

**GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

**2018-2019**

**ANÁLISIS GEOGRÁFICO DE LOS DESALOJOS Y DESAHUCIOS EN EL  
BARRIO DE LA GALLEGA (2001-2016)**

**Trabajo realizado por:** Óscar Mesa Santana

**Dirigido por:** Fernando Sabaté Bel

## Índice

1. <b>INTRODUCCIÓN</b> -----	3
2. <b>OBJETIVOS, FUENTES Y METODOLOGÍA</b> -----	6
3. <b>LOS ESTUDIOS SOBRE LOS DESALOJOS EN ESPAÑA</b> -----	8
4. <b>CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b> -----	10
4.1 Análisis de la Población y Vivienda-----	16
5. <b>LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS EN LA GALLEGA</b> -----	20
5.1 Distribución de los desalojos en el barrio de La Gallega-----	24
6. <b>CONCLUSIONES</b> -----	29
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> -----	31

## **RESUMEN.**

La profunda crisis que atraviesa España desde el año 2007 ha ocasionado, entre sus consecuencias más graves, la pérdida de viviendas por parte de la población. El trabajo analiza la importancia de los desalojos de vivienda en el barrio de La Gallega, en Santa Cruz de Tenerife. Este estudio intraurbano confirma la vulnerabilidad de los barrios de clase trabajadora surgidos durante la burbuja inmobiliaria, a las crisis económico-financieras. Asimismo, muestra la existencia de efectos diferenciales relacionados con la génesis de tales asentamientos.

**Palabras claves:** Desalojos de vivienda, La Gallega, Santa Cruz de Tenerife, crisis.

## **ABSTRACT**

The deep crisis that Spain has been going through since 2007 has caused, among its most serious consequences, the loss of housing by the population. This study analyzes the importance of housing evictions in the neighborhood of La Gallega, in Santa Cruz de Tenerife.

The intra-urban study confirmed the vulnerability of the working class neighborhoods during the housing bubble to the economic-financial crisis. It also shows the existence of differential effects related to the genesis of such settlements.

**Key words:** Home evictions, La Gallega, Santa Cruz de Tenerife, crisis.

## **1. INTRODUCCIÓN.**

En el año 2000 España experimentó un crecimiento económico superior al de muchos estados de la Unión Europea. Tal crecimiento vino impulsado por el llamado “boom” de la construcción, que se tradujo en la creación de un gran número de viviendas nuevas, lo que trajo consigo que las entidades bancarias concedieran numerosos créditos a particulares para poder adquirir una casa mediante el pago mensual de una cantidad pactada en una serie de condiciones que cambiaban según la entidad. La facilidad para conseguir un crédito sumado a los bajos tipos de interés impulsó la adquisición de la vivienda en propiedad, régimen de tenencia que en el año 2007 alcanzaba al 87% de la población española (Méndez y Plaza 2016).

Esta situación de bonanza económica se vio truncada por la profunda crisis de 2007 año donde alcanzó su punto más álgido. Dicha crisis no solo afectó al crecimiento económico que alentaba a los compradores a invertir en la adquisición de una vivienda, sino que por otra parte dejó una crisis social intensa que acentuó y aumentó las diferencias entre la llamada “clase trabajadora española” y las clases altas (Vives Miró 2017). En este sentido, han sido las clases trabajadoras las más afectadas por las consecuencias de la recesión, siendo aquellos individuos que adquirieron una vivienda con anterioridad al año 2007 los primeros en notar y verse afectador por la crisis, traduciéndose en la imposibilidad de afrontar el pago de la deuda contraída.

Durante la burbuja inmobiliaria que se desarrolló en España desde mediados de la década de 1990, se comienza a contemplar el sector inmobiliario como una manera de conseguir ingresos debido a su alta rentabilidad, por lo que se deja de considerar a la vivienda como un derecho esencial para cualquier persona, como indica la constitución española en el artículo 47, y se consolida como un medio en el que sacar beneficio en un futuro. Esta situación ha dado lugar a que existan en la actualidad numerosas viviendas vacías como consecuencia de la ola masiva de desahucios y ejecuciones hipotecarias que se produjeron desde principio de la crisis hasta la actualidad, debido al desajuste inmobiliario de los años de la “burbuja”, donde se crearon más viviendas de las que el mercado podía absorber.

