus características básicas, la renta o canon máximo a abonar por los usuarios”.

La concesión tiene por objeto permitir, a quien resulte adjudicatario, el uso privativo de los terrenos de dominio público objeto de la concesión, para la ejecución del proyecto, que desarrolle, a niveles de Básico y de Ejecución, el anteproyecto que, en cada caso, se presente, como propuesta en la licitación objeto del correspondiente Pliego de Condiciones, para su posterior explotación mediante la cesión de uso a terceros en los términos y con el alcance previsto en la documentación concesional.

Hay que dejar claro que el otorgamiento de la concesión no implica cesión al adjudicatario de las facultades dominicales que pertenecen en todo momento al Ayuntamiento de Agüimes sobre los terrenos de dominio público. Las fincas que se entreguen al concesionario quedarán materialmente afectas a la realización de las actividades de construcción y explotación de viviendas públicas y sólo podrán destinarse al fin para el que ha sido concedida o a aquellas actividades complementarias, directamente relacionadas con el mismo, que sean expresamente autorizadas por el Ayuntamiento.

Y además para más seguridad y defensa del interés público, las parcelas municipales continuarán manteniendo el carácter demanial que también adquirirán las edificaciones e instalaciones que se construyan o incorporen a lo construido, y los elementos y aparatos que se monten e incorporen sobre el terreno o en las construcciones concedidas, motivo por el cual la concesión a otorgar no implicará en ningún caso, la cesión del dominio al concesionario.

En resumen, la concesión demanial nace por un acto de la Administración titular del bien en el que acuerda conceder a determinada entidad privada la facultad para ocupar y edificar un bien de su propiedad para destinarlo a la finalidad que prevea la concesión demanial, imponiéndole derechos (uso privativo del bien, explotar las edificaciones, etc.) y obligaciones (destinar el bien al destino previsto, la fijación de un canon, de una serie de condiciones, etc.) y en este caso, se hará con un procedimiento de pública concurrencia tal y como exige la legislación.

Conforme dispone expresamente el artículo 78 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales señala que:

“Estarán sujetos a concesión administrativa: a) El uso privativo de bienes de dominio público.” Y señala también que “Las concesiones se otorgarán previa licitación, con arreglo a los artículos siguientes y a la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales.” Igualmente, el artículo 93.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas -de carácter básico-, afirma que “El otorgamiento de concesiones sobre bienes de dominio público se efectuará en régimen de concurrencia”.

Hay que señalar, por último, lo dispuesto en Decreto 8/2015, de 5 de febrero, para la agilización y modernización de la gestión del patrimonio de las Corporaciones Locales Canarias que en su artículo 14 señala que:

“1. Las autorizaciones y concesiones demaniales que otorguen las corporaciones locales se ajustarán a lo previsto por la legislación básica del Estado en materia de patrimonio.

2. Acorde con la legislación patrimonial del Estado podrán otorgarse autorizaciones y concesiones demaniales de forma gratuita, a cambio de contraprestación o mediante tasa”.

Por todo lo anteriormente expuesto, se estima adecuado a las actuaciones planteadas, el seleccionar como forma de gestión LA CONCESIÓN DEMANIAL POR UN PLAZO DE 75 AÑOS, para construir y gestionar viviendas protegidas de modo que se promueve un adecuado destino al dominio público permitiendo a su vez, el acceso a la vivienda de colectivos con necesidades habitacionales.

La naturaleza demanial de los suelos, el interés público existente y el beneficio particular que se obtiene, determinan como negocio jurídico a celebrar, la concesión demanial.

ASPECTOS ECONÓMICOS.

INTRODUCCIÓN.

En cumplimiento de lo solicitado por la Concejalía de Vivienda, y sin perjuicio de que la Corporación adopte el acuerdo que considere más conforme con los intereses municipales, el funcionario que suscribe tiene a bien emitir el siguiente informe-económico en relación a la finalidad que tiene este Ayuntamiento en establecer la actividad de carácter económico referente a la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler a precio asequible, mediante su construcción en dos parcelas de su titularidad, las cuales son:

- Manzana situada entre las calles Méjico, Avda. Hermanos la Salle, trasera Méjico y peatonal, en Agüimes Casco, Ref. Catastral 6371401DS5866S0001IM, con una superficie de 1.578,383 m².

