



CANARIAS: CUARENTA AÑOS DE DEMOCRACIA

El 15 de junio se celebró el cuarenta aniversario de las primeras elecciones después de muchos años de dictadura y abrió las puertas a España a lo que posteriormente sería la Unión Europea. Por aquel entonces 2.000 periodistas de todo el mundo siguieron el proceso de las elecciones y el nacimiento de una nueva democracia. Más de ocho millones de españoles podían, por primera vez desde 1936, volver a ir libremente a las urnas.

También Canarias vivió con mucha ilusión el proceso poco habitual en el que participaron políticos como José Carlos Mauricio, Jerónimo Saavedra, Fernando Bergasa, Nicolás Díaz Saavedra o José Joaquín Díaz de Aguilar.

Con anterioridad Canarias se había especializado más en la exportación de productos agrarios. En esa década, no obstante, hubo un vuelco cualitativo hacia el turismo. Había que cambiar la forma de pensar. No sólo, que el agua, con el que hasta ahora se regaban los tomates, abastecía las piscinas. Los canarios recibieron su propio Parlamento, una legislación autónoma y competencias fiscales propias. El mayor auge turístico tuvo lugar en los años de 1990 hasta 2000.

Todo eso no pasó hace mucho....

1



Council of Residential Specialists
The Proven Path To Success



LEY DE TURISMO, PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN, USO PROPIO



Éstas son palabras claves que desde hace 2 años causan revuelo e incertidumbre y hacen enfurecer a los parlamentarios, representantes de empresas de explotación turística y propietarios de inmuebles en el Sur de Gran Canaria.

Sin embargo, entender todo esto es prácticamente imposible para el ciudadano de a pie, sobre todo porque los principios se remontan a una legislación del año 1995 que ha sufrido numerosas modificaciones parciales en los años posteriores. Muchas de estas modificaciones de Ley, complementos y decretos de por sí parecen lógicos – sin embargo, en la práctica resulta imposible implementar los efectos.

Se habla de **modernización de las zonas turísticas** y se quiere evitar la llamada **residencialización**. Lo que (en una situación ideal para los representantes del sector de la explotación) significaría: las zonas y áreas que han sido declaradas de uso turístico deben explotarse turísticamente – uso propio excluido. En el municipio de San Bartolomé de Tirajana afecta, entre otros, a toda la zona de la GC-500 que “da al mar”.

Se argumenta que la explotación turística crea puestos de trabajo y bienestar en los municipios. Yo argumento en contra: los propietarios que, por ejemplo, usan su inmueble como segunda vivienda van más a menudo a restaurantes, la ferretería, compran un sofá nuevo, contratan trabajadores para realizar obras, van a la ópera y realizan un montón de actividades para las que gastan dinero y además pagan todos los años a través de su declaración de Hacienda el llamado "impuesto por uso propio de inmuebles".

También me pregunto ¿dónde estaban los políticos cuando en nuestro municipio se construían aún más inmuebles nuevos y se vendían con un contrato de explotación turística con una renta asegurada durante 5-10 años? Los bancos alegremente concedían hipotecas y más de un español calculaba que con los ingresos de la explotación podía pagar la hipoteca y la letra del coche. Al cabo de 2 años, cuando estas rentas ya no entraban y las explotadoras se encogían de hombros - algunas incluso desaparecieron completamente - y muchos propietarios se encontraban al borde de la ruina y tuvieron que vender, ¿no estaban contentos los políticos de la gran cantidad de propietarios de uso propio que mantenían a flote su comunidad de propietarios?

Tras las múltiples protestas de iniciativas ciudadanas, el Parlamento, de forma unánime, a pesar del panorama político lleno de disputas entre los partidos, se ha pronunciado a favor de incluir una disposición transitoria en el texto legal (art. 25-2/2013) que **reconozca jurídicamente el uso residencial en las zonas turísticas.**

Aquí el texto legal:

"Disposición transitoria séptima: Usos residenciales en zonas turísticas.

1. Los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de esta ley, se consideran compatibles, quedando en situación legal de consolidación, sin que



sea aplicable la declaración de incumplimiento del uso efectivo en aplicación del supuesto de cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística.