Para entender las consecuencias de la crisis, es necesario comprender los antecedentes de ésta. Debido a una suma de factores en el que destaca la vinculación del modelo de crecimiento económico con un sector inestable como es el sector de la construcción, así como la facilidad proporcionada por los bancos a la hora de conceder un crédito, dio lugar a que se haya producido una inversión muy importante por parte de la población en el sector inmobiliario y como consecuencia, a una problemática a la hora de afrontar el pago de la vivienda dando como resultado desahucios masivos, que adquieren es España una magnitud muy superior a la del resto de los estados europeos (García et. Al (2017).

La crisis económica dio lugar a despidos masivos por parte de las empresas. Muchas familias que dependen de sus sueldos para afrontar los pagos de sus hipotecas y de bienes adquiridos previamente, no pueden amortizar el pago, por lo que se producen una serie de desalojos ya bien sea por impago de hipotecas o de alquiler, que se generalizan por todo el país y dejan una situación de alarma social. “En apenas dos décadas el territorio

español ha conocido los efectos del mayor proceso de auge y caída de la actividad y el mercado inmobiliario de toda su historia”. (Méndez Gutiérrez del Valle 2016, pág 100).

La precariedad que ha generado la crisis no se reparte de igual manera por el país, ni siquiera dentro del mismo municipio, ciudad o barrio. Las zonas más afectadas son aquellas que tienen una concentración importante de clase trabajadora, o los ámbitos dedicados al turismo. Esto ocurre debido a que las clases trabajadoras son las que cuentan con menores ingresos debido a una menor formación académica por lo que cuentan con trabajos menos remunerados y más precarios que imponen una dificultad extra a la hora de poder afrontar los pagos de las deudas contraídas, haciendo a esta clase social la más vulnerable. Por otra parte, las zonas turísticas se ven afectadas debido a que tanto las clases medias como trabajadoras en el momento posterior de la burbuja inmobiliaria adquirieron una segunda vivienda, en muchos casos en busca de unos ingresos extras o para veranear, lo que ha dado lugar a una dificultad para poder pagar la segunda vivienda. A su vez existe una relación entre la turistización y la desposesión de vivienda, (Vives-Miró y Rullán (2017), han abordado la problemática de este fenómeno en el centro histórico de Palma de Mallorca demostrando cómo este proceso da lugar a una revalorización y generación de nuevas rentas urbanas en zonas anteriormente ocupadas por las clases más pobres; cerrando así el círculo de un proceso de acumulación por desposesión de vivienda vía desahucios. Todo esto da como resultado que estas zonas sean las más afectadas por la crisis en cuanto a la desposesión de viviendas (Gutiérrez 2017).

El interés que despierta la consecuencia de la crisis entre los investigadores responde a la magnitud y a la precaria situación en la que ha dejado a parte de la población y lo dañado que ha quedado el estado del bienestar en España.

Las políticas de austeridad que llevó a cabo el gobierno para afrontar las consecuencias económicas de la crisis acentuaron la precariedad social de aquellas familias de bajos ingresos y de los barrios más desfavorecidos (Obeso 2014; Gutiérrez y Delclós 2017). Se produce como consecuencia de ello una polarización social en la que, por un lado, se encuentran los propietarios de vivienda, —entre los que destacan las entidades financieras, muy favorecidas por las políticas públicas— y, por otro, aquellos que han experimentado su pérdida a través de los procedimientos judiciales al uso por impago (Vives-Miró y Rullán 2017).

Como dijimos anteriormente, este fenómeno no afectó de igual forma a la totalidad del país, viéndose más afectadas aquellas Comunidades Autónomas que contaron con mayor desarrollo urbanístico para uso turístico o como vivienda secundaria (Méndez 2017), como es el caso de Canarias.

Pese al impacto que han tenido los desalojos y desahucios en nuestra Comunidad Autónoma debido a la crisis, son de estudio reciente (Díaz-Rodríguez et al. 2017 y García-Hernández et al. 2018).

## **2. OBJETIVOS FUENTES Y METODOLOGÍA.**

El objetivo de este trabajo es contribuir al conocimiento de los desalojos de vivienda analizando su incidencia en un barrio de reciente expansión como es La Gallega, en Santa Cruz de Tenerife. Para ello se realizará una lectura geográfica de la llamada “geografía de la desposesión” (Vives Miró et al. 2018) en el barrio y así saber, cómo y en qué grado se ha visto el barrio afectado por este fenómeno. Asimismo, se estudia su distribución espacial entre los distintos sectores del asentamiento. Para ello se intentará dar respuesta a la siguiente pregunta:

- Teniendo en cuenta que La Gallega es una de las zonas más nuevas y de mayor crecimiento del término municipal de Santa Cruz de Tenerife previo a la crisis de 2007 ¿En qué medida ha afectado la crisis de 2007 al barrio de La Gallega, en cuanto al número de desposesiones y ejecuciones hipotecarias?

