

Santa Cruz de Tenerife, 19 de marzo de 2025

Ashotel considera que la Fecam ignora la emergencia habitacional con sus enmiendas a la ley de uso turístico de la vivienda

Califica de grave error querer romper la unidad de explotación en complejos de apartamentos para que las VV se den de baja en su actividad y se comercialicen al margen de la norma

Opina que las Islas Verdes también tienen carencia residencial y que si se relajan los límites muchas unidades migrarán a modalidad turística, agravando el problema en estas islas

La Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro, **Ashotel**, considera que algunas de las enmiendas presentadas por la Federación Canaria de Municipios (Fecam) al **proyecto de Ley de Uso Turístico de la Vivienda en Canarias** distorsionan la realidad canaria en relación con el grave problema que tiene esta Comunidad e ignoran que desde el año pasado está decretada en las Islas la **emergencia habitacional**. Esta emergencia, regulada en el Decreto 1/2024, de 19 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, tiene como fin “establecer medidas extraordinarias y urgentes para aumentar la oferta de suelo y de edificaciones con destino a vivienda en las Islas Canarias, así como adecuar la regulación de las viviendas protegidas para agilizar su construcción, con el fin de contribuir a la efectividad del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada”.

Partiendo de esa base, es incomprensible que la Fecam, que representa a la administración más próxima al ciudadano –los ayuntamientos– y, por lo tanto, más sensible con los problemas diarios de sus residentes, se niegue a limitar al 10% esta modalidad de VV en las zonas turísticas, con el argumento de que “las viviendas que se encuentran en estas zonas no compiten con las viviendas para trabajadores”. En ese sentido, Ashotel considera “temerario” que los ayuntamientos planteen reducir el porcentaje de reserva de edificabilidad para vivienda con uso residencial “cuando muchos de sus ciudadanos no tienen acceso a una vivienda digna”.

Al respecto, la patronal hotelera considera que la VV es un fenómeno que claramente ha influido en el encarecimiento de la vivienda residencial, aunque no el único, una circunstancia que afecta negativamente al enorme colectivo de trabajadores del sector turístico y de otras ramas de actividad económica vinculadas a las zonas turísticas de las islas.

“La lógica que se nos ocurre para oponerse a esa limitación a la implantación de VV es la misma que se aplicaría si en un lugar donde se produce una alta

concentración de accidentes de tráfico por exceso de velocidad, la administración decide no implantar un límite de velocidad porque considera nadie lo respetaría”, explica la patronal hotelera, quien añade que “para eso, precisamente, están los controles que toda administración responsable debe establecer”. Efectivamente, **las VV en zona turística no compiten con las viviendas para trabajadores, porque simplemente han desaparecido de las zonas turísticas** al mutar y convertirse en viviendas vacacionales.

Con respecto a la no fijación o relajación de límites para las Islas Verdes, conviene tener en cuenta varios aspectos. En primer lugar, en el caso de La Palma, la tragedia social que supuso la erupción volcánica 2021 para la isla generó, entre otras cuestiones, la pérdida de 1.300 viviendas, que aún no han sido reconstruidas y muchas familias siguen viviendo en esas viviendas prefabricadas y precarias. En segundo lugar, en el caso de El Hierro, una parte de la oferta turística de la isla está fuera de regulación, por lo que relajar un porcentaje que limite el surgimiento de VV no hará sino agravar un problema habitacional.

Además, por puro sentido común y viendo cuál es la situación que existe en las cuatro islas más turísticas –Tenerife, Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura–, no establecer controles estrictos en las islas verdes podría desembocar, antes o después, en situaciones análogas a las de las islas anteriormente citadas. Ashotel considera que se debe aprender los errores de otros para, al menos, no volver a cometerlos.

Unidad de explotación

Asimismo, la patronal hotelera se ha sorprendido con otra de las alegaciones, que plantea que las 25.000 VV que, aparentemente, existen en complejos turísticos sometidos al principio de unidad de explotación puedan seguir comercializándose como apartamentos turísticos al margen de dicha unidad. En este sentido, conviene recordar que cuando se definió dicho principio en la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias en 1995 **no se hizo para proteger al explotador turístico, sino al usuario turístico**, pues en un inmueble con división horizontal y con muchos propietarios diferentes en cada unidad alojativa, si no se garantiza la unidad de gestión, el usuario se puede ver dañado en sus intereses e indefenso a la hora de reclamar por un servicio deficitario o que no se corresponde con lo que ha contratado. Para evitar esa indefensión se creó el principio de unidad explotación, que garantiza una explotación profesional y adecuada frente a las necesidades del usuario.

Permitir que dichas unidades de VV se puedan seguir comercializando hasta que se apruebe la ley como apartamentos turísticos fuera de la unidad de explotación es una invitación a conculcar las normas vigentes. Esas unidades de VV nunca debieron ser aprobadas o permitidas en un complejo turístico sometido al principio de unidad de explotación y ahora se plantea, por la vía de los hechos, que se “legalicen” y además, creando una nueva figura que operaría fuera de la unidad de explotación aprobada.

La patronal viene advirtiendo desde hace más de una década de la jungla en la que se ha convertido esta actividad económica, que “campea a sus anchas sin ningún tipo de regulación urbanística, económica y de excelencia”, como se aplica al resto de actividades de alojamiento turístico, que sí cumplen estándares de calidad. No obstante, reitera que, al contrario de lo que algunos colectivos consideran, Ashotel no se opone a esta actividad, pero cree fundamental su regulación.