

GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

2018/2019

LAS DESPOSESIONES DE VIVIENDA

EN EL BARRIO DE TÍNCER

EN SANTA CRUZ DE TENERIFE

(2001–2016)

Trabajo realizado por: Jesús Ayrton González Díaz

Dirigido por: Luz Marina García Herrera

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETIVOS, METODOLOGÍA Y FUENTES	7
2.1. Objetivos	7
2.2. Metodología y fuentes.....	7
3. EL ESTUDIO DE LOS DESALOJOS EN ESPAÑA	11
4. ÁREA DE ESTUDIO: EL BARRIO DE TÍNCER EN SANTA CRUZ DE TENERIFE	15
4.1. La formación del barrio.....	17
4.2. Caracterización socioeconómica.....	25
5. LOS DESALOJOS DE VIVIENDA EN TÍNCER	28
5.1. Tíncer en el contexto del Distrito Suroeste y de la ciudad	28
5.2. Un barrio de propietarios con pagos pendientes	30
5.3. El impacto de la crisis económica en las desposiciones de vivienda	33
5.3.1. El diferente comportamiento de las ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago de alquiler	35
5.3.2. La distribución espacial de los desalojos	38
6. CONCLUSIONES	45
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	48
ANEXO DE TABLAS Y FIGURAS	54

RESUMEN

En las últimas dos décadas tanto en Canarias como en el resto del Estado se ha pasado de un ciclo económico alcista, basado en la especulación inmobiliario-financiera, a un periodo de fuerte recesión socioeconómica que ha tenido entre sus efectos más graves la pérdida de la vivienda. El presente trabajo analiza el volumen y la evolución de los desalojos entre 2001 y 2016 en Tíncer, un barrio periférico de población trabajadora de Santa Cruz de Tenerife. Los datos socioeconómicos se han extraído del Ministerio de Fomento y los relativos a las desposesiones de vivienda de la base de datos Atlante del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Los resultados muestran que el impacto de las desposesiones de vivienda en el barrio de Tíncer ha sido muy superior, al registrado tanto en el distrito como en el municipio del que forma parte. Esta mayor incidencia está relacionada con su situación de vulnerabilidad socioeconómica agravada por la crisis. Asimismo, el estudio revela que los desahucios de inquilinos en Tíncer superan de manera significativa a las ejecuciones hipotecarias, constituyendo así un caso diferente respecto a la concentración de las ejecuciones hipotecarias en los barrios más desfavorecidos señalada por los estudios existentes a escala intraurbana.

Palabras clave: Tíncer, desalojos de vivienda, ejecuciones hipotecarias, desahucios de inquilinos, Tenerife.

ABSTRACT

In the last two decades, both the Canary Islands and the rest of the State have gone from an upward economic cycle, based on real estate-financial speculation, to a period of strong socio-economic recession that has had among its most serious effects the loss of living place. This paper analyzes the volume and evolution of evictions between 2001 and 2016 in Tíncer, a peripheral neighborhood of the working population of Santa Cruz de Tenerife. Socioeconomic data have been extracted from the Ministry of Public Works and those related to housing evictions of the Atlante database of the General Council of the Judiciary (CGPJ). The results show that the impact of housing in the neighborhood of Tíncer have been much higher, to the registered both in the district and in the municipality of which it is a part. This higher incidence is related to their situation of socio-economic vulnerability aggravated by

the crisis. Likewise, the study reveals that the evictions of tenants in Tíncer significantly outweigh the foreclosures, thus constituting a different case regarding the concentration of foreclosures in the most disadvantaged neighborhoods indicated by the existing studies on an intra-urban scale.

Key words: Tíncer, home evictions, foreclosures, tenant evictions, Tenerife.

1. INTRODUCCIÓN

Múltiples análisis han concluido que a nivel global los procesos de desigualdad y la polarización social se han intensificado, sobre todo a partir de la década de 1980 a causa de la puesta en práctica de políticas neoliberales, basadas en el funcionamiento de un mercado no regulado sin *injerencias estatales* (Harvey, 2007; Aalbers, 2009; Theodore *et al.* 2009; citado en García Hernández *et al.* 2018). Este nuevo modelo ha generado de forma reiterada inestabilidad en la economía global: con burbujas inmobiliarias en 1987 a nivel internacional, en 1990 en Japón, entre 1990-1993 en Finlandia y Suecia, en 1994 en México, en 1997-1998 en Rusia, en el este y sureste de Asia y entre 1999-2001 a nivel global, entre otros (Harvey, 2012: 1-32; citado en Sevilla Buitrago, 2015). En este sentido como indica Sevilla Buitrago (2015), la especulación inmobiliaria y la constante urbanización y reurbanización del medio construido no son una variante, sino un aspecto esencial para la supervivencia del capitalismo. Este modelo económico basado en el crédito fácil y de alto riesgo, como las hipotecas *subprime*, suscitó un cambio de mentalidad en la población a nivel mundial, al dejar de concebir a la vivienda como un bien con valor de uso o de cambio. Esta pasó a ser concebida como un activo financiero, como refleja Rolnik (2013) “la implementación de políticas diseñadas para crear mercados financieros más grandes y fuertes basados en la vivienda, para incluir a los consumidores de ingresos medios y bajos... ha afectado profundamente al disfrute del derecho a la vivienda”. Ya que como indica esta misma autora en su estudio, en la nueva economía centrada en la vivienda como medio de riqueza, el valor es la posibilidad de crear más valor, lo que depende de la velocidad y la cantidad de transacciones capaces de generar una apreciación del valor (Ibid. 2013).

De este contexto emana la crisis económica actual, iniciada entre 2007 y 2008, tanto en España como en el resto del mundo. Siendo una de sus principales consecuencias el gran aumento de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios. Pese a que se han ido desarrollando diversas crisis consecuencia de las burbujas inmobiliarias, la actual en el caso español ha suscitado el interés de un amplio número de investigadores. Debido no solo a su grave impacto socioeconómico y espacial sino también porque, como indican diversos estudios, la crisis ha agudizado los problemas que ya existían durante el último ciclo de crecimiento económico transcurrido desde mediados de la década de los 90 del siglo XX hasta el inicio de la crisis a finales de 2007. Entre los problemas consecuencia de la crisis destacan: una importante bolsa de viviendas desocupadas, la proliferación de edificios de viviendas sin terminar y el rápido crecimiento de los desalojos por la imposibilidad de un número creciente de familias de asumir el coste de la vivienda (Colau y Alemany, 2012; Cano et al. 2013; Etxezarreta et al. 2012). Dándose en España durante la época de *boom* inmobiliario la paradoja de la coexistencia de una oferta creciente de viviendas nuevas con una subida constante de su precio, al contrario de lo que sostiene la teoría económica clásica (Gutiérrez y Delclós, 2017). Asimismo, se iniciaron viviendas para unas 16 millones de personas, mientras que la población, que había aumentado bastante, sólo lo hizo en 5 millones y medio (Burriel, 2008). El resultado ha sido un crecimiento urbanístico desproporcionado, desordenado y cada vez más dirigido por las empresas y no por los intereses generales (Ibid., 2008). No es de extrañar, por tanto, que la extensión de los desahucios conviva con un mercado inmobiliario hipertrofiado que ha generado una proliferación de viviendas vacías (Gutiérrez y Delclós, 2017). Asimismo, se da la paradoja de que son las entidades bancarias rescatadas con fondos públicos, las propietarias de más viviendas provenientes de desalojos (Ibid. 2017; Gutiérrez y Vives Miró, 2018).

En estos procesos el Estado no ha sido un ente pasivo, por el contrario, ha intervenido activamente en la creación de un marco normativo favorable a la especulación inmobiliaria y el endeudamiento de las clases populares. Creando leyes favorables a la tenencia en propiedad, la flexibilidad del mercado financiero y la ampliación del terreno susceptible de ser urbanizado, estableciendo un marco normativo muy permisivo que se refleja en leyes como la coloquialmente denominada ley del *todo urbanizable* o Real Decreto-Ley 4/2000 de

junio y la Ley 10/2003 de Medidas Urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes, las cuales según Burriel (2008), aunque la sentencia del Tribunal Constitucional de 2001 dejó claro que este tema era competencia de las Comunidades Autónomas (CC.AA. en adelante) algunas han aplicado estas medidas o incluso las han intensificado. Durante estas últimas décadas lejos de garantizar el derecho a una vivienda digna, como establece el artículo 47 de la Constitución Española de 1978, se ha generado un marco legislativo permisivo que derivó en una construcción desmesurada que no tenía como fin la búsqueda del bien social, sino el generar plusvalías a los inversores. La implantación de políticas neoliberales y un marco normativo favorable a la especulación urbanística se han seguido dando desde el 2008 hasta la actualidad. Por tanto, se puede decir que el acceso a la vivienda no es un tema primordial para los gobiernos, los cuales se han centrado en seguir aplicando e implementando medidas de corte liberal. Ante este panorama el acceso a la vivienda y su disfrute parece ser incierto.

En este contexto, la financiarización del entorno construido, y particularmente de la vivienda, derivó en un sobreendeudamiento de las familias que propició el actual proceso de desposesión masiva de viviendas (Rolnik, 2013). Las más de 600 000 ejecuciones hipotecarias producidas entre 2008 y 2015 son un fiel reflejo de la magnitud de este fenómeno en España (Gutiérrez y Vives Miró, 2018). Se deduce lógicamente que estos procesos generan mayor polarización socioeconómica, un dato que ayuda a argumentar este pensamiento es que en 2018 aumentaron en 16 500 los hogares españoles en los que no entró ningún tipo de ingreso, alcanzando los 617 000. Mientras que los ultramillonarios —personas cuyos activos netos equivalen o superan los 40 millones de euros— aumentaron en España un 4%, llegando a la cifra récord de 1690 personas (Oxfam Intermón, 2019). Han ayudado a la proliferación de estos procesos de polarización espacial, social y económica los gobiernos de la época precrisis y coetáneos al llevar a cabo políticas liberales, como las citadas por Rolnik (2013): “la privatización de los complejos de vivienda pública, los drásticos recortes en las inversiones y fondos para vivienda, más las reducciones en los programas de asistencia social y los subsidios de renta”. Propiciando o favoreciendo no solo la estigmatización sino la acumulación por desposesión y la gentrificación que suele tener asociada. El resultado sería el tantas veces glosado incremento de las desigualdades sociales, con una estructura de

clases cada vez más polarizadas (Harvey, 2005: 16-18 citado en Sevilla Buitrago, 2015; Navarro, 2013, 2014).

Como exponen en su análisis Méndez y Plaza (2016) en apenas dos décadas —entre 1995 y 2015— España ha experimentado un estado de máximo apogeo y posteriormente una abrupta caída de su mercado inmobiliario. Siendo las zonas turísticas no consolidadas y los entornos metropolitanos las áreas que, al tener más disponibilidad de suelo rústico por una menor urbanización anterior, han experimentado un mayor desarrollo de la actividad urbanística (Burriel, 2008). Concretamente, el gran crecimiento urbanístico de la década se ha concentrado en el litoral de la fachada mediterránea y en los dos archipiélagos. Por consiguiente, con el inicio de la crisis financiero-inmobiliaria, son estos territorios los más afectados por desalojos por impago de hipoteca y alquiler de todo el Estado (Obeso, 2014; Méndez et al. 2014; Méndez y Plaza, 2016). Canarias se encuentra entre las CC.AA. que tuvieron un mayor crecimiento inmobiliario durante el periodo precrisis. Influida este por las importantes inversiones internacionales que desde 1990 llegaban al archipiélago además de los fondos estructurales europeos y la Reserva de Inversiones de Canarias –RIC– (García Hernández et al. 2018). Por tanto, no es de extrañar que Canarias haya experimentado una gran afección socioeconómica tras la crisis, como refleja el indicador AROPE (EAPN-España, 2018) el 40,2 % de la población canaria está en riesgo de pobreza y/o exclusión social en el año 2017. Este efecto genera que se de en Canarias un gran aumento de los desalojos en la época de recesión económica, lo que ha propiciado que recientemente se estén desarrollando nuevas líneas de investigación, como los estudios de Díaz Rodríguez et al. 2017 y García Hernández et al. 2018; al establecer las especificidades del *boom* inmobiliario y las manifestaciones más relevantes de su crisis a escala regional, insular y de partido judicial. Asimismo, Rodríguez González (2018) ha explorado sus efectos a escala municipal y de entidades de población. Díaz Rodríguez et al. (2018) han estudiado los desalojos a escala municipal, si bien acotados a los desahucios por impago de alquiler. El presente trabajo se inserta en la mencionada línea de investigación aportando un análisis intraurbano: la importancia de la distribución espacial de los desalojos de vivienda, así como su relación con las condiciones socioeconómicas en el barrio de Tíncer, en Santa Cruz de Tenerife.

2. OBJETIVOS, METODOLOGÍA Y FUENTES

2.1. Objetivos

El principal objetivo del trabajo es analizar los desalojos, ocasionados por ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago de alquiler, producidos entre 2001 y 2016 en el núcleo de población de Tíncer en Santa Cruz de Tenerife. Siendo de interés este análisis a escala intraurbana porque hasta la fecha son escasos los estudios de las desposesiones de vivienda a escala inframunicipal en España, siendo aún más escasos dichos estudios a nivel de barrio. Asimismo, se plantea comprobar si existe una relación entre la situación socioeconómica de los residentes en Tíncer y el volumen de los desalojos producidos en la entidad durante el periodo de estudio. Ello ha requerido una aproximación al proceso de formación del núcleo, su parque inmobiliario y su régimen de tenencia; los cuales resultan ser factores clave para entender la situación socioeconómica del barrio y los procesos de desposesión de vivienda acaecidos en Tíncer entre 2001 y 2016. Por tanto, este análisis se inserta en las denominadas “geografías de la desposesión” (Vives Miró *et al.* 2018). Sirviendo de aporte a un corpus de investigación, aún limitado, como es el de las desposesiones de viviendas a escala inframunicipal.

Para la realización de este trabajo, se ha tratado de resolver las siguientes cuestiones:

- ¿Qué importancia tienen los desalojos en Tíncer dentro del contexto del Distrito Suroeste y del municipio de Santa Cruz de Tenerife?
- ¿En qué medida la trayectoria socioeconómica del barrio ha influido en las desposesiones de vivienda?
- ¿Cómo ha sido la distribución espacial y temporal de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios en Tíncer entre 2001 y 2016? ¿Existen diferencias entre los dos tipos de desalojos?

2.2. Metodología y fuentes

En primer lugar, se llevó a cabo una búsqueda de **fuentes documentales** para saber cómo habían sido los procesos producidos durante la burbuja inmobiliaria y que efectos había tenido la crisis económica de 2008 a nivel nacional e internacional. También, se recurrió a

fuentes documentales para tener una idea general de los estudios que se habían desarrollado a escala regional y nacional, acerca de las desposesiones en las dos últimas décadas para poder posteriormente argumentar el trabajo.

El segundo paso fue **seleccionar la zona de estudio**. Estudios previos¹ han mostrado que los desalojos han afectado sobre todo a los barrios más desfavorecidos social y económicamente. En consecuencia, se optó por estudiar una entidad de la periferia del suroeste del municipio de Santa Cruz de Tenerife debido al peso de los desalojos en este ámbito (García Hernández et al. 2018). Por último, se escogió el barrio de Tíncer, considerado Área Estadística Vulnerable² (AEV) en 2001 (Ministerio de Fomento, 2001a, 2001b).

A continuación, se recogió **información del área de estudio** en concreto referida a características básicas como emplazamiento, población, superficie, etc. Además de datos acerca del proceso de construcción y formación del barrio. Para obtener dicha información se utilizaron fuentes como el libro *Construir la ciudad* (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983), la ficha de descripción urbanística del Área Estadística Vulnerable (AEV) de Tíncer (Ministerio de Fomento, 2001a) y la página web del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife entre otras.

La ausencia de estudios previos sobre el barrio requirió elaborar una aproximación a su proceso de formación. Con este objetivo se utilizaron **fuentes gráficas** como las ortofotos del visor GRAFCAN desde 1962 hasta 2008, para identificar las etapas de formación del barrio; y el visor del Catastro, para tener un patrón del estado actual de las viviendas de Tíncer en función del año de registro catastral. Lo que permitió elaborar un plano, mediante un sistema de software de información geográfica, en nuestro caso ArcMap, en el que se identifican las distintas fases de construcción del barrio. Así como la información del Censo de 2001 relativa al año de construcción de las viviendas.