Para dar respuesta a dicha pregunta se analiza la evolución del barrio entre los años 1998 y 2008 utilizando la herramienta de imagen aérea del Visor GRAFCAN para así determinar y localizar qué partes del barrio se han constituido en un inicio de su formación y cuáles se han consolidado más recientemente para de esta forma entender la distribución de los desalojos y desahucios que se han producido en el área estudiada.

Debemos tener en cuenta que dichos casos tienen una fuente común ya que el barrio es de reciente creación por lo que se ve afectado por los dos momentos cruciales en la economía reciente española mencionados anteriormente, que son por una parte: el llamado “boom” de la construcción que dio como consecuencia una concesión masiva de créditos por parte de las entidades bancarias y la posterior crisis inmobiliaria que trajo consigo la incapacidad de impago de las hipotecas por parte de los usuarios que adquirieron un crédito en la época de bonanza económica. Para los desalojos debemos

tener en cuenta que el número y la localización de estos están condicionados por diversos factores, en los que debemos destacar el nivel económico de la población, la tipología y régimen de tenencia de las viviendas, el nivel de estudios y el año de construcción de los edificios, esto último debido a que el barrio constituye en su totalidad en momentos diferentes, siendo una parte mucho más reciente que la otra.

Las fuentes utilizadas han sido el Censo de población y viviendas del año 2001 y 2011 del Instituto Nacional de Estadística (INE). De ambos censos se obtuvieron datos correspondientes a los tipos de vivienda y al régimen de tenencia y niveles de estudios de la población, año de construcción de la vivienda y estado de las viviendas. Se han consultado ambos censos para comparar datos de las dos partes del barrio (La Gallega Vieja y Nueva) debido a que la primera cuenta con varios años de antigüedad sobre la segunda, para así poder reflejar cómo la parte más nueva del barrio es la que más afectada se encuentra por los fenómenos de desahucios y ejecuciones.

También se ha elaborado un mapa por medio de fotografía aérea para poder representar la consolidación de La Gallega entre los años 2000 y 2008, para así explicar el por qué de la distribución espacial de los desalojos y desahucios en dicho espacio.

Es necesario destacar que, en la recopilación de información sobre el barrio en el censo del 2011, uno de los distritos correspondiente a lo que denominamos en el trabajo La Gallega Vieja, pertenece a la sección censal 5 del distrito 12, del Distrito Suroeste, por lo que abarca una zona más amplia que la zona de barrio en sí, incluyendo el barrio de El Pilarito y un polígono industrial. Se ha decidido contar con la información proporcionada, aunque incluya una zona más amplia, debido a que la población del barrio de la Gallega Vieja es mayor que la del resto del territorio abarcado y por lo tanto nuestros resultados serán representativos de la zona. Lo mismo ocurre con el censo de 2001 con lo que denominamos La Gallega Nueva, la cual se encuentra dividida en las secciones 7, 9 y 10 del distrito 12 que corresponde al igual que la zona anterior al Distrito Suroeste. En este caso abarca además de la zona a estudiar el barrio de Llano del Moro. Dicho inconveniente tiene su origen en la modificación de las secciones censales entre los censos consultados por lo que no coinciden en los diferentes años.

Para la realización de este estudio se ha consultado la Base de Datos Atlante correspondiente al municipio de Santa Cruz de Tenerife, la cual ha sido facilitada por El Grupo de investigación “Ciudad, Política y Sociedad” del Departamento de Geografía e

Historia. La base de datos proporciona datos sobre la distribución de las ejecuciones y desahucios a escala inframunicipal, en este caso sobre el barrio de La Gallega. Dicha base registra los procedimientos producidos en los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de Canarias, por un desahucio o una ejecución hipotecaria.