- Manzana que linda con el espacio libre denominado DT-EL-3, y con las calles Almirante Arriaga, Almirante Pastor Tomaseti y Juan Lazaga en Arinaga, Ref. Catastral 0313729DS68010001IK, con una superficie de 3.327,379 m².

Desde la crisis financiera de 2008, la actividad en el sector de la construcción ha disminuido significativamente, lo que ha reducido la oferta de viviendas nuevas y, en consecuencia, afectado el número de compraventas. Esta

menor disponibilidad ha contribuido al aumento de los precios. Además, el acceso a la vivienda se ha visto dificultado por factores como la disminución de la renta per cápita, el incremento de los tipos de interés y las mayores restricciones para la obtención de hipotecas. Cabe destacar que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (conocida como Ley Hipotecaria), ha limitado el porcentaje de financiación sobre el valor de tasación al 80%, lo que obliga a los compradores a disponer del resto del importe mediante ahorro.

El presente expediente tiene como objetivo la construcción y explotación de edificios de viviendas protegidas en alquiler por un período de 75 años. Con esta iniciativa, se busca cumplir con la función pública de promover y gestionar viviendas de protección oficial, considerando la situación de emergencia habitacional declarada en Canarias. El Ayuntamiento tiene la firme intención de facilitar el acceso a una vivienda digna para las personas del municipio que cumplan con la normativa, poniendo especial énfasis en ampliar la oferta de alquiler.

En este contexto, y tras revisar la documentación existente en el expediente, la Comisión pretende llevar a cabo la ejecución del proyecto mediante una concesión demanial sobre las parcelas a personas físicas o jurídicas privadas para la construcción y gestión de las viviendas protegidas.

Antes de comenzar con el estudio económico-financiero, es conveniente señalar que las parcelas no cuentan con un proyecto definido y que, por lo tanto, existe la posibilidad de que puedan producirse cambios conforme se avance en el proceso y se redacte el proyecto.

Para llevar a cabo el estudio de las parcelas, los aspectos que se han tenido en cuenta ha sido los siguientes:

En primer lugar, desde la Oficina Técnica en fecha 06/04/2026 se desprenden los siguientes datos:

• PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL, PEM

Promoción	nº viviendas	PEM (euros)
Casco. Hermanos La Salle	63,00	6.480.180,00 euros
Playa Arinaga. Almirante Arriaga	140,00	13.660.867,50 euros

• HONORARIOS DE REDACCIÓN DE PROYECTO:

Promoción	CO	Superficie construida (m2)	Cc	Cs	Ci (Proyecto Básico y de ejecución)	Honorarios (euros)
Casco. Hermanos La Salle	1551,00	4.735,15	1.20	0,056	0,70	362.745,60
Playa Arinaga. Almirante Arriaga.	1551,00	9.982,14	1,20	0.052	0,70	710.080,17

*CO Coste unitario orientativo de construcción.

*CS Coeficiente sobre la superficie total construida.

*Ci Coeficiente de alcance de las intervenciones.

• HONORARIOS DE DIRECCIÓN FACULTATIVA:

Promoción	PEM (euros)	Cc	Cs	Ci (Dirección de Obra)	Honorarios (euros)
Casco Hermanos La Salle	6.480.180,00	1.20	0,056	0,30	124.553,75
Playa Arinaga. Almirante Arriaga.	13.660.867,50	1,20	0.052	0,30	243.553,75

*Cc Coeficiente de complejidad de la obra.

*Cs Coeficiente sobre la superficie total construida.

*Ci Coeficiente de alcance de las intervenciones.

• HONORARIOS DE LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD:

Promoción	PEM (euros)	Cc	Css		Honorarios (euros)
Casco Hermanos La Salle	6.480.180,00	0,056	0,70	0.14	35.563,23
Playa Arinaga. Almirante Arriaga.	13.660.867,50	0.052	0,70	0.14	69.615,78

*Cs Coeficiente sobre la superficie total construida.