¹ Méndez y Plaza, 2016; Díaz Rodríguez et al. 2017; Gutiérrez y Delclós, 2017; Vives Miró et al. 2017, 2018; Gutiérrez y Vives Miró, 2018; García Hernández et al. 2018.

² Agrupación de secciones censales colindantes y homogéneas, de entre 3500 y 15 000 habitantes en la que uno de los tres indicadores de vulnerabilidad (Índice de estudios, de paro o de vivienda) del conjunto superen el valor establecido como referencia (Ministerio de Fomento 2001a, 2001b; Ministerio de Fomento et al. 2016).

Para el **análisis de la población y su caracterización socioeconómica** por otro lado, se recurrió a fuentes numéricas como el nomenclátor, para ver la evolución de la población; y en lo que respecta a las características socioeconómicas de la población y del estado de la vivienda, se utilizaron los Censos de población y vivienda de 2001 y 2011.

Según la delimitación censal de 2001 y 2011 las secciones censales 001 y 006 del Distrito Suroeste –código de distrito número 11– comprenden los barrios de Tíncer y El Rosarito. Sin embargo, son representativas para nuestro estudio por el mayor peso poblacional del barrio de Tíncer en los dos años, con el 84'5% de la población de los dos barrios en 2001 y el 83'8% en 2011 –al tener 3210 habitantes frente a los 591 de El Rosarito en 2001, y 3224 habitantes en contraposición a los 622 de El Rosarito en 2011–, y por tener y estar expuesta la población de los dos núcleos a los mismos procesos y realidades (Instituto Nacional de Estadística, s.f.).

La información censal sobre los rasgos socioeconómicos y las características del parque de viviendas se comparó con los datos de las fichas del AEV de Tíncer (Ministerio de Fomento, 2001a, 2001b) con objeto de esclarecer el peso de la situación socioeconómica como un factor determinante en la mayor o menor exposición de la población ante un desalojo (Méndez y Plaza, 2016; Díaz Rodríguez et al. 2017; Gutiérrez y Delclós, 2017; Vives Miró et al. 2017, 2018; Gutiérrez y Vives Miró, 2018; García Hernández et al. 2018).

No es baladí señalar que entre las fuentes consultadas se ha recurrido a legislación, por su impacto en el ámbito de la vivienda, como el Real Decreto 233/2013 (2013), por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. del que se ha extraído los requisitos de las viviendas de protección oficial (VPO) en especial los referidos a la superficie. También se ha usado la ley 1/2013 (2013) de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social por su impacto en el ámbito de la vivienda. La cual supuso la imposibilidad de desalojar a las familias deudoras con un alto grado de vulnerabilidad socioeconómica durante dos años. Y el Decreto 117/2006 (2016) del 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad. en Canarias.

Finalmente, el resto del trabajo se centró en el **análisis de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios** producidos en Tíncer entre 2001 y 2016. Cabe señalar que se han incluido en el área de estudio los edificios ubicados al este de la carretera TF-28 o Carretera General del Sur, pese a pertenecer al barrio de El Rosarito, al producirse una cantidad de desalojos significativa y por estar generados e influidos por los mismos procesos al formar parte del mismo entorno urbano, que el de los edificios emplazados al oeste de la vía TF-28.

Para la realización de este estudio se ha usado la base de datos Atlante del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) facilitada por el Grupo de Investigación del Departamento de Geografía e Historia “Ciudad, Política y Sociedad” (CPSULL) correspondiente al municipio de Santa Cruz de Tenerife, sin la cual no hubiese sido posible la realización de este trabajo. Dicha base registra los procedimientos producidos, en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Canarias, por un desahucio o una ejecución hipotecaria. Esta base de datos constituye una fuente que registra información básica como el juzgado donde se realizó el procedimiento judicial, el tipo de procedimiento –por ejecución hipotecaria o por desahucio–, la dirección a la que se le notificó el procedimiento –municipio, barrio, calle, número y código postal–, y las coordenadas entre otros ítems. Permitiendo analizar la distribución espacial y temporal de los desalojos producidos en Canarias a distintas escalas, incluida a gran escala como el de la vivienda o bloque de viviendas que recibe la notificación judicial. Cabe señalar, que la base de datos no puede registrar todos los desalojos porque se han dado desposesiones que no han podido ser notificadas al no iniciarse un procedimiento judicial porque sus moradores han abandonado la vivienda antes de poder iniciarse el procedimiento. Por otro lado, no todos los procedimientos judiciales acaban en desalojo de los residentes o inquilinos de la vivienda, pero el grueso de tales procedimientos implica la desposesión de la vivienda para sus moradores. Por tanto, la Base de datos Atlante solo registra las direcciones, es decir la vivienda o bloque de viviendas, que reciben la notificación del proceso judicial motivado por el impago de la hipoteca o el alquiler.

El uso de esta base de datos y su posterior georreferenciación mediante el software ArcMap –al pasar la información de formato XLS a SHP–, ha permitido ubicar la dirección, es decir el número y calle donde se produce la ejecución hipotecaria o el desahucio por impago de alquiler. Así, como cartografiar los desalojos y analizar su importancia antes y después de la

incidencia de la crisis, al establecer dos periodos uno entre 2001 y 2008; y otro entre 2008 y 2016.

Para el barrio de Tíncer se han contabilizado 158 notificaciones entre 2001 y 2016. Con objeto de valorar el significado de tal volumen de desalojos se ha elaborado la tasa en tantos por mil que ha registrado el área de estudio a lo largo del periodo, calculándolo con el nomenclátor (Instituto Nacional de Estadística. s.f.). y la propia base de datos Atlante. Así como la del distrito y municipio del que forma parte, para comparar la incidencia de estos procesos de desposesión producidos en el barrio respecto a su entorno.

Por último, se han realizado diversas **salidas de campo** –30 mayo de 8 a 11:30 a.m., 3 de junio de 5 a 7 p.m. y 6 de junio de 2:30 a 4 p.m.– con objeto de conocer y fotografiar las morfologías y características del barrio, así como observar las calles y viviendas más afectadas por los desahucios.

3. EL ESTUDIO DE LOS DESALOJOS EN ESPAÑA

La literatura que se ocupa de los desalojos³ se ha desarrollado a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. Siendo la economía, la sociología y la geografía las principales ciencias que han estudiado dicho proceso (Vives Miró et al, 2017). Dentro de los desalojos es fundamental diferenciar entre ejecuciones hipotecarias y desahucio por impago de alquiler. La primera es “la acción que, siguiendo procedimientos tramitados en los juzgados de primera instancia, permite exigir el pago de las deudas garantizadas por prenda o hipoteca al acreedor con escritura de hipoteca a su favor, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad” (Obeso, 2014: 328); y la segunda es un proceso judicial similar, que trata de devolver la vivienda alquilada a su dueño, debido principalmente al impago de alquiler por parte de los inquilinos.

³Según la RAE desalojar es “salir o hacer salir de un lugar a alguien o a algo”. <https://dle.rae.es/?id=CPwEtzX>. La literatura geográfica usa el término para referirse a la expulsión involuntaria de las personas de su lugar de residencia debido a las ejecuciones hipotecarias y a los desahucios de inquilinos.

La desposesión⁴ de la vivienda no es un fenómeno nuevo, aunque hay una diferencia temporal en el impacto de los distintos procesos de desalojo. Puesto que desde la segunda mitad del siglo XX se han producido desahucios fruto de la gentrificación. Mientras que los desalojos, sobre todo provenientes de ejecuciones hipotecarias; han proliferado a raíz del inicio de la crisis de 2007-2008. Pese a que las características de los diferentes Estados o territorios a nivel socioeconómico y jurídico-administrativo son diversos, a nivel internacional destacan los análisis norteamericanos y europeos, referidos a la geografía de la desposesión, realizados en los últimos años del *boom* inmobiliario y durante la crisis económica.

Los análisis norteamericanos se han centrado, por un lado, en como los procesos de desposesión de vivienda, sobre todo con el inicio de la crisis, han favorecido la creación de entornos urbanos segregados y estigmatizados donde la componente racial y socioeconómica han jugado un factor clave (Vives Miró et al. 2017, 2018). Por otro lado, estos análisis también han abordado el efecto que la desregulación del mercado hipotecario-financiero ha tenido en el aumento de las ejecuciones hipotecarias, con el inicio de la crisis (Ibid. 2017, 2018).

Los análisis europeos con el inicio de la recesión se han centrado, por un lado, en estudiar la relación entre la morosidad de las hipotecas con la excesiva dependencia que tiene el mercado de la vivienda, sobre todo en el caso irlandés y español, del mercado financiero estadounidense (Vives Miró et al. 2017, 2018). Por otro lado, tras los primeros años de la crisis, se ha estudiado el aumento de la gentrificación en el caso escandinavo donde la vivienda asequible ha pasado de ser una solución, a favorecer dicho proceso (Ibid. 2017, 2018). Además de analizar las estrategias que los distintos Estados europeos realizan para prevenir los desalojos, tras su proliferación en esta última etapa de recesión económica (Vives Miró et al. 2017, 2018).

⁴ La desposesión de vivienda es la pérdida de esta, por ejecución o desahucio, derivada del proceso de inversión y acumulación del capital en el medio construido y en concreto se interpreta como un “aspecto inherente a la producción y captura de renta urbana” (Vives Miró y Rullán. 2017, pág. 55).

A otra escala, los análisis acerca de los desalojos en España han sido abordados desde diversos enfoques, registrando un aumento a partir de la década de los 90 del siglo XX y sobre todo a partir del inicio de la crisis de 2008. Sin embargo, en lo que se refiere a producción bibliográfica sobre la burbuja inmobiliaria y sus efectos se aprecia en general dos etapas.

La primera se desarrolla desde la década de los 90 hasta el inicio de la crisis, en la cual se analiza el proceso jurídico-administrativo que llevó a la burbuja y su impacto en el territorio. Un ejemplo de esto es el análisis de Burriel (2008) al caracterizar el modelo urbanístico español y como la jurisprudencia desarrollada durante la burbuja inmobiliaria jugó un papel clave en los efectos socioespaciales que la crisis sacará a relucir. También en esta etapa se estudia la importancia de los nuevos entornos construidos y de cómo estos favorecen la privatización del espacio público y los procesos de gentrificación⁵ y turistificación⁶.

En la segunda etapa pese a que se analizan también los procesos de la primera, se hacen poniendo el foco del estudio en los impactos socioeconómicos debido a que esta corriente de análisis se desarrolla desde el inicio de la crisis. Estas investigaciones se centran en la distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios de inquilinos, así como su relación con los procesos de acumulación por desposesión y la estigmatización de algunos entornos urbanos. Un ejemplo de los análisis de este periodo es el estudio de la componente espacial y socioeconómica que tienen los desalojos en el Área Metropolitana de Palma de Mallorca, realizado por González et al. (2015).

No es baladí destacar que la mayoría de los análisis realizados en España acerca de los desahucios y ejecuciones se hacen a escala de CC.AA. y provincia. Esto es debido a que la

⁵ Término acuñado por Ruth Glass ante el proceso de expulsión de los inquilinos de clase obrera del centro histórico de Londres en favor de habitantes de clase media y alta (Casgrain y Janoschka, 2013). Aunque en la actualidad este proceso también implica no solo la explotación de una renta a partir de inversores y especuladores, sino también tienen una serie de inversiones de capitales de tipo simbólico y cultural que condicionan este proceso (Harvey, 2008 citado en Casgrain y Janoschka, 2013).

⁶ Proceso similar a la gentrificación provocado por el turismo, en este caso los habitantes de menos ingresos son expulsados en favor de las inversiones hoteleras o de pisos turísticos, o simplemente por la transformación de los ámbitos urbanos en favor de los visitantes y turistas de más ingresos. Hasta el punto de excluir a la población socioeconómicamente vulnerable (Desmond, 2012; González, 2011; Hiernaux, 2006; Janoschka & Sequera, 2014; Lees et al., 2008 citado en Crespi Vallbona y Mascarilla Miró, 2018). Creando espacios urbanos dirigidos solo a los turistas en detrimento de los locales.

principal fuente de datos es el registro estadístico que anualmente publica el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ en adelante). Si bien esta herramienta ha permitido hacer una caracterización de la distribución espacial de los desalojos a escala nacional, su información es limitada pues solo recoge los datos que provienen de ejecuciones hipotecarias y desahucios que conllevan un litigio. Siendo en algunos casos poco representativos debido a las diferencias territoriales y poblacionales que existen entre los distintos partidos judiciales. Por tanto, son escasos los estudios a mayor escala, es decir a escala municipal, de ciudad y de barrio. Aunque a estas escalas destacan las investigaciones realizadas en los ámbitos de Baleares (Vives Miró et al. 2017, 2018) y de Cataluña (Gutiérrez y Delclós, 2017; Gutiérrez y Vives Miró, 2018) en las cuales se ha recurrido a fuentes alternativas como el registro de viviendas desocupadas, en propiedad de la banca, de la Agencia Catalana de la Vivienda; los dietarios del Servicio Común de Notificaciones y Embargos; los portales web inmobiliarios de las entidades financieras y los edictos en los Juzgados de Primera Instancia. En términos generales de los estudios mencionados se desprenden algunas pautas comunes como la importancia de la banca, sobre todo la que ha sido rescatada con dinero público, como principal propietaria de viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias. También han concluido que, las ejecuciones hipotecarias tienden a concentrarse en los entornos urbanos más vulnerables (con alto índice de paro, bajo nivel de instrucción y elevadas tasas de población inmigrante no provenientes de la UE). Además, estos trabajos indican que la mayoría de los desahucios por impago de alquiler se producen en barrios de clase media y media-alta debido a las subidas de los alquileres, haciendo una clara alusión al mayor impacto de los desalojos en los entornos urbanos, sobre todo en los de clase obrera, en contraste con el menor impacto de los desalojos en los entornos rurales.

En el caso de Canarias la producción bibliográfica es reciente y se ha centrado en el análisis de los desalojos a escala insular y de partido judicial. Destacando los trabajos de Díaz Rodríguez et al. (2017) y de Díaz Rodríguez et al. (2018) los cuales no solo analizan la distribución y concentración espacial de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios sino también su relación con las condiciones socioeconómicas. En este sentido sus resultados indican que la crisis y los desalojos han agravado las desigualdades y la vulnerabilidad social ya existentes en el periodo precrisis. Siendo en estos casos los espacios más afectados en

términos generales las áreas turísticas y sobre todo los lugares donde residen las clases populares. Los dos trabajos mencionados han establecido las especificidades del *boom* inmobiliario y las manifestaciones más relevantes de su crisis a escala regional, insular y de partido judicial. Asimismo, Rodríguez González (2018) ha explorado sus efectos a escala municipal y de entidades de población. García Hernández et al. (2018) han estudiado los desalojos a escala municipal, si bien acotados a los desahucios por impago de alquiler.