### **3. LOS ESTUDIOS SOBRE LOS DESALOJOS EN ESPAÑA.**

Durante los años posteriores a la crisis inmobiliaria que ha azotado a España, se han realizado numerosos estudios sobre los diferentes procesos y consecuencias que ha producido dicho fenómeno en las diferentes clases sociales que conforman la sociedad de nuestro país. La atención que se ha prestado al fenómeno ha sido, no obstante, desigual en los diferentes territorios (Vives-Miró y Rullán 2017; Vives-Miró et al. 2018). En lo que se refiere a España, destaca por ser el país donde más incidencia ha tenido el fenómeno de la crisis inmobiliaria en contraste a lo sucedido en el resto de Europa, donde dicho fenómeno ha tenido una magnitud menor. Las graves consecuencias que ha producido, han dado como resultado que sea el país europeo que cuenta con mayor número de estudios sobre los precedentes y consecuencias de la crisis económica que se produce a partir del año 2007.

Diversas fuentes, que intentan explicar las razones de esa menor incidencia del fenómeno en Europa indican que se debe a la existencia de un Estado de Bienestar más desarrollado, lo que ha ayudado a reducir la vulnerabilidad social de las familias al disminuir la brecha existente entre las diferentes clases (Vives-Miró et al. 2017).

En cuanto a los desalojos y desahucios y la distribución espacial de los mismos en España, su estudio ha sido abordado por disciplinas diversas, teniendo en cuenta el impacto social y económico que presentan, así como, sus efectos jurídicos y las consecuencias que ocasiona la pérdida de la vivienda sobre la salud (Etxezarreta et al. 2012; Colau y Alemany 2012; Gutiérrez y Delclòs 2017).

Nuestra disciplina aborda el fenómeno de la crisis inmobiliaria analizando las prácticas del urbanismo neoliberal y las estrategias del capital para garantizar los procesos de acumulación (Lois et al. 2016; Vives-Miró et al. 2017 y 2018) y por otra parte la distribución espacial de dichos desalojos en un determinado territorio y cómo afectan a la vulnerabilidad social, así como buscar indicios de por qué se distribuyen desigualmente en el territorio (Obeso 2014; Méndez et al. 2014; Méndez y Plaza 2016).



Como principal responsable de la crisis que ha afectado a España, todos los estudios que se han llevado a cabo señalan al llamado “boom” inmobiliario que ha dejado consigo un crecimiento urbanístico muy amplio, tendencia dirigida hacia las empresas y no ha buscado los intereses generales de la sociedad. Se ha utilizado el desarrollo urbanístico como una herramienta con la que generar beneficios y no como una herramienta para suplir la necesidad de viviendas por parte de la población, lo que ha dado lugar a que se alcance el récord de vivienda vacía fruto de la hipertrofia inmobiliaria en los años de la “burbuja” (Gutiérrez y Delclòs 2015).

Las investigaciones sobre los efectos de la crisis, en el caso de España, han estado condicionadas por la limitada información disponible, que básicamente son las Estadísticas Hipotecarias publicadas anualmente por el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y que registran los procedimientos correspondientes a los desalojos, ya sean por impago de alquiler o de hipoteca. Asimismo, los datos publicados corresponden a la delimitación de los partidos judiciales lo que ha permitido examinar los efectos únicamente a escala de provincias y de comunidades autónomas. Como consecuencia se ha podido establecer una primera caracterización sobre la incidencia y la distribución espacial de las ejecuciones a esa escala de análisis, aunque son sin embargo escasas las aportaciones a una mayor escala ya sea municipal o intraurbana. En estas escalas destacan los estudios realizados sobre los casos de las Islas Baleares (Vives-Miró et al. 2017 y 2018) y Cataluña (Gutiérrez y Delclòs 2017 y Gutiérrez y Vives-Miró 2018). Dichos estudios afirman que los desahucios y las ejecuciones hipotecarias no se reparten de igual forma por el territorio, sino que existen peculiaridades dentro de un mismo ámbito. Por ejemplo, se demuestra que son las ciudades las más afectadas por este fenómeno y donde mayor magnitud alcanza. Además, a escala urbana las áreas más afectadas se corresponden con los barrios donde existe un estatus social más bajo, es decir aquellas zonas donde la población presenta menores ingresos, trabajos más precarios o donde la población que reside es de avanzada edad. Otras zonas afectadas dentro de las ciudades son aquellas que son turísticas, debido a que se busca sacar rentabilidad con alquileres vacacionales. Por el contrario, las zonas rurales son las menos afectadas por este fenómeno

Centrándonos en el caso de Canarias, se ha destacado que es una de las zonas más afectadas por los desalojos en España, junto con el litoral Mediterráneo y las islas Baleares (Obeso 2014; Méndez et al. 2014; Méndez y Plaza 2016). La investigación sobre

nuestra Comunidad Autónoma es muy reciente y se ha centrado en la importancia y distribución espacial de las ejecuciones hipotecarias a escala insular y de partido judicial (Díaz-Rodríguez et al. 2017; García-Hernández et al. 2018), teniendo en cuenta las peculiaridades que presenta Canarias en comparación con el resto del país, en relación con el gran auge inmobiliario y su posterior crisis.