*Css Coeficiente según la fase de Seguridad y Salud.

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

En segundo lugar, en lo referente a los ingresos de explotación, se han calculado estimaciones orientativas de la renta anual y venta de cada promoción (viviendas, garajes y trasteros) en base a los datos proporcionados por la Oficina Técnica, las Ordenanzas Municipales de Edificación y según lo dispuesto en el Decreto-Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transporte y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias y en el Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, el cual modifica el Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, tratando de ajustarnos a la realidad al carecer de redacción de proyecto.

1. Para obtener el VALOR DEL SUELO, el Decreto-Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, publicado en el BOC núm. 37, de 20 de febrero de 2024, en su artículo 29 establece:

“Artículo 29. Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Dos. El artículo 27, apartado 6, pasa a tener la siguiente redacción:

6. En la transmisión de las parcelas lucrativas urbanizadas que hayan sido calificadas como residencial para viviendas protegidas, el precio de venta no podrá dar como resultado un valor de repercusión del suelo que exceda del 20% del precio máximo de venta, vigente en el momento de la transmisión, deducido de acuerdo al artículo 36 de la presente Ley.”

2. Para el cálculo del PRECIO MÁXIMO DE REFERENCIA DE VENTA Y RENTA la legislación aplicable a seguir es la siguiente:

• Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transporte y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias.

“Artículo 3. Superficie útil de las viviendas protegidas.

1. A efectos de este Decreto ley y en los términos del artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, se considera superficie útil de una vivienda:

a) La superficie útil construida de la propia vivienda.

b) La superficie útil de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y estén cubiertas (terrazas o solanas cubiertas).

c) La mitad de la superficie útil de las piezas exteriores que estén unidas a la vivienda y descubiertas (terraza descubierta, solana descubierta, patio), siendo protegible dentro de esta superficie solo hasta el equivalente a un 10% de la superficie cubierta de la vivienda.

Artículo 6. Precio máximo de referencia.

1. Para las viviendas protegidas de promoción privada, el precio máximo de referencia se utilizará para determinar la renta máxima de arrendamiento de una vivienda protegida y se calculará como el resultado de multiplicar el Módulo Básico Canario por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que se fija en:

a) 1,25 para viviendas protegidas de régimen especial.

b) 1,45 para viviendas protegidas de régimen general. (...)

3. Cuando la promoción incluya anejos vinculados, el precio máximo del metro cuadrado de superficie útil computable será del 60% del correspondiente al metro cuadrado útil de la vivienda, en el caso de los garajes o anejos o aparcamientos de motocicletas, en sótano o cerrados en superficie, así como para los trasteros; o del 50% en los demás supuestos. Dichos precios máximos serán, asimismo, aplicables a los restantes garajes, anejos, aparcamientos de motocicletas y trasteros, aunque no estén vinculados en proyecto ni registralmente a la vivienda

(...)

6. La renta máxima anual dependerá de la duración del régimen de arrendamiento y se determinará como un porcentaje del precio máximo de referencia en el momento de celebrar el contrato: a

a) Si la duración es a 10 años: 5,0%.

b) Si la duración es a 25 años: 4,5%”

• Decreto Ley 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, el cual modifica el Decreto Ley 24/2020, de 23 de diciembre, de medidas extraordinarias y urgentes en los ámbitos de vivienda, transporte y puertos de titularidad de la Comunidad Autónoma de Canarias,

“Cuatro. El artículo 4 queda redactado en los siguientes términos: “Artículo 4. Módulo Básico Canario.

El Módulo Básico Canario (MBC) es el valor que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta de las viviendas objeto de las ayudas previstas en el Plan de Vivienda de Canarias 2020-2025, que comprende el coste de ejecución material de un metro cuadrado de superficie útil de una vivienda tipo inserta en edificio aislado ubicado en las islas de Gran Canaria o Tenerife, sin incluir la repercusión del suelo. La cuantía de dicho módulo se establece en 1.081,00 euros/metro cuadrado de superficie útil. En ningún caso, los precios máximos de venta, adjudicación y renta determinados conforme a este módulo podrán superar los valores establecidos por el Estado para los mismos conceptos en aquellas actuaciones cofinanciadas con fondos del Plan Estatal de Vivienda.