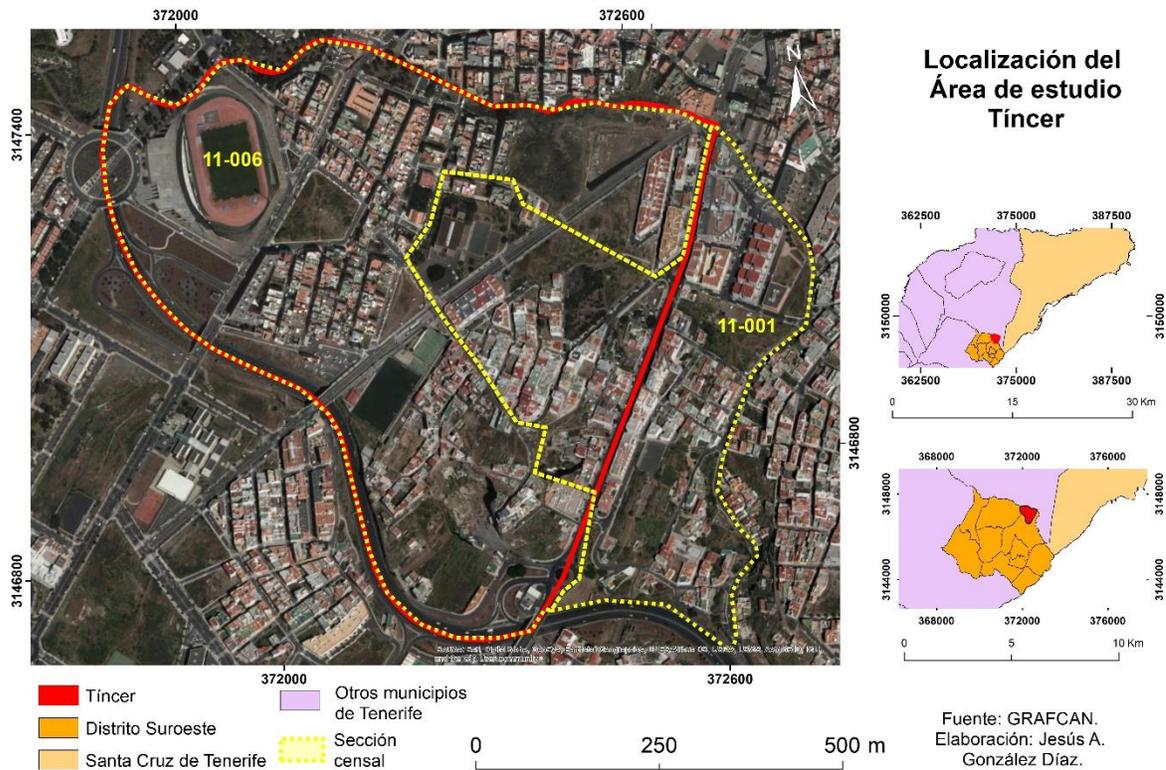
El estudio de los desalojos en Canarias puede ser calificado de insuficiente en relación con la importancia del fenómeno ya que como indican García Hernández et al. (2018) en el contexto español Canarias es una de las regiones donde los costes sociales de la burbuja inmobiliaria han sido particularmente graves. Además, tanto en el caso canario como el español son particularmente muy escasas las investigaciones hechas a una escala mayor que la de los partidos judiciales. Lo que impide apreciar de forma clara la intensidad y distribución del fenómeno debido a las diferentes características que tienen los partidos judiciales internamente y entre sí e incluso no permitiendo ubicar el lugar exacto donde se ha producido el desalojo. Un ejemplo es el partido judicial de Santa Cruz de Tenerife compuesto por el municipio homónimo y el de El Rosario, con unas características socioeconómicas dispares tanto a nivel municipal como a escala de entidades de población. Como consecuencia de lo expuesto, el estudio a esta escala no permite apreciar los contrastes a escala de barrio. Por tanto, el análisis de los desalojos en el barrio de Tíncer en Santa Cruz de Tenerife constituye una aportación al corpus de investigaciones, aún limitado, sobre la desposesión de viviendas a escala inframunicipal.

4. ÁREA DE ESTUDIO: EL BARRIO DE TÍNCER EN SANTA CRUZ DE TENERIFE

Tíncer es una entidad de población emplazada en el Distrito Suroeste del municipio de Santa Cruz de Tenerife y por ende forma parte del Área Metropolitana de Tenerife (figura 1). Es un barrio pequeño que ocupa menos de medio kilómetro cuadrado –0'41 km²–, habitado en 2018 por 2650 habitantes (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 2018; Instituto Nacional de Estadística, s.f.), por lo que presenta una densidad de población elevada de 6463'4 hab/km².

Su evolución demográfica experimentó una pérdida de población significativa del 16'4% a lo largo del periodo analizado, al pasar de 3210 habitantes en 2001 a 2684 en 2016 (Instituto Nacional de Estadística, s.f.) (figura 1 del anexo).

Figura 1. Localización del Barrio de Tíncer (Santa Cruz de Tenerife).



Lo mismo ocurre, aunque en menor medida, con su tasa de dependencia que descendió un 1'8%, al pasar de un 42'3% en 2001 a un 40'5% en 2011 (Instituto Nacional de Estadística, 2012, 2019a y 2019b). Por tanto, presenta una dinámica contraria a la estatal, la cual creció un 1'1%, al pasar de una tasa del 48'3% en 2001 a una del 49'4% una década más tarde (Ibid., 2012, 2019a y 2019b). Este descenso de la tasa de dependencia en Tíncer se debe a que al aumento de la población mayor de 64 años ha sido menor que el descenso de la población de menos de 16 años. Al crecer la población anciana 4,2 puntos porcentuales, al pasar del 9'8% de la población en 2001 al 14% en 2011, mientras que la población joven residente en Tíncer registró un descenso de 5 puntos porcentuales al pasar en el mismo periodo de una tasa del 19,9 % a una del 14'9% (Instituto Nacional de Estadística, 2012,

2019a) (tablas 1 y 2 del anexo). Lo que indica que, pese a este pequeño descenso de la tasa de dependencia, se ha producido un envejecimiento poblacional que puede llevar asociado un cierto grado de vulnerabilidad.

Es digno de mención que, casi la totalidad de la población residente en Tíncer sea de nacionalidad española, siendo insignificante el número de extranjeros en 2011 año del último Censo (tablas 3 y 4 del anexo).

El barrio limita al norte con los núcleos de población, pertenecientes al municipio de San Cristóbal de La Laguna, de Los Andenes y Taco. Al este la entidad limita con el barrio de El Rosarito, al noroeste con el Sobradillo y al suroeste con Las Veredillas, siendo estos tres últimos barrios del municipio capitalino. Tíncer forma parte del área de expansión de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife conformada por el Distrito Suroeste. Los límites del barrio están definidos al oeste y sur por la autopista TF-2, vía de interconexión norte-sur, y por la carretera general TF-28 que constituye otro límite, atravesando el barrio en dirección noreste-suroeste, siendo estas vías de comunicación no solo esenciales para la conectividad del barrio sino para su desarrollo urbanístico. Tanto el barranco de los Andenes, límite norte de Tíncer, como la orografía en pendiente han constituido elementos desfavorables para el acceso al barrio. La reciente comunicación con la Línea 2 del tranvía ha mejorado su accesibilidad y conectividad con el resto del Área Metropolitana de Tenerife.

4.1. La formación del barrio

Tíncer tiene su origen primigenio en una serie de viviendas rurales, pero es entre 1956 y 1961 cuando empieza a formarse como un nuevo asentamiento de urbanización marginal. Que se inició con la parcelación y posterior urbanización de la finca González, terreno en Tíncer Alto de suelo rústico con una extensión de 3'1 ha que, tras su parcelación y posterior urbanización a mediados del siglo XX, dará pie a la creación del barrio (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983: 206).

Durante las décadas de 1960 y de 1970 del siglo XX la entidad se desarrolló mediante la autoconstrucción de viviendas vinculadas a diversas actividades económicas, en especial las de la zona industrial de Taco, que aprovechaban la ubicación del barrio próximo a la TF-28 (Ministerio de Fomento, 2001a). Y sobre todo el bajo precio del suelo en Tíncer, debido a la

carencia de urbanización y malas comunicaciones, atrajo a las clases populares que no podían acceder al nuevo suelo urbano en el ámbito de Taco y La Cuesta; ya que la aprobación en 1963 del Plan Parcial Cuesta-Taco llevó asociada una revalorización del suelo ordenado que desplazó la demanda de bajos ingresos (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983: 128). Así mientras en Tíncer los precios oscilaban entre 180 pts/m² en 1960 y 300 pts/m² en 1970, en el ámbito La Cuesta-Taco estos se elevaban a 1500-2000 pts/m² en 1970 (Ibid. 1983: 113-114). Cabe señalar que esta expansión fruto de la autoconstrucción, tanto en Tíncer como en el resto de núcleos al sur de Taco, no solo se debió al menor coste de un suelo rústico próximo al suelo urbano, sino también a que entre 1956 y 1982 no se realizaron promociones de vivienda en el suroeste que junto con la capacidad limitada de un sector privado –medio-pequeño– propiciaron que, en ese largo periodo, fuese la urbanización marginal la que canalizó las necesidades de vivienda de una población en continua expansión (ibid. 1983: 111-112; 128 y 229-230). El crecimiento de Tíncer mediante la autoconstrucción de viviendas unifamiliares continuó durante las siguientes dos décadas, pero a partir de los años 90 del siglo XX, coincidiendo con el inicio de la burbuja inmobiliaria, se empezaron a construir promociones de vivienda en altura por parte del sector público y el privado (Ministerio de Fomento, 2001a).

Ante la escasa información existente sobre el origen y desarrollo urbano de Tíncer, hemos recurrido a la utilización de ortofotos, del visor de GRAFCAN, de los años 1962, 1972, 1982, 1994, 1999 y 2008 para poder esbozar la evolución del espacio edificado en la entidad. En 1962 el área de estudio tiene un claro carácter rural al predominar las tierras de cultivo. Respecto a lo construido se distinguen pequeños caseríos dispersos –a esta escala de análisis– que por su distribución y su forma se deduce que están vinculados a los cultivos y que son de autoconstrucción y morfología baja. En cuanto al viario se aprecian dos vías perimetrales al este y el oeste de la entidad. En 1972, año en el que Tíncer pasa a pertenecer al municipio de Santa Cruz de Tenerife⁷, se advierte un aumento de las edificaciones –la mayoría medianeras– sobre todo en torno a los caseríos primigenios y las vías de comunicación. Sin

⁷ El ayuntamiento de El Rosario, ante el elevado crecimiento de la población que pasó de una población de 8118 a una de 15 783 (48'5% entre 1960-1970), por la migración principalmente canaria y la imposibilidad de dotar esta área, llegó a un acuerdo con el municipio de Santa Cruz de Tenerife para que el sureste del municipio pasase a formar parte del municipio capitalino (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983: 114).

embargo, las tierras de labranza son todavía importantes por lo que en esta fecha la entidad va adquiriendo características periurbanas. En la ortofoto de 1982 en Tíncer se aprecian más edificaciones, algunas ya con cierto desarrollo en altura, de manera que pese a seguir teniendo un carácter esencialmente periurbano la transición hacia lo urbano es clara como indica la parcelación más compacta. Las ortofotos de los años 1994 y 1999 muestran una situación similar, se observa una diferencia entre el trazo más irregular en las primeras parcelaciones mientras que en los sectores más recientes el plano de la parcelación es más regular; así como la existencia de las principales vías de comunicación al interior del barrio y el desarrollo de la autopista TF-2. Como señala el informe del Ministerio de Fomento (2001a), dos años después de la ortofoto de 1999, la trama urbana estaba aún sin consolidar y predominaban las viviendas de autoconstrucción, aunque en esos últimos años se habían estado desarrollando diversas promociones de edificios provenientes de iniciativa privada y promociones de vivienda pública, caracterizadas por un mayor desarrollo en altura.

La ortofoto de 2008 muestra que, en tan solo un periodo de siete años, la trama urbana del barrio se ha consolidado. La imagen evidencia el sellado del suelo al estar prácticamente toda la superficie del barrio edificada, salvo en las zonas más escarpadas y en las bolsas de terreno que fueron usadas en el pasado para la extracción de áridos al noreste y sureste del barrio. Reflejo de su condición urbana es la clasificación actual del suelo de Tíncer como urbano consolidado para uso residencial de manera preferente, excepto unas parcelas de suelo urbano no consolidado que coinciden con las antiguas zonas extractivas anteriormente citadas (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 2013). Por tanto, una parte sustancial de los inmuebles del barrio se construyeron durante los años de la burbuja inmobiliaria, como se observa en las ortofotos, por lo que en el año 2008 el barrio ya estaba prácticamente colmatado.

Pese a que el barrio se ha desarrollado a lo largo de la segunda mitad del siglo XX mediante un proceso de expansión y relleno simultáneo de las parcelas, se produce un cambio coincidiendo con el inicio de la burbuja inmobiliaria, a partir de la década de los 90 del siglo XX, al entrar la iniciativa pública y privada en una entidad en la que el acceso a la vivienda solo había sido garantizado por la urbanización marginal (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983: 143-144; Ministerio de Fomento, 2001a). Dicha preponderancia de la

autoconstrucción en Tíncer se refleja en el predominio actual de este tipo de edificaciones, constituidas estas de forma mayoritaria por viviendas medianeras de entre 2 y 3 plantas (fotografía 2); a este tipo de inmuebles se les han añadido posteriormente los producidos tanto por la promoción pública como por la privada con alturas diversas (fotografía 1).



Fotografía 1. Calle de Tíncer con viviendas de distintas tipologías y con diferentes años de construcción. Provenientes de distintos tipos de promociones (2019). Fuente: Jesús Ayrton González Díaz.



Fotografía 2. Vivienda de autoconstrucción en la calle Tarajal, Tíncer (2019). Fuente: Jesús Ayrton González Díaz.

El proceso de formación y consolidación del barrio de Tíncer anteriormente expuesto tiene su reflejo en la constitución de su parque de viviendas. Como se observa en la Tabla 1, el parque de viviendas de Tíncer en 2001 estaba integrado por un 31'9% de viviendas construidas entre 1961 y 1970, y un 22'2% entre 1971 y 1980 lo que coincide con los dos periodos de mayor crecimiento señalados en el libro *Construir la ciudad* (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983) y en lo observado en las fotos aéreas de GRAFCAN.

Tabla 1. Viviendas familiares de Tíncer y el Rosarito en 2001 según año de construcción.

Antes de 1941	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	Total
Núm. %	Núm. %	Núm. %	Núm. %	Núm. %	Núm. %	Núm. %	Núm. %
20 1,3	25 1,6	223 14,3	497 31,9	346 22,2	292 18,8	153 9,8	1557 100

Fuente: INE (2012). Censo de 2001. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Teniendo una importancia menor pero también significativa en el parque inmobiliario de 2001, las viviendas edificadas en la década anterior y posterior a los 20 años de máximo desarrollo del barrio transcurridos entre 1960 y 1980. Con un 14,3% para las viviendas construidas en la década de los 50 del siglo XX, y un 18,8% para las edificadas en la década de los 80 del mismo siglo. Por lo que la tabla 1 corrobora, al igual que lo señalado anteriormente, que el barrio de Tíncer empieza a desarrollarse a partir de la segunda mitad del siglo XX⁸ como un entorno urbano de la segunda periferia del municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Como se observa en la tabla 1 ya en pleno *boom* inmobiliario, entre 1991 y 2001, se habían edificado un total de 153 viviendas, es decir un 9'8% del parque inmobiliario de Tíncer en 2001 (tabla 1). Pese al menor impacto de este ciclo especulativo, si se ha producido en el barrio una cierta reestructuración y/o dinamización tanto del parque de viviendas, como del mercado inmobiliario de Tíncer.

Tabla 2. Estado de las viviendas de Tíncer y el Rosarito en 2001 y 2011.

Viviendas en				
Estado de la vivienda	2001		2011	
	Número	%	Número	%
Bueno	1366	87,7	1360	90,7
Deficiente	92	5,9	120	8
Malo	86	5,5	0	0
Ruinoso	12	0,8	0	0
Sin datos	1	0,1	20	1,3
Total	1557	100	1500	100

Fuente: INE (2012, 2019a). Censo de 2001 y 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Como muestra la tabla 2, se ha producido una mejora sustancial del parque de viviendas de Tíncer al pasar las viviendas en buen estado de conservación de suponer el 88% del parque inmobiliario en 2001 a ser el 91% en 2011. Y no tener presencia en 2011 de viviendas en estado de conservación malo o ruinoso.

⁸ Durante la burbuja inmobiliaria, en 2001, el Área Estadística Vulnerable de Tíncer presenta un 3'1% de viviendas anteriores a 1951. Estando esta tasa muy por debajo de las medias presentadas por el municipio de Santa Cruz de Tenerife (13'4%), Canarias (13'1%) y España (17'7%) en ese mismo año (Ministerio de Fomento, 2001b). Lo que indica su desarrollo urbanístico posterior, entre 1960 y 1979.