#### **4. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.**

El barrio de La Gallega se encuentra localizado en el municipio de Santa Cruz de Tenerife, en su parte más occidental, configurando el límite municipal con el Rosario junto con el barrio de El Tablero con una superficie de 1,57 km<sup>2</sup> y 5.582 habitantes (2010), representa el 20,3% del total de la población del municipio. Forma parte del área periférica de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife y se encuadra administrativamente dentro del llamado distrito Suroeste (figura1).

Se ha seleccionado esta zona para realizar el estudio debido a que es uno de los barrios de mayor crecimiento de la ciudad en los últimos 20 años, abarcando así los años de la burbuja inmobiliaria en España. Actualmente se considera como una de las zonas de ampliación de la capital tinerfeña debido a la existencia aún de terrenos sin edificar.

**Figura 1:** Delimitación y localización de La Gallega en el Distrito Suroeste.



**Leyenda**

— Límite de La Gallega

0 0,1250,25 0,5 Kilómetros



La Gallega



Fuente: GRAFCAN. Elaboración: Óscar Mesa Santana

Su origen se remonta a la cesión de los terrenos por parte del ayuntamiento de El Rosario a la capital ante la necesidad de crecimiento de esta. A principios de los años 2000 surge como expansión del barrio de El Sobradillo como zona residencial.

La zona donde actualmente se encuentra asentado el barrio consistía en una antigua finca perteneciente a una mujer de origen gallego, de donde toma su nombre, que posteriormente queda dividida entre dos hermanas las cuales venden ambas fincas en años diferentes.

La parcelación de La Gallega se lleva por medio de un propietario que se dedica a la compraventa de parcelas. En dicha zona se distinguen 3 tipos de propietarios. El 68% de los propietarios poseen un solar, con el fin de construirlo y tener alojamiento en un corto plazo, por otra parte, existe otro grupo que posee uno o dos solares con el fin de alquilarlos o vender y obtener un beneficio. Por último, se distingue otro grupo que posee tres o más solares lo que indica que buscan obtener un beneficio en forma de capital a largo plazo (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1989).

Analizando el barrio podemos diferenciar claramente dos zonas: La Gallega Vieja o Cruz de La Gallega, la cual es la zona más antigua, mayoritariamente viviendas unifamiliares debido a la compra de parcelas de terreno por parte de pequeños propietarios, donde han edificado su casa, aunque también podemos encontrar pequeños edificios de tres plantas en régimen de alquiler. Dicha parte del barrio surge debido a la venta de una parte de la gran finca que conforma el actual asentamiento, donde a partir de la creación de viales se procedió a su parcelación y a su posterior venta a particulares.

Su creación se remonta al año 1987 (imagen 1) donde ya aparecen las casas de los primeros propietarios que adquirieron los solares, los cuales tendían a concentrarse en el sector oriental del barrio donde se creó el núcleo original de La Gallega Vieja. El núcleo original de viviendas se construye en esta zona principalmente debido a que justo aquí se situaba el único acceso rodado al barrio en sus inicios. Dicho núcleo se colmata poco a poco a lo largo de los años desarrollándose en un periodo de tiempo más dilatado que el sector más nuevo del barrio, La Gallega Nueva la cuál, procederemos a analizar a continuación, que se diferencia de esta porque no se encuentra formada por promociones de viviendas sino por pequeños propietarios que son los que marcarán poco a poco la compactación del barrio.

La zona de La Gallega Vieja tiene un uso meramente residencial y carece de zonas comerciales en su interior salvo algunos comercios locales como son una panadería, y algunos locales de restauración. Se estructura en vías de un sentido conectadas entre sí a través de una carretera principal que atraviesa de norte a sur esta parte del barrio.

Actualmente posee varios accesos como consecuencia de la expansión de la totalidad del barrio de La Gallega.

**Imagen 1.** Formación de La Gallega Vieja, año 1987.



Fuente: Visor GRAFCAN

Por otro lado, tenemos el sector que llamamos La Gallega Nueva que se empezó a formar en torno al año 1998, fecha que dio comienzo a la construcción de los viales de los que toma su morfología. Dichos viales se articulan en torno a una avenida principal, Avenida de los Majuelos que se prolonga hasta el barrio de El Cardonal en La Laguna. La avenida cuenta con numerosos locales dedicados a restauración y ocio proporcionados por promociones de viviendas privadas de tres plantas de las que dos de estas están dedicadas a viviendas y la planta inferior son locales.