Cinco. El artículo 6, apartado 1, queda redactado del modo siguiente:

(...)

Aplicando los coeficientes indicados se obtiene las cuantías del precio de referencia unitario en función de la isla y de la tipología edificatoria:

VALORES DEL PRECIO MÁXIMO DE VENTA O DE REFERENCIA, INCLUYENDO REPERCUSIÓN DEL TERRENO

Valores por tipología e isla	El Hierro	Fuerteventura	Gran Canaria	La Gomera	Lanzarote	La Palma	Tenerife
Vivienda unifamiliar entre medianeras	2242,30	2242,30	2002,05	2242,30	2242,30	2242,30	2002,05
Edificio vivienda colectiva	2133,89	2133,89	1905,26	2133,89	2133,89	2133,89	1905,26
”							

3. Para el cálculo de los garajes y trasteros como no nos han proporcionado los datos de la superficie, hemos tomado como referencia lo establecido en la normativa municipal “Ordenanzas Municipales de Edificación” donde dispone:

Por un lado, el apartado e) Servicios generales del art. 8 establece: “e) Servicios generales.

e.1) Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que sí resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particulares del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio que en ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos.

A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de estas por veinticinco metros cuadrados (25).”

Por otro lado, el apartado 6.8c) del art. 6 establece:

“c) Lavaderos, trasteros o tendederos de 4,00 m² de superficie útil por vivienda como máximo, retranqueados a más de 3,00 metros de la fachada, y sobre los cuales no se podrán levantar pretilas de más de 0,25 m de altura, prohibiéndose la colocación sobre ellos de depósitos de agua, paneles solares -salvo (...).”

A continuación, se detallan los cuadros de superficies, tipologías y límites de rentas mensuales y anuales, así como los valores máximos de venta previstos:

Casco Hermanos La Salle							
Tipología	Nº vivienda	Superficie cons.	Superficie util	Precio max./m2	Renta mensual max.	Renta anual max.	Valor máximo venta
Vivienda (1d)	1	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	2	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	3	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	4	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	5	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	6	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	7	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	8	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	9	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	10	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	11	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	12	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	13	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	14	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	15	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (1d)	16	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Vivienda (2d)	17	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	18	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	19	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	20	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	21	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	22	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56

Vivienda (2d)	23	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	24	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	25	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	26	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	27	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	28	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	29	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	30	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	31	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	32	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	33	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	34	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	35	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	36	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	37	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	38	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	39	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	40	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	41	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	42	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	43	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	44	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	45	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	46	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	47	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	48	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	49	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	50	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56

Vivienda (2d)	51	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	52	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	53	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (2d)	54	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Vivienda (3d)	55	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	56	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	57	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	58	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	59	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	60	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	61	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	62	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Vivienda (3d)	63	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-
		4.312,72			24.785,05	297.420,61	6.609.346,94

Plazas de garaje	63	1.575	1.143	6.752	81.021	1.800.471
Trasteros	63	252	1.143	1.080	12.963	288.075

Reparto									
Viviendas 1d	25%	55,80							
Viviendas 2d	60%	69,44							
Viviendas 3d	14%	86,80							
Escenario 63									
Vivienda (1d)	16	893	714	1.905	5.101	*61.216	1.360.356		
Vivienda (2d)	38	2.639	2.111	1.905	15.083	*180.990	4.022.004		
Vivienda (3d)	9	746	597	1.905	4.265	*51.185	1.137.440		
Plazas de garaje	63	1.575		1.143	6.752	81.021	1.800.471		
Trasteros	63	252		1.143	1.080	12.963	288.075		
				32.281		387.376			

Nota:
* "Los ingresos anuales se han calculado bajo un criterio de prudencia financiera, aplicando un coeficiente de eficiencia del 80% sobre la superficie construida total para la determinación de las rentas en el escenario global. Esto explica la ligera variación respecto al sumatorio individual de tipologías, priorizando la superficie computable del conjunto sobre el desglose por unidad. "