Esta restructuración del barrio además se puede apreciar en el ligero descenso (0'37%) del número de viviendas entre 2001 y 2011, al pasar de 1557 a 1520. Por lo que cabría destacar que se puede haber dado en los años de la burbuja inmobiliaria un proceso de construcción de nuevas edificaciones, mejora de las antiguas y destrucción de otras viviendas. A consecuencia de la entrada de la promoción de vivienda de carácter público y privada en la década de los 90 del siglo XX (Ministerio de Fomento, 2001a). Así como la influencia que puede haber tenido el planeamiento; un ejemplo es la propuesta de *Ámbito de Renovación o Rehabilitación Urbana (ARU)* en el PGO de enero de 2010, el cual consiste en una renovación urbanística que tiene entre sus efectos el reemplazo de las viviendas afectadas y el realojo de sus arrendatarios en la nueva manzana que se creará entre las calles El Lebrillo, Las Loas y la Avenida de Tíncer, de uso residencial (Ibid., 2001a).

Ante la falta de información detallada en cuanto al desarrollo del barrio después de 1983, se ha recurrido, además de las ortofotos, al visor de la Dirección General del Catastro para poder hacer una aproximación de la evolución edificatoria del parque de viviendas de Tíncer, al usar el año de registro catastral. Lo que permite apreciar cómo ha sido la formación y consolidación del barrio.

No obstante, es posible que en un buen número de casos el año de registro no coincida con el de construcción, debido al carácter marginal y alegal de parte de las viviendas que integran el núcleo de población.

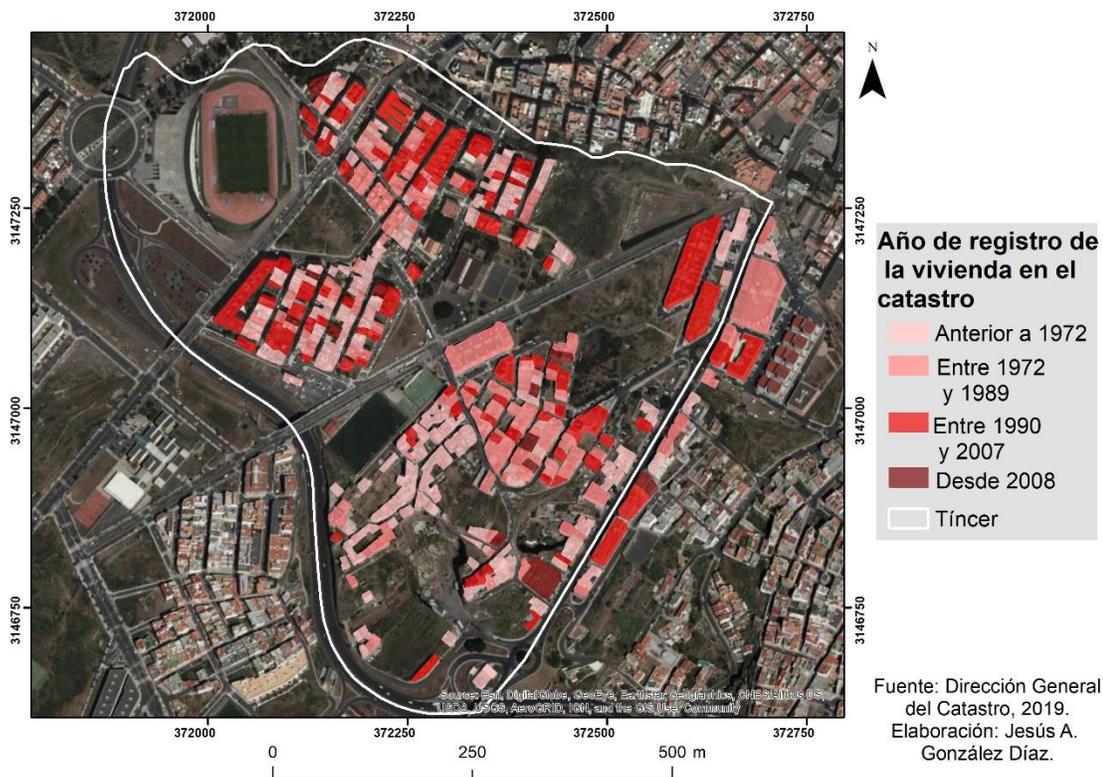
Relacionando los periodos de expansión observados en las fotos aéreas de GRAFCAN, con los indicados en el libro *Construir la ciudad* (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983), y los datos del visor del catastro, se ha podido desarrollar la siguiente propuesta de intervalos que intentan reflejar los cuatro principales periodos de crecimiento urbano y de formación del barrio:

- a. Período primigenio: de espacio rural a núcleo periurbano (1962-1971). Se inicia con un crecimiento lento que da paso a unos crecimientos poblacionales y edificatorios elevados en los últimos años del mismo.
- b. Periodo de crecimiento urbano (1972-1989). Basado en la parcelación de suelo rústico y autoconstrucción, que se produce para paliar la deficiencia de promociones

públicas y privadas en un área de considerable expansión poblacional. En esta etapa se identifica el inicio de la consolidación del barrio, ocupándose las áreas centrales del núcleo de población.

- c. Período de relleno interno (1990-2007). En este intervalo tiene lugar el inicio de la intervención pública y privada. En consecuencia, la trama urbana del barrio se densifica y/o rellena mediante la ejecución de pequeñas promociones que incorporan al entramado urbano paquetes de viviendas de cierta entidad respecto al de las décadas anteriores.
- d. Periodo de estabilización (2008-2016). Se produce un descenso de las promociones de vivienda en gran medida por la recesión económica. Sin embargo, pese al menor número de edificaciones respecto al anterior periodo, se sigue dando un proceso de densificación y/o relleno del barrio, en especial en los sectores este y central de Tíncer. Siendo este último periodo en el que más se producen desposiciones de vivienda, como se verá más adelante.

Figura 2. Antigüedad del parque inmobiliario del barrio de Tíncer en Santa Cruz de Tenerife.



Como se aprecia en el mapa no hay un predominio espacial claro entre las viviendas edificadas en los tres primeros periodos. Lo que sí se puede observar, es que las viviendas construidas antes de 1972 y las edificadas entre 1972 y 1989 tienden a concentrarse en los sectores centrales del barrio. En contraposición a las viviendas construidas entre 1990 y 2007, las cuales tienden a concentrarse en los bordes externos del núcleo de población. Lo que hace suponer que las viviendas construidas o registradas en los años del *boom* inmobiliario han supuesto la consolidación y colmatación del barrio al ocupar bolsas de suelo vacantes en los márgenes exteriores, y en menor medida en las parcelas. Destacando en este último periodo y el periodo desarrollado entre 2008 y 2016, el predominio de las edificaciones en altura (Dirección General del Catastro, s.f.). Siendo evidente que desde 2008 con el inicio de la crisis y el menor tiempo transcurrido, ha habido un descenso de las obras, lo que supone un menor número de viviendas construidas. Ocupando las edificaciones registradas en el periodo de recesión económica parcelas sueltas en el sector este del barrio, principalmente próximas a la carretera TF-28.

Por lo que llego a la conclusión, de que el parque de viviendas actual de Tíncer como se aprecia en la figura 2, es un fiel reflejo de su desarrollo urbanístico en el cual conviven viviendas de distintos periodos con diferentes tipologías. Desarrollándose principalmente las viviendas de autoconstrucción durante una primera etapa de construcción marginal que abarca los dos primeros intervalos, de la figura 2. Fruto de un proceso progresivo de parcelación de pequeñas fincas rústicas y su posterior edificación en un contexto de elevada demanda de suelo derivado de un elevado crecimiento poblacional (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 1983: 143-144). En contraposición a las viviendas provenientes de promociones públicas y privadas las cuales se desarrollan en los dos últimos intervalos de dicha figura, es decir en el periodo de la burbuja inmobiliaria y la posterior recesión económico-financiera. Teniendo estos dos grandes periodos, asociados al tipo de promoción, como resultado la creación y consolidación de Tíncer como un barrio urbano dentro del área de expansión urbanística de Santa Cruz de Tenerife.

4.2. Caracterización socioeconómica

Las poblaciones que viven en áreas de edificación marginal y/o con una baja calidad constructiva de la vivienda, suelen tener un nivel de ingresos bajo y vivir en entornos socioeconómicos vulnerables (Gutiérrez y Delclós, 2017). Favoreciendo esta situación que se produzca un mayor número de desalojos en estos núcleos. Así mismo se ha señalado la existencia de un mayor número de desalojos en casas pequeñas –de menos de 50 m²– (Ibid., 2017).

Por tanto, para analizar el impacto de los desalojos en Tíncer se hace necesario analizar y conocer tanto las características de las viviendas como la situación social y económica de la población que las habita.

Respecto a las características de las viviendas, en 2001 casi un 13% de las viviendas se acercan a lo que podemos considerar viviendas pequeñas, de menos de 60m² utilizando las categorías del Censo de 2001 (tabla 3). En cuanto a las dotaciones cabe destacar que la tasa de viviendas sin aseo o servicio en ese año era del 2'3%, siendo más del doble de la media nacional, situada en un 1% (Ministerio de Fomento, 2001b; Instituto Nacional de Estadística, 2012). Presentando, como ya se ha visto en la tabla 2, un 5'9% de viviendas con un estado de conservación deficiente y un 6'3% de viviendas con un estado malo o ruinoso. Existiendo dentro del rango de viviendas menores de 45 m² un 0'8% de infraviviendas en base a los criterios del Ministerio de Fomento⁹, al tener menos de 30 m² (Ministerio de fomento, 2001b y 2016). Lo que supone, una tasa de infraviviendas que dobla la media nacional –0'4%– para ese año (Ibid., 2001b).

En 2011, año del último censo realizado, Tíncer ya no presenta viviendas de menos de 46 m² (tabla 3), lo que refleja una cierta modernización del parque de viviendas probablemente por las nuevas construcciones derivadas de la dinámica urbanizadora desarrollada durante la burbuja inmobiliaria. Este mismo proceso de modernización puede haber propiciado que en el transcurso de una década hayan desaparecido las infraviviendas de menos de 30 m² y el 6'3% de viviendas con un estado de conservación malo o ruinoso, de 2011. Esta

⁹ Cabe señalar que, entre otros requisitos 25 m² es la superficie mínima en planta, que requiere una vivienda de un ocupante, para que se le conceda la cedula de habitabilidad en la CC.AA. de Canarias en base al decreto 117/2006 (2016). Por tanto, este sería el umbral mínimo de la infravivienda en Canarias.

modernización, por ampliación del parque inmobiliario, también ha propiciado que el 11'8% de las viviendas de Tíncer en 2011 tengan entre 46 y 60 m², lo que supone un descenso del 1'1% de las viviendas pequeñas.

Tabla 3. Superficie de las viviendas de Tíncer y el Rosarito en 2001 y 2011.

Viviendas en				
Metros cuadrados (m2)	2001		2011	
	Número	%	Número	%
de 45 o menos	45	4,2	0	0
entre 46-60	94	8,7	140	11,8
entre 61-75	229	21,2	495	41,8
entre 76-90	306	28,3	350	29,5
entre 91-105	222	20,6	200	16,9
más de 106	184	17	0	0
Total	1080	100	1185	100

Fuente: INE (2012, 2019a). Censo de 2001 y 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En definitiva, tres años después del inicio de la crisis el 11'8% de las viviendas de Tíncer son pequeñas, de menos de 60 m², las cuales tienen más probabilidades de ser afectadas por un desalojo (Méndez y Plaza, 2016; Díaz Rodríguez et al. 2017; Gutiérrez y Delclós, 2017; Vives Miró et al. 2017, 2018; Gutiérrez y Vives Miró, 2018; García Hernández et al. 2018). No obstante, no sabemos qué porcentaje de población reside en estas viviendas ni qué porcentaje de viviendas pequeñas están desocupadas.

En cuanto a la precaria situación económica de la población de Tíncer, el barrio¹⁰ fue catalogado como un Área estadística Vulnerable (AEV) en 2001 (Ministerio de Fomento, 2001a, 2001b). Debido a que registró un 17'8% de población sin estudios y un índice de paro del 21'3%, siendo estos dos indicadores un 50% superiores a la media nacional (Ministerio de Fomento, 2001a, 2001b; Instituto Nacional de Estadística, 2012). Estos indicadores, junto al ya citado índice de vivienda –2'3% de vivienda sin servicio o aseo–, muestran el contexto de vulnerabilidad que experimentaba la población de Tíncer en 2001. Esta situación de precariedad, en un periodo de crecimiento económico, hace pensar que con el inicio de la crisis de 2008 la situación se haya agravado.

¹⁰ El Área Estadística Vulnerable está formada por los barrios de Tíncer y El Rosarito (Ministerio de Fomento, 2001a, 2001b).

Una década después de la catalogación de Tíncer como un Área Estadística Vulnerable, ha perdido esta condición. Podría considerarse, por tanto, que el barrio ha experimentado una mejora socioeconómica. Si se observan los datos de 2011, se constata que si bien ha descendido el porcentaje de personas sin estudios (11,9%), ha aumentado por el contrario la tasa de paro un 2% (23,1%), además de presentar un índice de viviendas¹¹ del 8% –viviendas ruinosas o en mal estado de conservación – superior al 5’5% de viviendas en mal estado de conservación de 2001 (Ministerio de Fomento, 2001b; Instituto Nacional de Estadística, 2019). Por tanto, se ha producido una precarización de las condiciones de vida de la población del barrio.

El hecho de no figurar entre las AEV está relacionado con la modificación de las ratios de vulnerabilidad efectuada por el Ministerio de Fomento¹² para considerar que un núcleo de población sea catalogado como un AEV en 2011 (Ministerio de Fomento, 2016).

La ausencia de datos a escala de sección censal para los años posteriores a 2011 imposibilita un conocimiento más completo de la situación en Tíncer. No obstante, el Informe municipal IMAS (2014) para el Distrito Suroeste aporta algunos datos sobre las condiciones de vida en ese ámbito que pueden ser indicativos de las tendencias experimentadas en el barrio de Tíncer.

El impacto de la crisis en el Distrito Suroeste, tras seis años desde su inicio, se ha traducido en una precarización como refleja su elevada tasa de paro, del 40’1%, así como en los bajos ingresos de la población, ya que el 17’7% vive con menos de 500€ al mes, siendo el distrito con menor porcentaje de ingresos en el hogar en 2014 (Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, 2014). Es, además el distrito con más pobreza relativa y el segundo –tras el Distrito de Anaga– con un indicador AROPE negativo (Ibid. 2014). Por tanto, la población de Tíncer habita en el distrito más pobre de Santa Cruz de Tenerife, en un contexto de exclusión social.

¹¹ Al registrar el censo de 2011 datos diferentes al de 2001 en lo que refiere a la vivienda. Esta tasa pasa de registrar las viviendas que carecen de servicio y/o aseo en 2001, a las que están en estado de abandono en 2011 (Ministerio de Fomento et al. 2016).

¹² Indicadores básicos de vulnerabilidad urbana de 2011, mayor o igual: paro 42’3%; estudios 16’4%, vivienda 17’5% e inmigrantes no UE 20% (Ministerio de Fomento et al. 2016). Frente a los de 2001, mayores o iguales a: 21’3% de paro; estudios 23% y 2% de población residiendo en viviendas sin servicio o aseo (Ibid., 2016).

Si, además tenemos en cuenta que los desalojos suelen tener una mayor incidencia en los entornos socioeconómicamente vulnerables y que la crisis ha tenido un impacto mayor en estas áreas, empobreciéndolas aún más, tenemos por tanto una población más expuesta a sufrir un desalojo (Méndez y Plaza, 2016; Díaz Rodríguez et al. 2017; Gutiérrez y Delclós, 2017; Vives Miró et al. 2017, 2018; Gutiérrez y Vives Miró, 2018; García Hernández et al. 2018). Un síntoma claro de esta realidad es la elevada tasa de ejecuciones hipotecarias (26'5‰) y desahucios de inquilinos (32'4‰) por cada mil habitantes que ha experimentado Tíncer entre 2001 y 2016 (tabla 9).