La formación del sector más reciente del barrio se lleva a cabo de una forma muy rápida y en tres fases principales que serán explicadas a continuación:

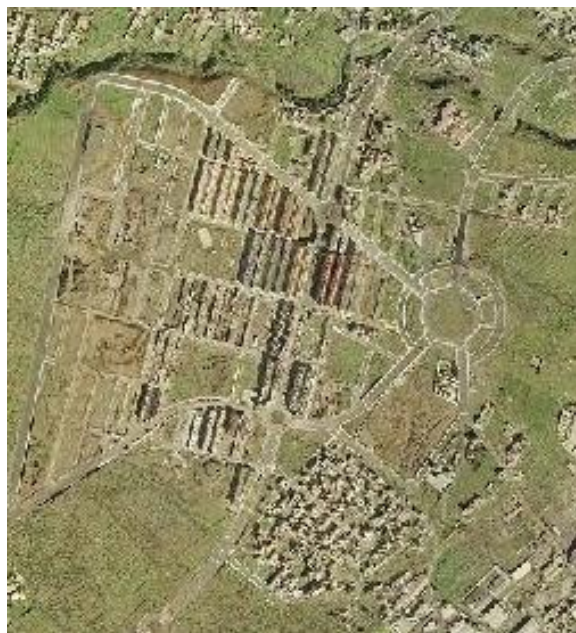
- Fase primigenia: Esta ocurre en torno al año 1998 donde existía un pequeño núcleo inicial de casas que se encontraba situadas en el sector más oriental de La



Gallega Nueva, en concreto en el límite con el barrio de El Sobradillo. Eran casas de pequeños propietarios que adquirieron la parcela y procedieron a su posterior edificación, principalmente casas unifamiliares.

- Sector Oriental: Una de las fases más importantes en la constitución de La Gallega Nueva. Ocurre entre el año 1998 y 2002 y en ella se constituye una gran parte de la zona nueva del barrio. En dicha fase se construyen varias promociones de viviendas privadas que se articulan en el sector oriental de la Gallega Nueva y a lo largo de la Avenida los Majuelos, la cual actúa como eje principal del barrio (imagen 2).
- Sector Occidental: Es la segunda fase más importante debido a que en esta fase se constituye prácticamente en su totalidad hasta mostrar el aspecto que presenta en la actualidad. Se produce entre los años 2002 y 2006 (imagen 3) y se lleva a cabo de la misma forma que la segunda fase, es decir se construyen promociones de viviendas, pero esta vez se localizan en el sector occidental completando la mayor parte de los solares libres.

**Imagen 2.** Segunda fase de La Gallega Nueva año 2002.



Fuente: Visor GRAFCAN

**Imagen 3.** Colmatación de La Gallega Nueva, año 2008.



Fuente: Visor GRAFCAN

En contraste con la zona de La Gallega Vieja, esta zona cuenta con un planeamiento mucho más moderno, una zona comercial que concentra toda la actividad del barrio, avenidas anchas para facilitar el aparcamiento tanto a los vecinos como a los clientes de los comercios, una amplia zona peatonal como es la Avenida de los Majuelos que cuenta con un carril bici y numerosos parques. En cuanto a las viviendas, son de reciente creación en comparación con La Gallega Vieja, todas siguen un patrón similar y constan de edificios de tres plantas que se han formado en diferentes promociones, muchas de ellas poseen garaje privado y una zona de acceso interna que actúa como zona común (imagen 4). En esta zona del barrio, como se ha mencionado anteriormente, se han creado también varias promociones de viviendas de protección oficial en el año 2008, en torno a la Avenida las Hespérides y la Avenida Litre.