Playa Arinaga. Almirante Arriaga									
Tipología	Nº vivienda	Superficie cons.	Superficie útil	Precio max./m2	Renta mensual max.	Renta anual max.	Valor máximo venta		
Viviendas (1d)	1	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70		
Viviendas (1d)	2	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70		
Viviendas (1d)	3	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70		
Viviendas (1d)	4	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70		
Viviendas (1d)	5	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70		

Viviendas (1d)	6	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	7	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	8	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	9	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	10	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	11	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	12	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	13	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	14	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	15	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	16	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	17	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	18	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	19	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	20	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	21	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	22	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	23	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	24	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	25	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	26	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	27	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	28	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	29	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	30	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	31	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	32	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	33	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70

Viviendas (1d)	34	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (1d)	35	55,80	45	1.905,26	321,51	3.858,15	85.736,70
Viviendas (2d)	36	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	37	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	38	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	39	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	40	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	41	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	42	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	43	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	44	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	45	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	46	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	47	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	48	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	49	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	50	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	51	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	52	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	53	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	54	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	55	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	56	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	57	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	58	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	59	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	60	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	61	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56

Viviendas (2d)	62	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	63	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	64	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	65	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	66	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	67	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	68	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	69	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	70	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	71	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	72	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	73	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	74	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	75	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	76	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	77	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	78	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	79	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	80	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	81	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	82	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	83	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	84	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	85	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	86	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	87	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	88	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	89	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	90	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56

Viviendas (2d)	91	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	92	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	93	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	94	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	95	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	96	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	97	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	98	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	99	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	100	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	101	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	102	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	103	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	104	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	105	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	106	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	107	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	108	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	109	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	110	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	111	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	112	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	113	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (2d)	114	69,44	56	1.905,26	400,10	4.801,26	106.694,56
Viviendas (3d)	115	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	116	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	117	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	118	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	119	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94

Viviendas (3d)	120	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	121	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	122	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	123	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	124	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	125	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	126	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	127	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	128	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	129	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	130	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	131	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	132	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	133	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	134	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	135	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	136	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	137	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas (3d)	138	86,80	69	1.905,26	492,99	5.915,83	131.462,94
Viviendas PRM	139	83,33	67	1.905,26	478,70	5.744,36	127.652,42
Viviendas PRM	140	83,33	67	1.905,26	478,70	5.744,36	127.652,42
		9.688,62		55.650,26	667.803,16		14.840.070,14

Plazas de garaje	140	3.500		1.143,16	6.668,41	80.020,92	4.001.046,00
Trasteros	140	560		1.143,16	2.400,63	28.807,53	640.167,36

Reparto						
Viviendas 1d	25%					
Viviendas 2d	55%					
Viviendas 3d	17%					
Viviendas PRM	1%					
Escenario 140						
Viviendas (1d)	35	1.912	1.530	1.905	11.160	133.921
Viviendas (2d)	79	5.371	4.297	1.905	31.358	376.298
Viviendas (3d)	23	2.039	1.632	1.905	11.660	139.922
Viviendas PRM	2	167	133	1.905	950	11.403
Plazas de garaje	140	3.500		1.143	15.004	180.047
Trasteros	140	560		1.143	2.401	28.808
					72.533	870.399

Nota: "Los ingresos anuales se han calculado bajo un criterio de prudencia financiera, aplicando un **coeficiente de eficiencia del 80% sobre la superficie construida total** para la determinación de las rentas en el escenario global. Esto explica la ligera variación respecto al sumatorio individual de tipologías, priorizando la superficie computable del conjunto sobre el desglose por unidad." La diferencia en la valoración de garajes y trasteros entre el desglose técnico y el Cuadro de escenario responde a la consolidación de la explotación comercial de ambas promociones. Mientras que el desglose superior aplica un criterio de renta mínima por m², el escenario inferior refleja la capacidad real de generación de ingresos anuales del conjunto (180.047 €), alineada con los objetivos de viabilidad a largo plazo.