5. LOS DESALOJOS DE VIVIENDA EN TÍNCER

5.1. Tíncer en el contexto del Distrito Suroeste y de la ciudad

A continuación, se pasa a comparar el comportamiento que han experimentado los desalojos por impago de hipoteca y alquiler en el barrio de Tíncer, en el Distrito Suroeste y en el municipio de Santa Cruz de Tenerife en el periodo 2001-2016.

Tabla 4. Desalojos en Tíncer, el Distrito Suroeste y el municipio de Santa Cruz de Tenerife entre 2001-2016.

	Desalojos								
	2001-2007			2008-2016			2001-2016		
	Número	‰	%	Número	‰	%	Número	‰	
Tíncer	28	8,7	17,7	130	48,4	82,3	158	58,9	
Distrito Suroeste	142	3,1	9,7	1322	23,5	90,3	1464	26,1	
Santa Cruz de Tenerife	1006	4,6	16,2	5186	25,5	83,8	6192	30,4	

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

La incidencia de las desposiciones de vivienda tanto en el barrio de Tíncer como en el Distrito Suroeste y el municipio de Santa Cruz de Tenerife han tenido un comportamiento temporal similar. Como se aprecia en la tabla 4, el impacto de la crisis económica, con el consiguiente empobrecimiento de la sociedad, ha sido fundamental en la magnitud que alcanza la pérdida de la vivienda por impago de hipoteca o alquiler al producirse en el periodo 2008-2016 en los tres territorios de análisis más del 80% de sus desposiciones. Destacando en esta dinámica el Distrito Suroeste con un 90'3% de sus desalojos producidos en este periodo.

Es digno de mención, la muy elevada tasa de desposiciones¹³ de Tíncer con un 58'9%, en todo el periodo de análisis, una tasa que es casi el doble de la registrada tanto en el distrito como en el municipio del que forma parte, lo que evidencia el hecho de que las desposiciones tienden a afectar más a los entornos socioeconómicamente vulnerables (Gutiérrez y Vives Miró 2018: 24).

Tabla 5. Desahucios de inquilinos en Tíncer, el Distrito Suroeste y el municipio de Santa Cruz de Tenerife entre 2001-2016.

	Desahucios							
	2001-2007			2008-2016			2001-2016	
	Número	‰	%	Número	‰	%	Número	‰
Tíncer	28	8,7	32,2	59	22,0	67,8	87	32,4
Distrito Suroeste	142	3,1	25,0	426	7,6	75,0	568	10,1
Santa Cruz de Tenerife	1005	4,5	31,1	2230	11,0	68,9	3235	15,9

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Respecto a los desalojos de inquilinos han tenido lugar desde la etapa precrisis, pero adquieren un gran peso en los tres ámbitos analizados después de 2007 aumentando significativamente tanto el número como la población afectada.

Cabe destacar, la elevada tasa de desahucios de inquilinos mostrada por Santa Cruz de Tenerife en el periodo, del 15'9%. Posiblemente, influida por el elevado peso de su centro urbano y ensanches al suponer, el 48'3% de los desahucios por impago de alquiler del municipio, al haberse producido en las últimas dos décadas una renovación y revalorización de los alquileres del centro de la ciudad por la gentrificación y el alquiler vacacional (García Hernández et al. 2018: 55-56). Teniendo, el Distrito Suroeste una tasa importante pero menor que el municipio, con un 10'1%.

Sin embargo, el barrio de Tíncer presenta una tasa muy elevada, del 32'4%, más del doble de la presentada por Santa Cruz de Tenerife entre 2001 y 2016. Por lo que los desahucios de inquilinos han tenido un gran impacto, en este barrio de clase obrera de la periferia municipal.

¹³ Calculada mediante la Base de datos Atlante y el nomenclátor. (N.º desalojos/ N.º Habitantes) x 1000. (García Hernández et al. 2018: 53).

Tabla 6. Ejecuciones hipotecarias en Tíncer, el Distrito Suroeste y el municipio de Santa Cruz de Tenerife entre 2001-2016.

Ejecuciones hipotecarias						
	2001-2007		2008-2016		2001-20016	
	Número		Número	%	Número	%
Tíncer	0		71	26,5	71	26,5
Distrito Suroeste	0		896	15,9	896	15,9
Santa Cruz de Tenerife	0		2956	14,5	2956	14,5

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Por otro lado, el impacto de las ejecuciones hipotecarias ha sido similar en el Distrito Suroeste y en Santa Cruz de Tenerife. Produciéndose todos durante la etapa de crisis, probablemente por la pérdida de poder adquisitivo. Sumada a la subida de precios existente ya en la etapa precrisis ya que entre 1997 y 2007 el precio de la vivienda nueva en Santa Cruz de Tenerife se elevó de 831'2 €/m² a 2 428 €/m² (García Hernández et al., 2018: 53). Mostrando Tíncer una tasa de ejecuciones hipotecarias del 26'5%, lo que supone el doble de las tasas del distrito y el municipio.

En definitiva, las elevadas tasas de desposesiones de vivienda experimentadas por los tres territorios entre 2001 y 2016, están dentro de lo previsible, porque los entornos metropolitanos en los que se insertan junto con las áreas turísticas son los territorios más afectados por desalojos en Canarias (Díaz Rodríguez et al. 2018: 15, 2017: 1032-33). Por otro lado, las desposesiones han tenido una gran presencia en Tíncer, proliferando en la etapa de recesión económica por el mayor impacto de los efectos de la crisis en los habitantes de un barrio socioeconómicamente débil (Gutiérrez y Vives Miró, 2018: 24). Reflejándose esto en unas muy elevadas tasas de desposesiones de vivienda del 59% entre 2001 y 2016.

5.2. Un barrio de propietarios con pagos pendientes

En Tíncer predominan las viviendas principales, constituyendo estas en 2001 el 69'4% del parque de viviendas, pasando en 2011 a ser prácticamente la totalidad del parque inmobiliario con un 98'7%, como se ve en la tabla 7.

Tabla 7. Viviendas principales, secundarias o vacías en Tíncer y El Rosarito en 2001 y 2011

Viviendas	2001		2011	
	Número	%	Número	%
Principales	1080	69,4	1500	98,7
Secundarias	0	0	0	0
Vacías	477	30,6	20	1,3
Total	1557	100	1520	100

Fuente: INE (2012, 2019a), Censo de 2001 y 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Son viviendas destinadas a servir de residencia, con lo cual la pérdida de esta por un proceso de desalojo dejaría a sus moradores en la calle y teniendo que afrontar el pago de la deuda. Además, si este desalojo es una ejecución hipotecaria, como señalan Colau y Alemany (2012):

No solo se trata de que el banco podrá ejercer siempre que quiera su derecho y seguir ejecutando la deuda restante adjudicándose los bienes de la persona afectada o embargando una parte de sus ingresos; además, la persona embargada constará como morosa en ficheros de acceso público, como los ficheros de incumplimiento de obligaciones dinerarias (Asnef o Badexcug) y el Registro de Aceptaciones Impagadas (RAI). (p. 31).

Por tanto, estas personas afectadas tendrán serias dificultades a la hora de reengancharse a la sociedad y poder aspirar a una vida digna porque aparecer en el listado de morosos puede suponer un impedimento a la hora de “encontrar trabajo, alquilar una vivienda, contratar la línea telefónica o percibir ayudas públicas” sumado a que algunas de estas personas pueden tener las cuentas embargadas indefinidamente (Ibid. 2012: 31-32).

Si además de esta situación tenemos en cuenta que el régimen de propiedad, de la vivienda, en Tíncer es de propietarios esto nos hace suponer que la población residente tendrá más posibilidades de ser afectada por una ejecución hipotecaria.

En concreto, como se aprecia en la tabla 8, para el año 2001 el 67'4% de las viviendas de Tíncer y el Rosarito son en régimen de propiedad frente al 16'4% que presentan un régimen de alquiler. Este último se mantiene estable en 2011 al presentar una tasa del 16'2%, frente a las viviendas en régimen de propiedad las cuales presentan un descenso de 9'8% al registrar una tasa del 57'6%, la cual aparece desagregada en viviendas en propiedad totalmente

pagadas y con pagos pendientes (tabla 9). Sin embargo, siguen siendo predominantes en Tíncer las viviendas con un régimen de tenencia en propiedad.

Tabla 8. Régimen de tenencia de las viviendas de Tíncer y el Rosarito en 2001.

Viviendas en propiedad		Viviendas en alquiler		Viviendas con otro tipo de régimen de tenencia		Total	
Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
728	67,4	177	16,4	175	16,2	1080	100

Fuente: INE (2012). Censo de 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Tabla 9. Régimen de tenencia de las viviendas de Tíncer y el Rosarito en 2011.

Viviendas en propiedad		Viviendas en alquiler	Viviendas con otro tipo de régimen de tenencia	Total	
Totalmente pagada	Con pagos pendientes				
Número	%	Número	%	Número	%
545	36,1	325	21,5	245	16,2
				395	26,2
				1510	100,0

Fuente: INE (2019a). Censo de 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En 2011 el 21'5% de las viviendas en propiedad, unos 325 hogares, en Tíncer están pendientes de pago; asimismo, 245 viviendas son en alquiler lo que supone el 16'2% de las viviendas del barrio. En otras palabras, el 37'7% de las viviendas de Tíncer, unas 570, puede considerarse que son susceptibles de experimentar un proceso de desalojo, bien mediante ejecución hipotecaria o por impago de alquiler.

En consecuencia, sería razonable presuponer que se deberían de dar más desposesiones por ejecución hipotecaria debido por un lado al mayor volumen de viviendas hipotecadas –un 21,5%, frente al 16'2% de viviendas en alquiler–. Como por otro lado, al hecho de que como señalan otros análisis, los barrios de residencia de las clases populares suelen sufrir más ejecuciones hipotecarias que desahucios de inquilinos (Vives Miró et al. 2017, 2018; Gutiérrez y Delclós, 2017; Gutiérrez y Vives-Miró, 2018). Teniendo en cuenta además que estos entornos residenciales se han visto más afectados por la crisis.

Ante esta situación, el siguiente subapartado trata de analizar los desalojos producidos entre 2001 y 2016 en el área de Tíncer tratando de comprobar si la crisis, y con ello el

empeoramiento de la calidad de vida de la población, ha supuesto un incremento de las desposiciones de vivienda.

5.3. El impacto de la crisis económica en las desposiciones de vivienda

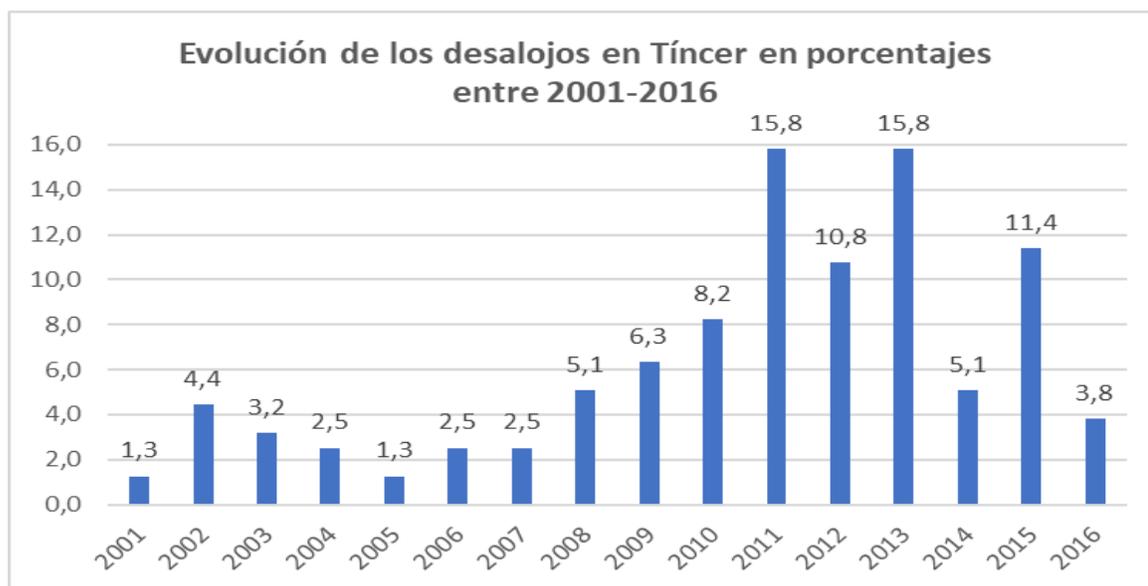
El fenómeno de los desalojos acaecidos en Tíncer entre 2001 y 2016 ha sido muy elevado, como indica la tasa de 58'9‰; registrando la base de datos un total de 158 desposiciones de vivienda (tabla 10) en una población de 2684 habitantes en 2016 (Instituto Nacional de Estadística, s.f.).

Tabla 10. Desalojos en Tíncer en el periodo 2001-2016 (en tantos por mil).

	Desalojos	‰	Ejecuciones	‰	Desahucios	‰
2001-2007	28	8,7	0	0,0	28	8,7
2008-2016	130	48,4	71	26,5	59	22,0
2001-2016	158	58,9	71	26,5	87	32,4

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Figura 3. Evolución anual de los desalojos en Tíncer entre 2001 y 2016 en porcentajes.



Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Como se aprecia en la figura 3, la crisis ha tenido una incidencia clara en el aumento de las desposiciones de vivienda. Mostrando a partir de 2008 una clara tendencia al aumento de las desposiciones. Prueba de esto es que los desalojos producidos entre 2008 y 2016 suponen el 82'3% de las desposiciones producidos en el periodo de estudio, frente al 17'7% de los desalojos producido en el periodo precrisis (2001-2007).

Tabla 11. Desalojos en Tíncer en el periodo 2001-2016 (en porcentajes).

	Desalojos	%	Ejecuciones	%	Desahucios	%
2001-2007	28	17,7	0	0,0	28	32,2
2008-2016	130	82,3	71	100,0	59	67,8
2001-2016	158	100,0	71	100,0	87	100,0

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Por lo que el comportamiento de las desposesiones en Tíncer ha sido similar al del resto de territorios estudiados en Canarias y en el resto de España. Así pues, presenta un fuerte aumento del número de desposesiones de vivienda, tanto por ejecuciones hipotecarias como por desahucios de inquilinos, a partir del inicio de la crisis (Díaz Rodríguez et al 2019b: 29; Vives Miró et al. 2018: 20; Gutiérrez y Delclós, 2017: 12; Díaz Rodríguez et al. 2017: 1026-1027; Gutiérrez y Vivez Miró, 2018: 9-10; Méndez y Plaza, 2016: 113).

Porque el impacto de la recesión económica intensificó las carencias ya existentes en el sistema, propiciando que las unidades familiares tuvieran que afrontar el elevado desempleo o la precariedad laboral, con una consecuente pérdida de poder adquisitivo, e incluso privación material severa (Piñera, González y Lois, 2017 citado en Díaz Rodríguez et al. 2018: 13). Intensificando el endeudamiento de las unidades familiares, ya iniciado en los años del del *boom* inmobiliario. Esta situación económica se tradujo a nivel social en la imposibilidad de muchas familias de poder hacer frente al pago de la deuda contraída, y por ende al pago de alquiler y/o de la hipoteca (Ibid. 2018: 13).

Dichos efectos de la crisis incidieron de forma más intensa en los entornos o individuos socioeconómicamente vulnerables o empobrecidos, precarizando aún más su situación (Díaz Rodríguez et al. 2017). Generando que los barrios más desfavorecidos, como el caso de Tíncer sean más susceptibles a sufrir desposesiones de vivienda (Vives Miró, 2018).

Como se aprecia en la figura 3, puede haberse producido un descenso de 10'8 puntos porcentuales entre el año 2013 y el 2014, posiblemente por la incidencia de la Ley 1/2013, del 14 de mayo, “de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social¹⁴”. Dicha ley entre su articulado destaca el art.1, del capítulo 1, el cual supone la imposibilidad de desahuciar a las familias en situación de

¹⁴ Véase en el BOC, Ley 1/2013: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>

especial riesgo de exclusión social¹⁵. Sin embargo, varios autores consideran que esta ley es poco ambiciosa debido a su escasa duración, de dos años, la tachan de medida paliativa que lejos de resolver el problema simplemente lo pospone (Rodríguez López, 2014: 117-118). Como se aprecia en el hecho de que ya en 2015, año en el que deja de aplicarse dicha medida, los desalojos en Tíncer se duplican respecto al año anterior 2014, al pasar del 5'1% al 11'4% de las desposesiones de vivienda producidas en el área de estudio entre 2001 y 2016. Pese a este posible efecto de la ley, a escala de barrio un pequeño incremento del número de los desalojos supondría una gran diferencia en los porcentajes llegando en algunos casos a considerarse un valor atípico. Por lo que, a esta escala, aunque se pueda apreciar el efecto de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, no se puede decir que ese descenso se dé solo por su entrada en vigor. Sin embargo, se puede apreciar con claridad como a partir del inicio de la crisis el fenómeno de los desalojos adquiere gran magnitud (figura 2 del anexo).