La zona de La Gallega Nueva es la zona del barrio con mayor número de habitantes y es una de las zonas de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife que más ha crecido recientemente debido a la ampliación de la capital, se ha llevado a cabo en las cuatro fases anteriormente mencionadas gracias a los terrenos cedidos por parte de El Ayuntamiento del Rosario en 1972. (figura 2)

**Figura 2:** Fases de formación de La Gallega Nueva



Fuente: GRAFCAN Elaboración: Óscar Mesa Santana

**Fotografía 1:** Promoción de viviendas privadas en La Gallega Nueva (2019).



Fuente: Óscar Mesa Santana

#### **4.1 Análisis de la población y vivienda.**

Analizando la población de La Gallega entre los años 2001 y 2011, vemos que se trata de población local, es decir, no existen habitantes de origen extranjero que residan en la



zona. Si analizamos la evolución de la misma de la totalidad del barrio de La Gallega con respecto al Distrito Suroeste podemos afirmar que es el que mayor grado de crecimiento presenta, con 2.148 habitantes en el año 2005 pasó a tener 5.582 habitantes en el año 2010, lo que supone un aumento de 3.434 personas en un periodo de 5 años o un 3,4% más de su población (tabla 1).

**Tabla 1.** Evolución de la Población en los barrios que conforman el distrito Suroeste (2005-2010)

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE  
EN LOS BARRIOS DEL DISTRITO SUROESTE  
( de 2005 a 2010 )

BARRIO	POBLACIÓN POR AÑO											
	ene-05		ene-06		ene-07		ene-08		ene-09		ene-10	
	por Barrio	por Distrito	por Barrio	por Distrito	por Barrio	por Distrito	por Barrio	por Distrito	por Barrio	por Distrito	por Barrio	por Distrito
ACORAN	1.147		1.320		1.701		1.684		1.909		2.115	
ALISIOS	3.678		4.756		4.797		4.937		5.016		5.092	
ÁNAZA	8.717		8.883		8.888		9.241		9.337		9.384	
BARRANCO GRANDE	6.227		7.088		7.213		7.492		7.701		7.792	
EL CHORRILLO	702	39.044	473	41.136	478	42.989	404	44.277	476	45.726	406	47.408
EL SOBRADILLO	7.765		7.830		8.267		8.439		8.943		9.562	
EL TABLERO	2.132		1.806		1.766		1.770		1.819		1.859	
LA GALLEGA	2.148		3.537		4.405		4.708		5.073		5.582	
LLANO DEL MORO	1.457		1.200		1.261		1.296		1.237		1.308	
SANTA MARIA DEL MAR	1.821		1.124		1.116		1.096		1.082		1.060	
TINCER	3.250		3.119		3.097		3.120		3.133		3.158	

**Fuente:** Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife. Pág 23

[file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Trabajo%20de%20Fin%20de%20Grado/ANA\\_ESTA\\_BARRIOS\\_2010.pdf](file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Trabajo%20de%20Fin%20de%20Grado/ANA_ESTA_BARRIOS_2010.pdf)

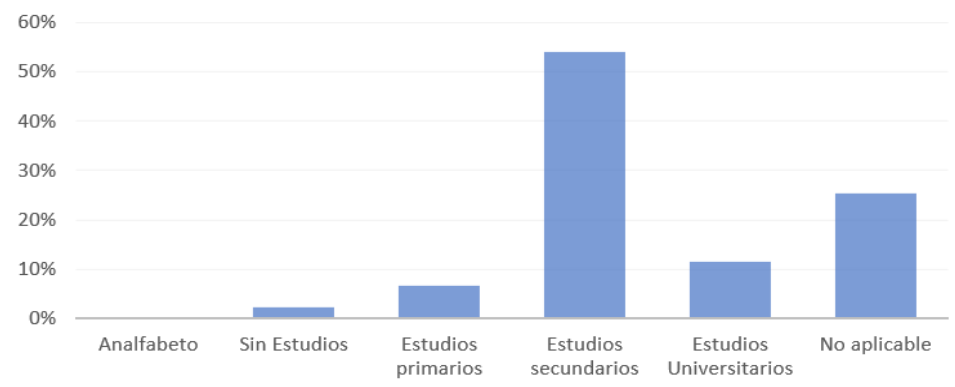
Para analizar la población de la totalidad del barrio lo dividiremos en dos partes llamadas: La Gallega Nueva y La Gallega Vieja. Analizaremos el nivel de estudios de la población, el régimen de tenencia y estado de la vivienda.

En cuanto a los niveles de estudios de la población que conforman La Gallega Nueva, los datos reflejan que la mayor parte de sus residentes cuentan con estudios secundarios, concretamente el 54% por lo que nos encontramos ante una población medianamente preparada (gráfico 1). A su vez es destacable que el barrio cuente con más habitantes con educación universitaria, que habitantes con educación primaria con un 11% y un 7% respectivamente.