3. INVERSIÓN INICIAL Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

En tercer lugar, en relación con la **inversión inicial** y los **gastos de explotación**, se han considerado los siguientes aspectos recogidos en el informe técnico citado en el primer punto:

CAPEX (Inversión Inicial).

- **Presupuesto de Ejecución: PEM** (Ejecución Material).
- **Honorarios Técnicos:** Dirección facultativa de las obras y redacción de proyectos.
- **Seguros de Edificación:** Seguro decenal de daños materiales.
- **Control de Calidad:** Contratación del Organismo de Control Técnico (OCT).

Promoción 1	Concepto	Valor
	PEM	6.480.180,00
	Honorarios técnicos, calidad seguridad	528.949,26
	CAPEX total	7.009.129,26

Promoción 2

PEM	13.660.867,50
Honorarios técnicos	1.035.427,39
CAPEX total	14.696.294,89

Total proyecto

CAPEX TOTAL PROYECTO	21.705.424,15
-----------------------------	----------------------

OPEX (Gastos de Explotación)

- **Costes de Mantenimiento (LCC):** El 2% anual del PEM.
- **Costes de comunidad:** Estipulado en 90 €/mes por vivienda.

INGRESOS BRUTOS

	Valor
Promoción 1	387.376
Promoción 2	870.399
Total ingresos brutos	1.257.775
Costes de comunidad	219.240
Mantenimiento (LCC)	402.821
OPEX total	622.061
NOI	635.714

4. RENTABILIDAD Y ANÁLISIS FINANCIERO.

Para determinar la viabilidad del proyecto se ha desarrollado un modelo financiero que proyecta su comportamiento a largo plazo, analizando de forma conjunta ambas promociones que permita evaluar la rentabilidad global.

Antes de presentar los cálculos detallados, se definen los tres pilares fundamentales que estructuran este apartado:

- **Generación de Flujos de Caja (Cash-Flow):** Se ha estimado el **NOI (Ingreso Operativo Neto)** anual, que representa la liquidez real disponible tras cubrir los costes operativos.

- **Determinación del Punto de Equilibrio (Payback):** Un aspecto crítico del análisis es identificar el **periodo de recuperación**. Este indicador señala el momento exacto en el que el flujo de caja acumulado compensa el desembolso inicial, marcando la transición de una fase de recuperación a una fase de generación de beneficio neto.

- **Rentabilidad y Horizonte Temporal:** Se evalúa el **ROI (Retorno sobre la Inversión)** anual como métrica de eficiencia financiera. Dada la naturaleza de este proyecto, se ha proyectado un escenario a **75 años** para visualizar el beneficio total acumulado y la solidez del activo a lo largo de su ciclo de vida completo.

A continuación, se exponen seguidamente los cuadros que detallan la rentabilidad, el periodo de recuperación y el flujo de caja proyectado a 75 años:

AÑO	CASH-FLOW	ACUMULADO	Año recuperación
0	21.705.424,15	21.705.424,15	35
1	635.714	21.069.711	
2	635.714	20.433.997	
3	635.714	19.798.283	
4	635.714	19.162.570	
5	635.714	18.526.856	
6	635.714	17.891.143	
7	635.714	17.255.429	
8	635.714	16.619.715	
9	635.714	15.984.002	
10	635.714	15.348.288	
11	635.714	14.712.575	
12	635.714	14.076.861	
13	635.714	13.441.148	
14	635.714	12.805.434	
15	635.714	12.169.720	
16	635.714	11.534.007	
17	635.714	10.898.293	
18	635.714	10.262.580	
19	635.714	9.626.866	
20	635.714	8.991.152	
21	635.714	8.355.439	
22	635.714	7.719.725	
23	635.714	7.084.012	
24	635.714	6.448.298	
25	635.714	5.812.584	