5.3.1. El diferente comportamiento de las ejecuciones hipotecarias y desahucios por impago de alquiler

El impacto de las desposesiones de vivienda en el área de estudio ha sido muy elevado, sobre todo como ya se ha visto en el subapartado anterior por la incidencia que ha tenido la crisis económico-financiera en la población residente en Tíncer. Sin embargo, el comportamiento e importancia de los desahucios de inquilinos y de las ejecuciones hipotecarias han sido muy diferentes.

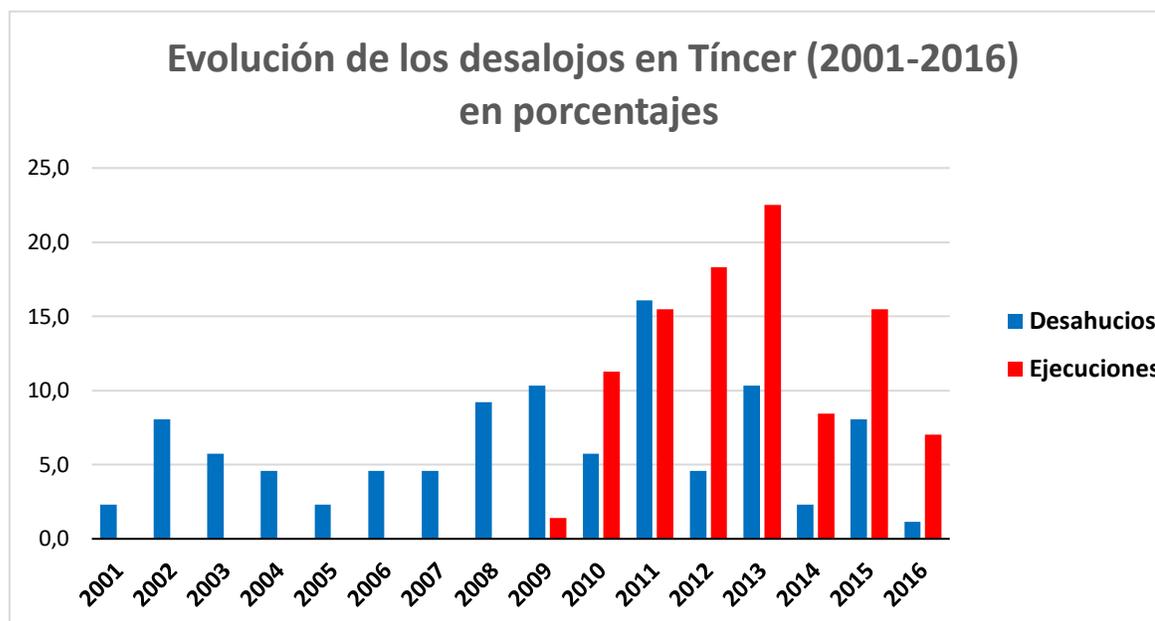
Como se observa en la figura 4, los desahucios tienen presencia en todos los años del periodo analizado. Hecho que puede estar relacionado con que las políticas desarrolladas en España han favorecido más la vivienda en propiedad,¹⁶ dejando a los residentes de viviendas en alquiler más indefensos ante los efectos de la recesión. En este sentido es factible considerar que cuando la vivienda es en propiedad los propietarios tratan por todos los medios de

¹⁵ Cuando los ingresos familiares no superen 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) o tengan una cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos anuales; y posean una sola vivienda en propiedad (Rodríguez López, 2014). Véase También el art.2 del cap.1 de la Ley 1/2013.

¹⁶ Las deducciones fiscales por parte de las CC.AA. y del Estado a la compra de la vivienda junto a las ayudas directas e indirectas, han hecho menos rentable el alquiler que la compra de la vivienda (López, 2014 citado en Díaz Rodríguez et al. 2018: 24).

conservar la vivienda que será su hogar y por la cual han contraído una gran deuda a modo de préstamo hipotecario.

Figura 4. Evolución anual de los desahucios por impago de alquiler y las ejecuciones hipotecarias en Tíncer entre 2001 y 2016 en porcentajes.



Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En concreto a partir de 2008 se dan el 67'8% de los desalojos de inquilinos, un total de 59, siendo el año de mayor incidencia el 2011 con una tasa del 4'3 por cada mil habitantes seguida de los años 2013 y 2009, cada uno de ellos con una tasa del 3'1 y del 2'8 respectivamente (tabla 12). Dándose solo en estos 3 años un total de 32 notificaciones por impago de alquiler, lo que supone el 37% de este tipo de notificaciones entre 2001 y 2016. Registrando este periodo de recesión económica una tasa de 22 desahucios de inquilinos por cada mil habitantes, lo que contrasta con los 8'7 desahucios por cada mil habitantes del periodo precrisis. Registrándose entre 2001 y 2016 una tasa muy elevada de desahucios de inquilinos del 32'4%.

Este comportamiento, de los desahucios de inquilinos antes de la crisis en el que se dan tan solo el 32'2% de los desahucios de inquilinos, y el 17'7% de las desposesiones, de Tíncer en todo el periodo. Es similar al que se ha dado a escala nacional, como se evidencia en el estudio de Colau y Alemany (2012: 15) en el que, hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria,

entre 2007 y 2008, la tasa de morosidad del alquiler en España era muy baja al no llegar al 2%.

Tabla 12. Evolución anual de los desahucios de inquilinos y las ejecuciones hipotecarias en Tíncer (2001-2016)

Año	Población	Desahucios	%	‰	Ejecuciones	%	‰
2001	3210	2	2,3	0,6	0	0	0
2002	3286	7	8,0	2,1	0	0	0
2003	3312	5	5,7	1,5	0	0	0
2004	3269	4	4,6	1,2	0	0	0
2005	3196	2	2,3	0,6	0	0	0
2006	3265	4	4,6	1,2	0	0	0
2007	3226	4	4,6	1,2	0	0	0
2008	3222	8	9,2	2,5	0	0	0
2009	3245	9	10,3	2,8	1	1,4	0,3
2010	3245	5	5,7	1,5	8	11,3	2,5
2011	3224	14	16,1	4,3	11	15,5	3,4
2012	2905	4	4,6	1,4	13	18,3	4,5
2013	2884	9	10,3	3,1	16	22,5	5,5
2014	2842	2	2,3	0,7	6	8,5	2,1
2015	2855	7	8,0	2,5	11	15,5	3,9
2016	2684	1	1,1	0,4	5	7,0	1,9
2001-2016		87	100,0	32,4	71,0	100,0	26,5

Fuente Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En cambio, en el caso de Tíncer no hay registro de ejecuciones hipotecarias entre 2001 y 2007 pero alcanza 71 casos entre 2008 y 2016, lo que supone una tasa de 26'5 notificaciones por cada mil habitantes. Por lo que se puede afirmar que el impacto de la crisis incide más en las ejecuciones hipotecarias que en los desahucios en el núcleo de población, al igual que en el resto de los territorios analizados. Prueba de ello es que Tíncer puede ser un ejemplo a gran escala del comportamiento que han tenido las ejecuciones hipotecarias en Canarias, al presentar la entidad el 100% de los desalojos por impago de hipoteca en el periodo de crisis. Presentando Canarias una dinámica similar, aunque de menor magnitud respecto a Tíncer, al multiplicarse por ocho las ejecuciones hipotecarias producidas en la comunidad autónoma entre 2007 y 2009 (Díaz Rodríguez et al. 2018: 29).

Como se observa en la figura cuatro, las ejecuciones hipotecarias han tenido una tendencia más estable que los desahucios de inquilinos. Mostrando un comportamiento alcista desde

2009 hasta 2013, dándose en este año la mayor tasa de ejecuciones hipotecarias por cada mil habitantes con un 5'5, lo que supone que el 22'5% de las ejecuciones hipotecarias del barrio entre 2009 y 2016 se han producido en este año. Teniendo también los años 2012 y 2015 unas tasas de notificaciones por cada mil habitantes de cierta magnitud al registrar 4'5; y 3'9 respectivamente. Entre estos tres años –2012, 2013 y 2015– se dan el 56'5% de las notificaciones judiciales por impago hipotecario, en el periodo analizado. Contrastando con el año 2009 en el que solo se produce 1 desalojo, lo que supone una tasa de 0'3 notificaciones por cada mil habitantes, lo que se traduce en un 1'4% de las ejecuciones hipotecarias producidas entre 2001 y 2016.

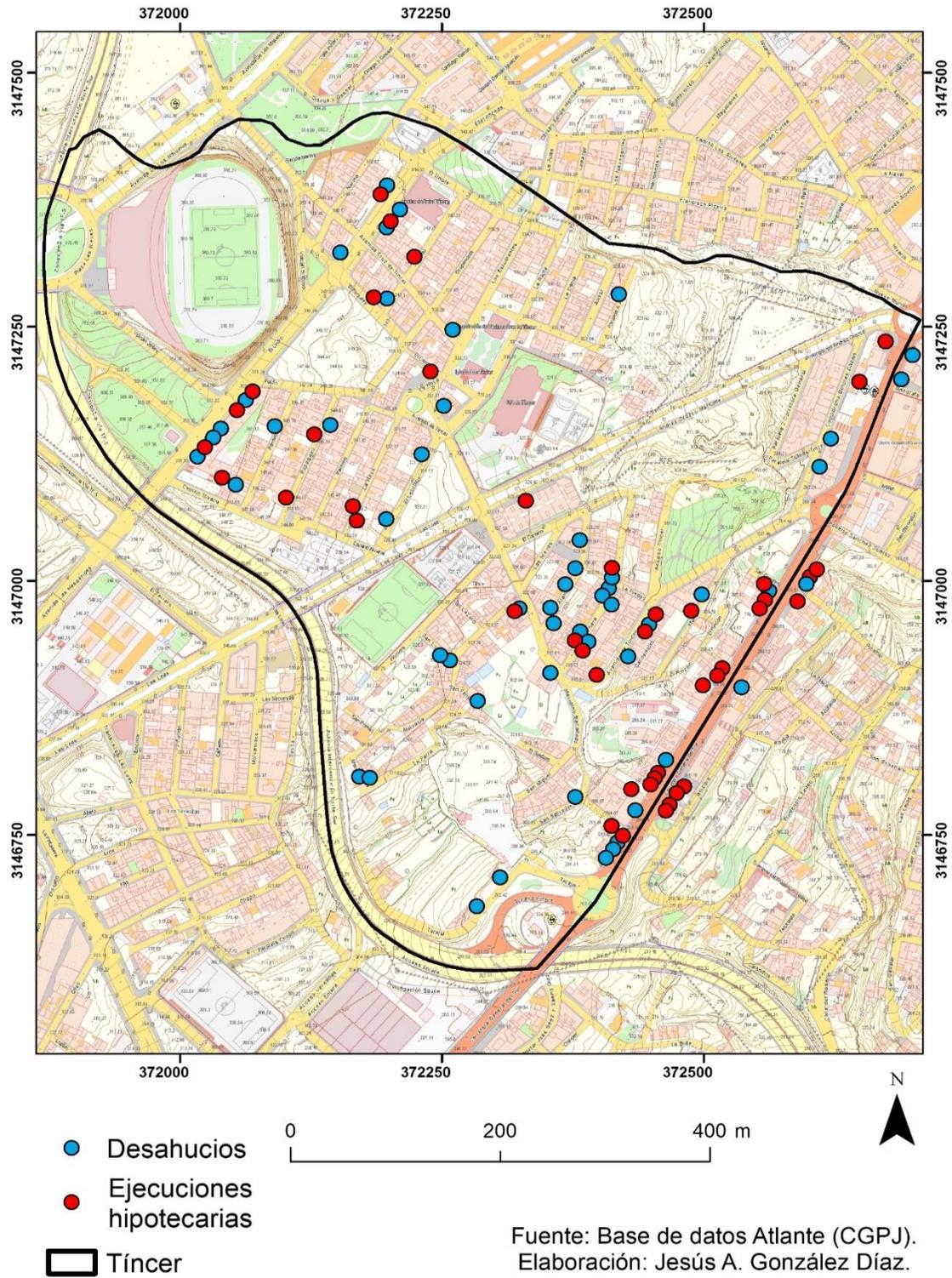
Por otra parte, la mayoría de los estudios relacionan una mayor presencia de los desahucios de inquilinos en los barrios de clase media y media alta fruto de los procesos de gentrificación; frente a la mayor presencia de ejecuciones hipotecaria en los barrios de clase obrera (Méndez y Plaza, 2016; Díaz Rodríguez et al. 2017; Gutiérrez y Delclós, 2017; Vives Miró et al. 2017, 2018; Gutiérrez y Vives Miró, 2018; García Hernández et al. 2018). Por lo que Tíncer con unas tasas de 30'9‰ desahucios y un 21'1‰ ejecuciones hipotecarias por habitantes en el periodo 2001-2016 muestra un comportamiento distinto al del resto de análisis. Al existir en el barrio una mayor incidencia de las notificaciones provenientes de desahucios de inquilinos, las cuales suponen el 55'1% del total. Frente al 44'9% que representan las ejecuciones hipotecarias.

5.3.2. La distribución espacial de los desalojos

En lo que respecta a la distribución espacial de los desalojos producidos en Tíncer, (figura 5) tanto los desahucios como las ejecuciones hipotecarias se reparten por todo el barrio lo que refleja el gran impacto de estos procesos sobre sus residentes. No obstante, se pueden apreciar algunas concentraciones en determinados sectores.

Las principales concentraciones de desalojos del área de estudio se ubican en el ámbito noroeste de Tíncer, próximos a la calle El Cedro; y en el sector central del barrio en las viviendas emplazadas entre la Avenida de Tíncer y la calle el Canario. Y por último a ambos márgenes de la Carretera General del Sur TF-28. Siendo las calles El Cedro, La Hornera y la

Figura 5. Desahucios y Ejecuciones hipotecarias en Tíncer entre 2001 y 2016.

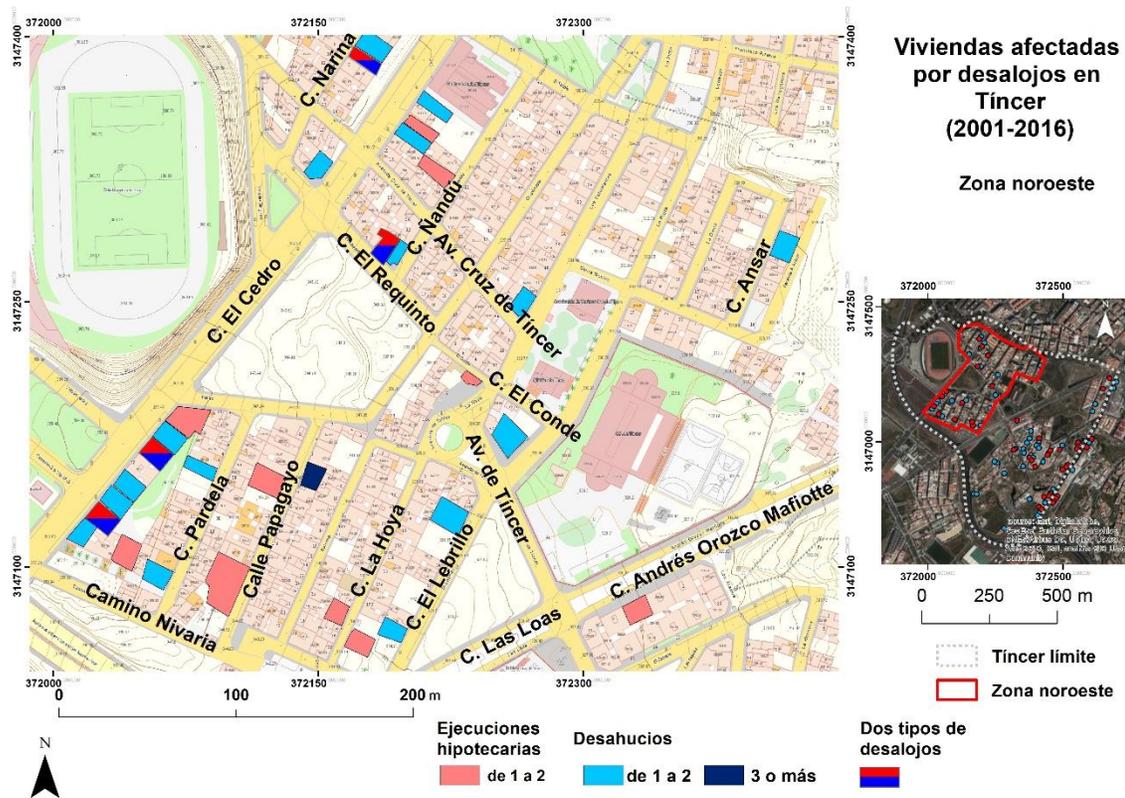


Carretera General del Sur las vías que presentan más desalojos de vivienda en sus manzanas colindantes (figuras 6, 7 y 8).