2. No obstante, la situación legal de consolidación a que se refiere el apartado anterior se limita única y exclusivamente a la continuidad de los usos residenciales existentes, quedando prohibidos los nuevos usos residenciales, así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias”.

Concretamente esto significa que un inmueble que de forma acreditada no se encontraba en explotación turística el 01/01/2017 tampoco tiene que explotarse turísticamente.

La acreditación de si un inmueble es de uso turístico o no, se encuentra ahora también en la correspondiente nota del Registro de la Propiedad. O se puede leer que eventualmente todo el complejo había dado de baja la explotación turística o – en caso de que haya explotación turística oficial en un complejo de por sí – se nombran en muchos casos los apartamentos/bungalows individuales que están dados de alta para la explotación turística.

La explotación turística legal está sujeta a normas que, entre otras, incluyen que al menos el 50% + 1 unidad de un complejo sea explotado por UNA sociedad. El alquiler vacacional privado no está permitido y es sancionado con multas elevadas.





También en el 2017 Inmobiliaria KSR ha sido galardonada como „BEST PROPERTY AGENT“.

Inmuebles del mes:

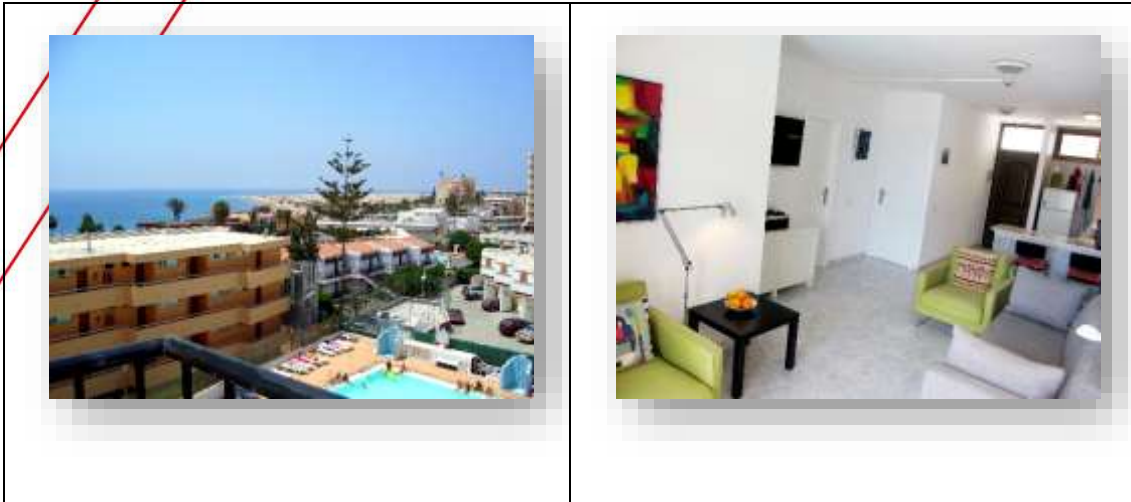
PLAYA DEL INGLÉS · Bungalow-Dúplex con vistas al mar en complejo tranquilo (sin turistas) con piscina y aparcamiento off-road, superficie habitable de aprox. 110 m², 3 dormitorios, 2 baños, jardín, azotea, completamente equipado.

Ref. 4.008-5 - 325.000 €



PLAYA DEL INGLÉS · Luminoso Apartamento cerca de la playa en última planta (5ª planta), complejo con piscina, ascensor, recepción; salón con cocina abierta, 2 dormitorios, baño, balcón con fantásticas vistas al Atlántico y las Dunas.

Ref. 2.007-2 - 152.000 €



SAN AGUSTÍN · Villa para los más exigentes en la mejor zona residencial con gran apartamento incluido, 512 m2 aprox. construidos, 4 dormitorios, oficina, 4 baños, terrazas, aparcamiento cubierto, en excelentes condiciones y con el mejor equipamiento técnico.

Ref. 5.200-0 - 778.000 €