26	635.714	5.176.871
27	635.714	4.541.157
28	635.714	3.905.444
29	635.714	3.269.730
30	635.714	2.634.017
31	635.714	1.998.303
32	635.714	1.362.589
33	635.714	726.876
34	635.714	91.162
35	635.714	544.551
36	635.714	1.180.265
37	635.714	1.815.979
38	635.714	2.451.692
39	635.714	3.087.406
40	635.714	3.723.119
41	635.714	4.358.833
42	635.714	4.994.546
43	635.714	5.630.260
44	635.714	6.265.974
45	635.714	6.901.687
46	635.714	7.537.401
47	635.714	8.173.114
48	635.714	8.808.828
49	635.714	9.444.542
50	635.714	10.080.255
51	635.714	10.715.969
52	635.714	11.351.682
53	635.714	11.987.396
54	635.714	12.623.110

55	635.714	13.258.823
56	635.714	13.894.537
57	635.714	14.530.250
58	635.714	15.165.964
59	635.714	15.801.677
60	635.714	16.437.391
61	635.714	17.073.105
62	635.714	17.708.818
63	635.714	18.344.532
64	635.714	18.980.245
65	635.714	19.615.959
66	635.714	20.251.673
67	635.714	20.887.386
68	635.714	21.523.100
69	635.714	22.158.813
70	635.714	22.794.527
71	635.714	23.430.240
72	635.714	24.065.954
73	635.714	24.701.668
74	635.714	25.337.381
75	635.714	25.973.095

CUADRO RESUMEN.

KPI	Escenario
CAPEX total	21.705.424
NOI anual	635.714
Payback (años)	35
ROI anual (%)	3%
Beneficio total 75 años	25.973.095

5. CONCLUSIONES.

Antes de presentar las conclusiones, es importante recordar que los datos extraídos del presente estudio son puramente orientativos al no estar respaldados por la redacción de un proyecto, por lo que pueden estar sujetos a cambios.

Tras el análisis detallado del modelo financiero para el conjunto de ambas promociones, se extraen las siguientes conclusiones:

- **Viabilidad y Sostenibilidad a Largo Plazo:** El proyecto conjunto logra cubrir la inversión inicial de 21,7 millones de euros, generando un beneficio neto acumulado de 25,9 millones al finalizar el ciclo de 75 años.
- **Retorno Conservador:** El ROI anual es del 3% y un periodo de recuperación (Payback) de 35 años. Estos indicadores reflejan que se busca una estabilidad operativa a muy largo plazo.
- **Necesidad de Aportación Municipal:** Debido al elevado volumen de inversión inicial y al extenso periodo de retorno, se prevé la necesidad de una aportación municipal estratégica. A tal efecto, se estima una cofinanciación municipal máxima de CINCO MILLONES DE EUROS (5.000.000 euros).

En definitiva, la unión de ambas promociones permite optimizar los costes operativos, pero es posible que requiera del respaldo institucional para consolidar su viabilidad financiera frente a un horizonte de recuperación de casi cuatro décadas”.

El presente texto del PLAN DE DESARROLLO DE VIVIENDA PROTEGIDA DE AGÜIMES, entrará en vigor, según prescribe el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, a los QUINCE (15) DIAS HABILES de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Agüimes, a dieciocho de septiembre de dos mil veintiséis.

EL ALCALDE, Óscar Hernández Suárez.

1.952.272

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GÁLDAR

EXTRACTO ANUNCIO

3.103

“Resolución de la Alcaldía por la que se hace público el nombramiento de funcionario de carrera y la lista de reserva corregida del proceso selectivo convocado para la provisión de una plaza de Arquitecto/a, Grupo A, Subgrupo A1, Escala de Administración Especial, Subescala Técnica, Clase Superior, correspondiente a la Oferta de Empleo Público del Ayuntamiento de Gáldar para el año 2023.

Mediante Decreto de Alcaldía número 2026-3057, de fecha 20 de septiembre de 2026, se resolvió el proceso selectivo convocado para la provisión, mediante el sistema de oposición por turno libre, de una plaza de Arquitecto/a, Grupo A, Subgrupo A1, perteneciente a la Escala de Administración Especial, Subescala Técnica, Clase Superior, correspondiente a la Oferta de Empleo Público del Ayuntamiento de Gáldar para el año 2023.

Asimismo, mediante Decreto de Alcaldía número 2026-3064, de fecha 21 de septiembre de 2026, se rectificó