Para analizar a esta escala de detalle, se ha empleado la Base de datos Atlante (CGPJ) y el Catastro. Los cuales han permitido no solo analizar el fenómeno de las desposiciones a escala de entidad de población sino además ubicar, cuáles son las calles y las parcelas o en algunos casos las viviendas o edificios más afectados por las ejecuciones hipotecarias y los desahucios.

Con este objetivo se ha dividido la entidad en tres sectores: una zona noroeste, una zona central y una zona estesudeste (figuras 6, 7 y 8). No es baladí, señalar que en este análisis se está emplazando la parcela de la dirección a la que es remitida la notificación por el cual se inicia un procedimiento judicial que puede concluir en una ejecución hipotecaria o un desahucio de inquilinos.

Figura 6. Desahucios y Ejecuciones hipotecarias en el sector noroeste de Tíncer entre 2001 y 2016.



Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En lo que respecta a la figura 6, el sector noroeste presenta un total de 47 desposiciones de vivienda de las cuales 31 son por impago de alquiler y 16 por impago de hipoteca. Constituyendo el sector noroeste el 29'7% de las notificaciones de todo Tíncer, por lo que es el sector del barrio que menos recibe.

Se aprecia una concentración significativa de las desposiciones entorno a las manzanas ubicadas en torno a la calle El Cedro. Solo en esta calle, en el periodo de estudio, se han registrado un total de 15 notificaciones de desahucio y 5 de ejecuciones hipotecarias (Base de datos Atlante, s.f.). En esta misma calle, las viviendas N.º 35 y 43 han recibido una notificación de desahucio y otra de inquilino, siendo estas direcciones parte del bloque de viviendas de la calle El Cedro N.º 37.

También en el N.º 8 de la calle Narina y el N.º 18 de la calle El Requito¹⁷ se han registrado al menos una notificación para cada procedimiento, es decir que estas viviendas unifamiliares, han tenido al menos dos residentes distintos entre 2001 y 2016, habiendo cambiado la vivienda de régimen de propiedad al menos 1 vez en esos 15 años (Ibid., s.f.).

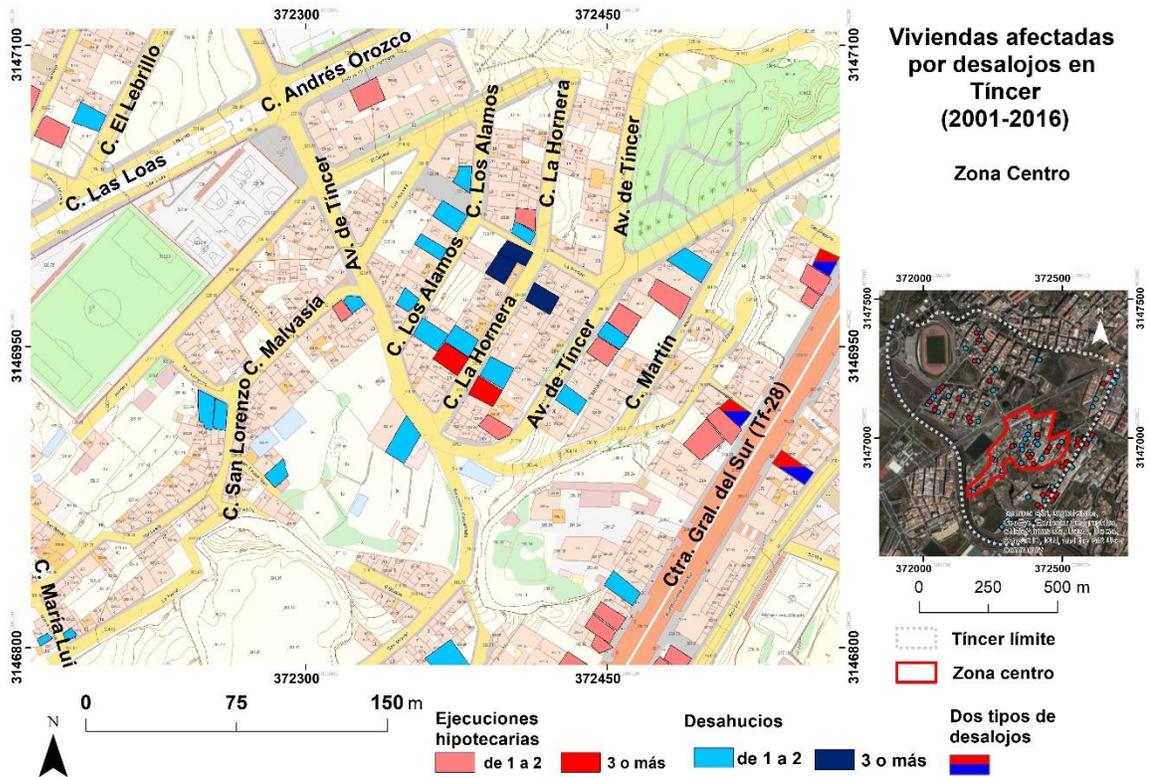
La dirección de la zona noroeste que se ha visto más afectada ha sido la N.º 5 de la calle Papagayo, la cual ha recibido notificaciones de desahucios en los años 2011, 2012 y 2013. Concretamente un total de 7 notificaciones, para un edificio con 2 comercios y 4 viviendas¹⁸, por lo que es el segundo bloque de edificios del noroeste de Tíncer que más notificaciones ha recibido (Dirección General del Catastro, 2019; Base de datos Atlante, s.f.). Dándose la mayor llegada de notificaciones judiciales, por impago de hipoteca o alquiler, en este sector del barrio al bloque de viviendas de la calle El Cedro N.º 37¹⁹. En el cual se han registrado un total de 3 ejecuciones hipotecarias y 9 desahucios, –afectando a las viviendas N.º 31, 33, 35, 39, 41, 43 y 45– (Base de datos Atlante, s.f. y Dirección General del Catastro, 2019). Siendo además el bloque de edificios que más notificaciones ha recibido de todo Tíncer.

¹⁷ Referencia catastral de la calle Narina N.º 8: 2373006CS7427S0001KG y de la calle El Requito N.º 14: 2372309CS7427S0001YG.

¹⁸ Referencia de la parcela catastral, N.º 5 de la calle Papagayo: 2370011CS7427S.

¹⁹ Referencia catastral del bloque de viviendas N.º 17 de la calle El Cedro: 2270101CS7417S0001HA.

Figura 7. Desahucios y Ejecuciones hipotecarias en el sector central de Tíncer entre 2001 y 2016.



Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En lo que respecta a la zona central (figura 7), la concentración de los desalojos es más evidente, recibiendo un total de 57 notificaciones judiciales de las cuales 22 son por ejecución hipotecaria y 35 por desahucio de inquilinos. Siendo de los tres sectores en los que se ha dividido el barrio el que más notificaciones recibió con un 36'1% del total.

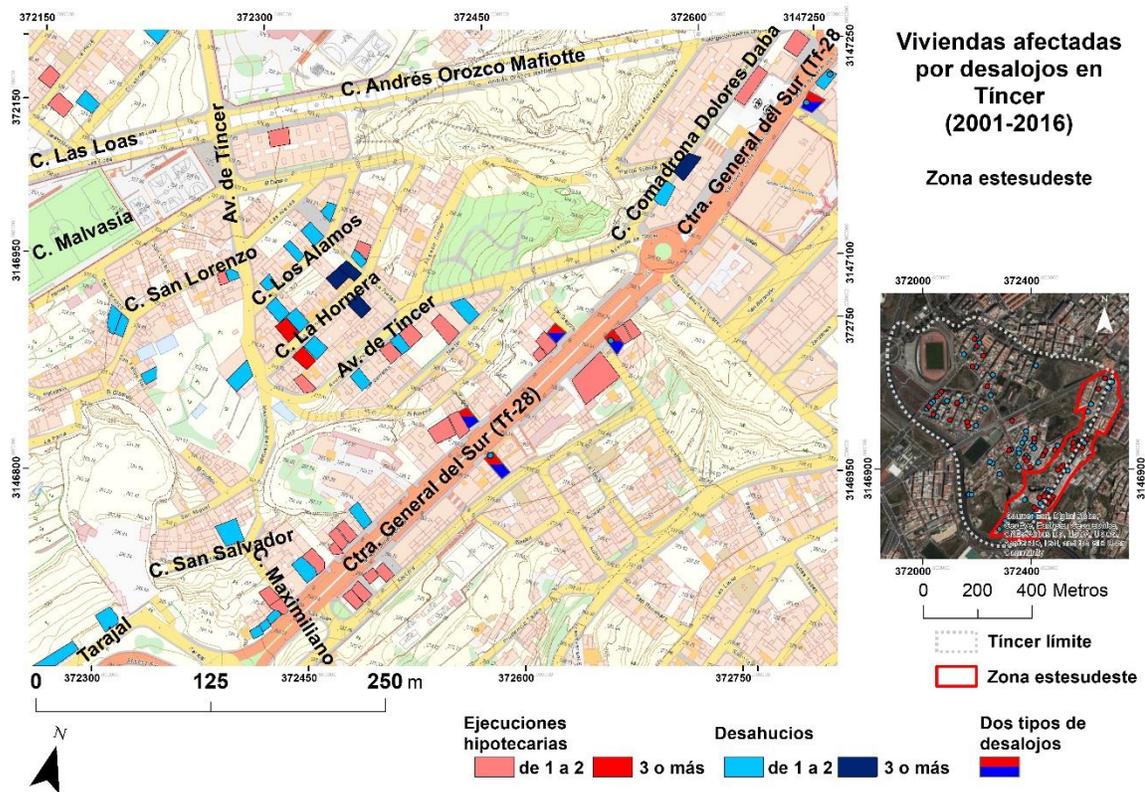
Ubicándose las desposesiones principalmente en torno a las calles Los Álamos, La Hornera y la Av. De Tíncer. En estas tres vías se han registrado un total de 17 ejecuciones hipotecarias y 26 desahucios (Base de datos Atlante, s.f.). De los cuales cabe destacar los que afectan a las viviendas emplazadas en la calle La Hornera, con un total de 13 ejecuciones hipotecarias entre las viviendas N.º 18 y N.º 27²⁰, siendo 3 y 9 respectivamente —estando integradas por

²⁰ Referencia catastral de la vivienda N.º 18 de la calle La Hornera: 2568215CS7426N, y de la N.º 27: 2668802CS7426N de la misma calle.

4 viviendas y 2 locales, en el caso de la vivienda N.º 27–, y la vivienda N.º 6A con una ejecución hipotecaria (Ibid., s.f. y Dirección General del Catastro, 2019).

Siendo aún más importante la presencia de los desahucios en las tres vías anteriormente citadas con un total de 22 desahucios, de los cuales destacan los que afectan a las viviendas emplazadas en la calle La Hornera con un total de 16 (Base de datos Atlante, s.f.). De estos desalojos por impago de alquiler destacan los que implican a las viviendas N.º 10A con 3, a la N.º 10B con otros 3 y a la vivienda N.º 17²¹ con 4 (Ibid., s.f.).

Figura 8. Desahucios y Ejecuciones hipotecarias en el sector este-sudeste de Tíncer entre 2001 y 2016.



Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

En lo que respecta al sector este-sudeste del área de estudio integrado por las manzanas ubicadas al este –en Tíncer– y al oeste –en El Rosarito–, de la Carretera General del Sur TF-28. Constituyen otro foco de concentración porque en el periodo 2001-2016 se han dado un

²¹ Referencias catastrales de las viviendas 10A: 2568209CS7426N; 10B: 2568210CS7426N; y 17: 2668806CS7426N.

total de 54 desalojos de los cuales 21 son por impago de alquiler y 33 por impago de hipoteca, lo que supone el 34' 2% de las notificaciones judiciales por impago de la vivienda (Base de datos Atlante, s.f.).

Dentro de las viviendas afectadas por la llegada de notificaciones de desalojos, en torno a la TF-28 destacan²² la N.º 17, con 1 desahucio y 4 ejecuciones hipotecarias; la N.º 22, con 1 desahucio y 2 ejecuciones hipotecarias; la N.º 10 y la N.º 3 con 1 desahucio y 1 ejecución cada una; además de la N.º 13 con 2 desahucios y 3 ejecuciones (Ibid., s.f.). Junto a estas viviendas de la zona este, cabe también destacar los 3 desalojos sufridos en la vivienda N.º 7 de la calle Comadrona Dolores Daban²³ (Base de datos Atlante, s.f.).



Fotografía 2. Viviendas de promoción privada en calle Comadrona Dolores Daban (2019). Fuente: Jesús A. González Díaz.



Fotografía 3. Viviendas de promoción pública en la calle El Cedro (2019). Fuente: Jesús A. González Díaz.

²² Referencia catastral de las viviendas N.º 3: 2971701CS7427S0001SG; N.º 10: 2769511CS7426N; N.º 13: 2869501CS7426N; N.º 17: 2768504CS7426N; y N.º 22: 2667102CS7426N.

²³ Referencia catastral de la vivienda N.º 7 de la calle Comadrona Dolores Daban: 2771016CS7427S.



Fotografía 4. Viviendas de autoconstrucción en la calle San Salvador, que conecta con la Av. De Tíncer.
(2019). Fuente: Jesús A. González Díaz.

En definitiva, toda el área de estudio se ha visto afectada por el fenómeno de las desposesiones de vivienda. Pese a que existan direcciones en las que ha habido una mayor concentración de las notificaciones. No obstante, la llegada de notificaciones por impago de hipoteca o alquiler ha afectado a las viviendas de Tíncer indistintamente de su tipología y de su tipo de promoción, es decir indistintamente de si han sido edificadas por autoconstrucción o por promoción pública y/o privada.

6. CONCLUSIONES

El análisis pone de manifiesto que el barrio Tíncer presenta una tasa de desposesiones muy elevada en todo el periodo estudiado, próxima al 59%, que supone casi el doble de la registrada tanto en el Distrito Suroeste como en el municipio del que forma parte, lo que evidencia el hecho de que las desposesiones tienden a afectar más a los entornos socioeconómicamente vulnerables.

En este sentido es importante considerar la trayectoria socioeconómica del núcleo, un barrio inicialmente de autoconstrucción para población de bajos ingresos, que fue definido como barrio vulnerable en 2001 y diez años más tarde ha experimentado una precarización de las condiciones de vida de sus habitantes, si tenemos en cuenta el índice de paro, así como el contexto de exclusión social –el distrito más pobre de Santa Cruz de Tenerife– en el que está inserto.

La recesión económica ha resultado ser uno de los factores clave en el volumen de los desalojos pues, como se aprecia en el trabajo, la mayoría de los desalojos efectuados en Tíncer se producen entre 2008 y 2016. Este comportamiento se evidencia de igual manera en el Distrito Suroeste y en el municipio de Santa Cruz de Tenerife. Con lo que se deduce que este aumento de las desposesiones de vivienda en el periodo de recesión económica se debe en gran medida a la precariedad económica y social a la que se ve expuesta la población fruto de un contexto de pérdida de poder adquisitivo y recortes sociales.

En cuanto a la evolución temporal de los desalojos, los desahucios de inquilinos han tenido lugar desde la etapa precrisis, pero adquieren un gran peso en los tres ámbitos analizados después de 2007 aumentando significativamente tanto el número como la población afectada. Tíncer presenta una tasa muy elevada de desahucios de inquilinos, del 32'4%, más del doble de la presentada por Santa Cruz de Tenerife entre 2001 y 2016. Por lo que los desahucios de inquilinos han tenido un gran impacto.

Por el contrario, las ejecuciones hipotecarias, con un peso similar en el Distrito Suroeste y en Santa Cruz de Tenerife, se produjeron todas durante la etapa de crisis, probablemente por la pérdida de poder adquisitivo. La tasa de ejecuciones hipotecarias de Tíncer (26'5%) supone el doble de las tasas del distrito y el municipio.

En lo que se refiere a la distribución espacial, las desposesiones de vivienda se distribuyen por todo el barrio, lo que manifiesta la incidencia y magnitud del fenómeno en Tíncer. Pese a que se pueden destacar ciertas vías de comunicación entorno a las cuales se sitúan manzanas muy afectadas, por los desalojos como son: la TF-28, la calle La Hornera, Avenida de Tíncer y calle El Cedro. En lo que respecta a la tipología de vivienda los desalojos afectan tanto a las viviendas de autoconstrucción, como de promoción privada y pública.

Por último, el estudio revela que los desahucios de inquilinos en Tíncer superan de manera significativa a las ejecuciones hipotecarias, constituyendo así un caso diferente respecto a la concentración de las ejecuciones hipotecarias en los barrios más desfavorecidos señalada por los estudios existentes a escala intraurbana.

En contraposición, al distinto comportamiento que Tíncer ha tenido respecto a otros análisis, al registrar una mayor presencia de desposesiones de vivienda por impago de alquiler. Frente

a la mayor presencia que han tenido, en el resto de los estudios, las ejecuciones hipotecarias en los barrios residenciales de clase obrera y media, en especial en los socioeconómicamente vulnerables. Por lo que este distinto comportamiento, en un barrio en el que hay más viviendas en propiedad con pagos pendientes que viviendas en régimen de alquiler no solo se pueden explicar por el mayor grado de indefensión de los inquilinos. Fruto del hecho de que las políticas a nivel estatal y autonómico han favorecido la tenencia en propiedad frente al alquiler, dejando a los inquilinos con un mayor grado de indefensión ante los vaivenes del mercado inmobiliario-financiero.

En conclusión, los entornos de reproducción social fruto de la debilidad socioeconómica que padecen están expuestos a más desalojos, sobre todo en época de crisis, donde la precariedad económica y los recortes sociales retroalimentan el fenómeno de las desposesiones de vivienda, como se ha visto en el caso de Tíncer.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (1983). *Construir la Ciudad* (1ªed.). Santa Cruz de Tenerife: Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
- Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (2018). *Distrito Suroeste*. Recuperado de <https://www.santacruzdetenerife.es/web/index.php?id=1420>
- Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (2018). *Núcleos*. Recuperado de <http://www.ayuntamientoelrosario.org/index.php/nucleos/>
- Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. (2013). Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife. Plano Operativo Tomo 2.2.2. Planos de Ordenación pormenorizada. Usos y gestión urbanística. Recuperado de https://www.urbanismosantacruz.es/sites/default/files/PGO_COTMAC_23062014/Tomo_2.2.2.pdf
- Burriel, E.L. (2008). La “década prodigiosa” del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/383.htm>
- Cano, G., Etxezarreta, A., Dol, K., y Hoekstra, J. (2013). From housing bubble to repossessions: Spain compared to other West European countries. *Housing Studies*, 28(8), 1197-1217. <http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2013.818622>
- Casgrain, A. y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. *El ejemplo de Santiago de Chile. Andamios: Revista de investigación social*, 10(22). Recuperado de www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S1870-00632013000200003&script=sci_arttext&tlng=en
- Colau, A. y Alemany, A. (2012). Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. *Barcelona: Cuadrilátero de Libros*. Recuperado de <https://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/01/vidas-hipotecadas.pdf>

- Crespi Valbona, M., y Mascarilla Miró, O. (2018). La Transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de Barcelona (Barceloneta), *Eure: revista latinoamericana de estudios urbano-regionales* 44 (133), 51-70. Recuperado de <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:13uH-hjxbGkJ:https://www.eure.cl/index.php/eure/article/download/2444/1109+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=es>
- Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, BOC núm. 161 § 1150 (2016). Recuperado de <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2006/161/001.html>
- Díaz Rodríguez, M.C., García Herrera, L.M., y García Hernández, J.S. (2018). Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario. *Investigaciones Geográficas*, 69, 23-39. Recuperado de https://www.redalyc.org/pdf/176/Resumenes/Resumen_17656164002_1.pdf
- Díaz Rodríguez, M.C., Ginés de la Nuez, C., García Hernández, J.S., y Armas Díaz, A. (2017). Desposesión de vivienda y crisis social en Canarias. *Naturaleza, territorio y ciudad en un mundo global*. Asociación de Geógrafos Españoles, 1025-1034. Recuperado de https://www.researchgate.net/publication/321197881_Desposicion_de_vivienda_y_crisis_social_en_Canarias
- Dirección General del Catastro. (2019). Sede Electrónica del Catastro. Recuperado de <https://www.sedecatastro.gob.es/>
- EAPN-España. (2018). *El estado de la pobreza: Seguimiento del indicador de pobreza y exclusión social en España 2008-2017*. Recuperado de https://www.eapn.es/estadodepobreza/ARCHIVO/documentos/Informe_AROPE_2_018_CANARIAS.pdf
- Etxezarreta, A., Hoekstra, J., Dol, K., y Cano, G. (2012). De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 174, 597-614.

Recuperado

de

<https://www.researchgate.net/publication/263652814> De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias

García Hernández, J.S., García Herrera, L.M., y Díaz Rodríguez, M.C., (2018). Acumulación por desposesión en Santa Cruz de Tenerife (Canarias, España): los desahucios de inquilinos. Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa (Ed.), *XVI Coloquio Ibérico de Geografía: La Península Ibérica en el Mundo problemas y desafíos para una intervención activa de la Geografía*. (pp. 51-57). Lisboa: Centro de Estudos Geográficos da Universidade de Lisboa. Recuperado de <https://drive.google.com/file/d/1Ey4N4vhMiYPA526KcPptaz5PEgB7EnJT/view>

González, J., Rullan, O. y Vives, S. (2015) "Home dispossession: uneven geogrpahy of evictions in the city of Palma (Majorca)". *Journal of the Geographical Society of Berlín*. 146 (2-3) 113-124. Recuperado de: <http://www.die-erde.org/index.php/die-erde/article/view/211/110>

GRAFCAN. (s.f.). Mapas de Canarias. Recuperado de <https://www.grafcan.es/>

Gutiérrez, A y Delclòs, X. (2017). Geografía de la crisis inmobiliaria en Cataluña: una lectura a partir de los desahucios por ejecución hipotecaria. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 21(557), 7-33. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>

Gutiérrez, A. y Vives Miró, S. (2018). Acumulación de viviendas por parte de los bancos a través de los desahucios: geografía de la desposesión de vivienda en Cataluña. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 44 (132). Recuperado de <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/2289/gutierrez.html>

Harvey, D. (2008). *El derecho a la ciudad*. Recuperado de <https://newleftreview.org/II/53/david-harvey-the-right-to-the-city>

IMAS (2014). *I Plan Municipal de Prevención Social y De Sarrollo comunitario. 2015-2018 Santa Cruz de Tenerife*. Recuperado de https://www.santacruzdetenerife.es/web/fileadmin/user_upload/web/Gobierno_ciud

[ad/Planes_Programas/desarrolloComunitario/PLAN_PrevenccionSocialyDesarrolloComunitario.pdf](#)

Instituto Nacional de Estadística. (2012). Censos de Población y Vivienda 2001. Resultados definitivos. Recuperado de <https://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>

Instituto Nacional de Estadística. (2019a). Censos de Población y Vivienda 2011. Resultados definitivos. Recuperado de https://www.ine.es/censos2011_datos/cen11_datos_resultados_seccen.htm

Instituto Nacional de Estadística. (2019b). Tasa de dependencia. Recuperado de www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=1419

Instituto Nacional de Estadística. (s.f.). Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional a 1 de enero. Recuperado de http://www.ine.es/nomen2/inicio_a.do

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, BOE 116§6391(2013). Recuperado de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073>

Méndez, R. y Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 71, 99-127. Recuperado de www.boa.aragon.es/cgi-bin/IDOT/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=931178403948

Méndez, R., Abad, L. y Plaza, J. (2014). *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5578030>

Ministerio de Fomento (2001a). *Tíncer 2001. Descripción urbanística*. Recuperado de http://habitat.aq.upm.es/bbv/fichas/2001/fu-barrios/fu01_38038011.pdf

Ministerio de Fomento (2001b). *2001 Tíncer. Ficha estadística*. Recuperado de http://habitat.aq.upm.es/bbv/fichas/2001/fe-barrios/fe01_38038011.pdf

Ministerio de Fomento e Instituto Juan de Herrera. (2016). Análisis Urbanístico de Barrios Vulnerables en España: *Síntesis Metodológica general del Catálogo de Barrios*

- Vulnerables e Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana*. Recuperado de https://apps.fomento.gob.es/BarriosVulnerables/static/adjunto/Sintesis_metodologica_general_catalogo_bbv.pdf
- Navarro, V. (2013, julio). *Capital-trabajo el origen de la crisis actual*. Recuperado de <http://www.vnavarro.org/?p=9263>
- Navarro, V. (2014, enero, 28). Lo que no se dice sobre las causas de la Gran Recesión. *Diario Público*. Recuperado de <http://www.vnavarro.org/?p=10360>
- Obeso, I. (2014). Análisis geográfico de los desahucios en España. *Eria: Revista cuatrimestral de Geografía*, 95, 327-342. Recuperado de: <https://www.unioviado.es/reunido/index.php/RCG/article/view/10513/10078>
- Oxfam intermón. (2019, enero, 21). *En España una de cada seis familias de clase media cayó en la pobreza durante la crisis, y no ha salido pese a la recuperación*. Recuperado de <https://www.oxfamintermon.org/es/sala-de-prensa/nota-de-prensa/en-espana-una-de-cada-seis-familias-cayo-pobreza-crisis-y-no-ha-salido>
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, BOE núm. 86 § 3780 (2013). Recuperado de <https://www.boe.es/boe/dias/2013/04/10/pdfs/BOE-A-2013-3780.pdf>
- Rodríguez González, S. (2018). *Análisis Geográfico de los desalojos de vivienda por ejecución hipotecaria y por desahucio en el valle de La Orotava (2001-2015)* (Trabajo de Fin de Grado). Universidad de La Laguna, Canarias. Recuperado de <https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/11291/Analisis+geografico+de+los+d+esalojos+de+vivienda+por+ejecucion+hipotecaria+y+por+desahucio+en+el+valle+de+La+Orotava.pdf?sequence=1>
- Rodríguez López, J. (2014). Ejecuciones Hipotecarias. Un año de la Ley 1/2013. *Revista de Derecho Civil*, 1(3), 105-120. Recuperado de <http://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/88/55>

- Rolnik, R. (2013). Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights. *International Journal of Urban and Regional Research*. 37(3), 1158-1166. DOI:10.1111/1468-2427.12062. Recuperado de <https://www.onlinelibrary.wiley.com/doi/full/10.1111/1468-2427.12062#references-section>
- Sevilla Buitrago, A. (2015). Urbanismo, crisis y austeridad. *Ciudades*. 18(1), 31-48. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5180706>
- Vives Miró, S., Rullán, O., y González Pérez, J.M. (2017). Consecuencias sociales del modelo económico basado en el crédito. Geografía de las ejecuciones hipotecarias en Menorca. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 21(553) 1-23. Recuperado de <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/553/20143>
- Vives Miró, S., Rullán, O., y González Pérez, J.M. (2018). Cartografías de los desplazamientos por desposesión de vivienda. Desahucios y ejecuciones hipotecarias en Palma a través de su geohistoria. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 21(591) 1-21. Recuperado de <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/19774/23729>

ANEXO DE TABLAS Y FIGURAS

Tabla 1. Población por grandes grupos de edad y tasa de dependencia en 2001 y 2011 en Tíncer y El Rosarito

Personas	2001		2011	
	Número	%	Número	%
menores de 16	696	19,9	600	14,9
entre 16 y 64	2456	70,3	2875	71,2
mayores de 64	343	9,8	565	14
Tasa de dependencia	42,3		40,5	

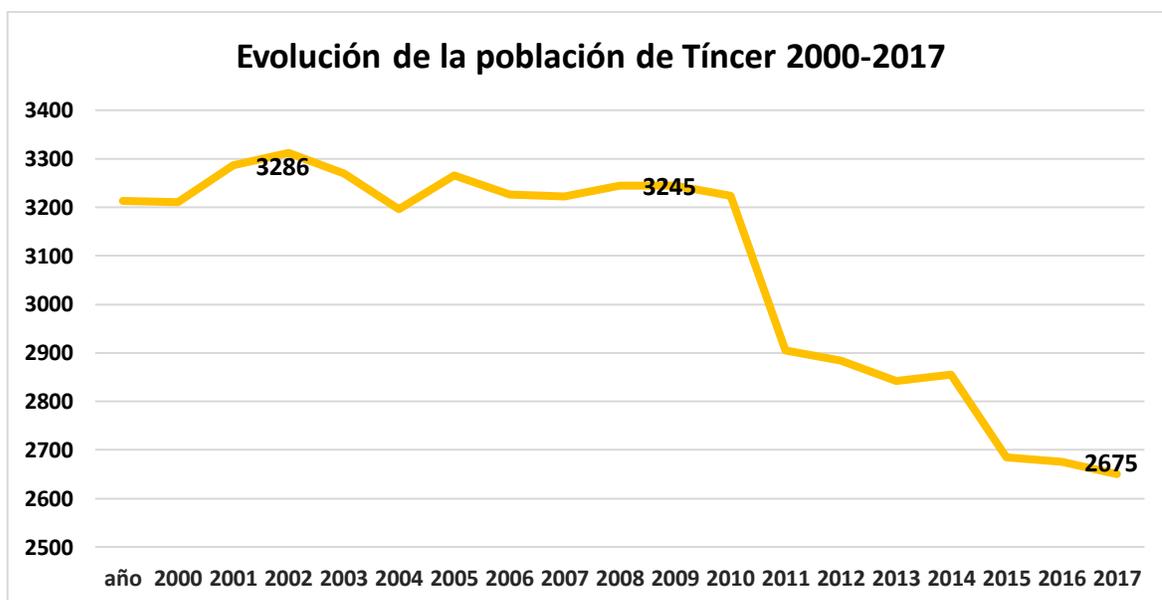
Fuente: INE, Censo de 2001 y 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Tabla 2. Tasa de dependencia española en 2001 y 2011

Tasa de dependencia	
2001	2011
48,3%	49,40%

Fuente: INE. (s.f.). Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Figura 1. Evolución de la población en Tíncer entre los años 2000 y 2017



Fuente: INE. (s.f.), Nomenclátor. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Tabla 3. Población según nacionalidad y lugar de nacimiento, residentes en Tíncer y El Rosarito, en 2011

Nacionalidad				Personas nacidas en			
Española		Extranjera		España		América del Sur y Central	
Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
4000	99,0	40	1,0	3805	94,2	235	5,8

Fuente: INE, Censo de 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Tabla 4. Personas con nacionalidad española según lugar de nacimiento, residentes en Tíncer y El Rosarito en 2011

Personas con nacionalidad española nacidos en			
España		América del Sur y Central	
Número	%	Número	%
3805	95,1	195	4,9

Fuente: INE, Censo de 2011. Elaboración: Jesús A. González Díaz.

Figura2. Distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios en Tíncer antes y después de la crisis.