Respecto a las viviendas, en La Gallega Nueva la mayoría constituyen el hogar principal para las familias, lo que indica que en esta parte del barrio la mayor parte de las mismas fueron adquiridas con finalidad de asentarse y no como búsqueda de una rentabilidad a corto plazo. Por el contrario, La Gallega Vieja cuenta con un mayor número de viviendas de carácter secundario (gráfico 2) que se debe a una naturaleza más antigua del barrio. Muchos de los propietarios que adquirieron la parcela de solar en esta parte, construyeron

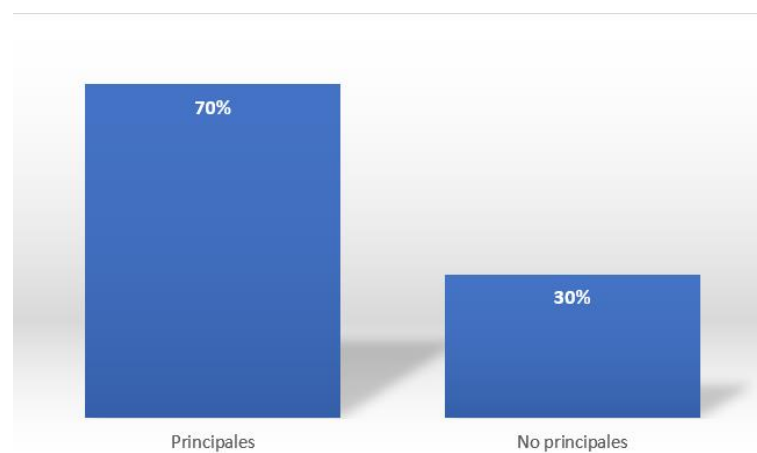
con fines de conseguir una rentabilidad a corto plazo, principalmente para la posterior puesta en alquiler de las viviendas, es por esta razón, por la que existen dentro de esta zona del barrio algunos edificios de no más de 3 plantas que se utilizan principalmente para alquiler.

**Gráfico 1.** Nivel de estudio en La Gallega Nueva año 2011.



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística Elaboración: Óscar Mesa Santana

**Gráfico 2:** Clase de Vivienda en La Gallega Vieja (2011).



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadística Elaboración: Óscar Mesa Santana

En cuanto a los pagos pendientes de las viviendas podemos afirmar que el total del núcleo poblacional estudiado se encuentra actualmente pagando las viviendas. Dicho fenómeno viene causado por una creación reciente del barrio, sobre todo de La Gallega

Nueva, de mayor dimensión y población, cuya creación como se mencionó anteriormente data en torno al año 2000 (tabla 2).

En el censo de 2011 La Gallega Nueva contaba con 2.470 viviendas, solamente el 6% se encontraban pagadas en su totalidad, dejando a un gran número de estas, concretamente el 78% con pagos pendientes. Estos datos nos indican que la mayor parte de la población que reside en esta parte del barrio adquirió una vivienda en régimen de propiedad en la época de creación del barrio y aún la siguen pagando. Por otra parte, podemos observar que el régimen de alquiler en dicha zona es muy bajo en comparación con la adquisición de la vivienda, tratándose de 155 viviendas solamente, lo que representa el 6% de las viviendas totales (tabla 2).

**Tabla 2.** Régimen de tenencia de viviendas en La Gallega Nueva 2011.

		%
Por compra propia, totalmente pagada	145	6%
Viviendas alquiladas	155	6%
Propia por herencia o donación	105	4%
Propia con pagos pendientes	1.925	78%
Otra forma	175	7%
Viviendas totales	2.470	100%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración Óscar Mesa Santana

**Tabla 3.** Estado de las edificaciones años 2001 y 2011.

		2001				2011	
Deficiente	%	Bueno	%	Deficiente	%	Bueno	%
127	7	1723	93	110	6	1.740	94

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración: Óscar Mesa Santana

En cuanto al estado de las viviendas en la totalidad del barrio de La Gallega, como muestra la tabla 3, nos encontramos que entre los años 2001 y 2011 apenas presentan cambios, presentando un buen estado el 93 y 94% de las viviendas respectivamente. Esto es debido a que la mayor parte de los hogares son de nueva construcción lo que se traduce en que el barrio cuente con viviendas en buen estado. Los datos nos muestran que aquellas viviendas que se encontraban en el año 2001 en estado deficiente han sufrido una mínima mejora respecto al año 2011, representando al 1% de las mismas.

## **5. LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y DESAHUCIOS POR IMPAGO DE ALQUILER EN EL BARRIO DE LA GALLEGA.**

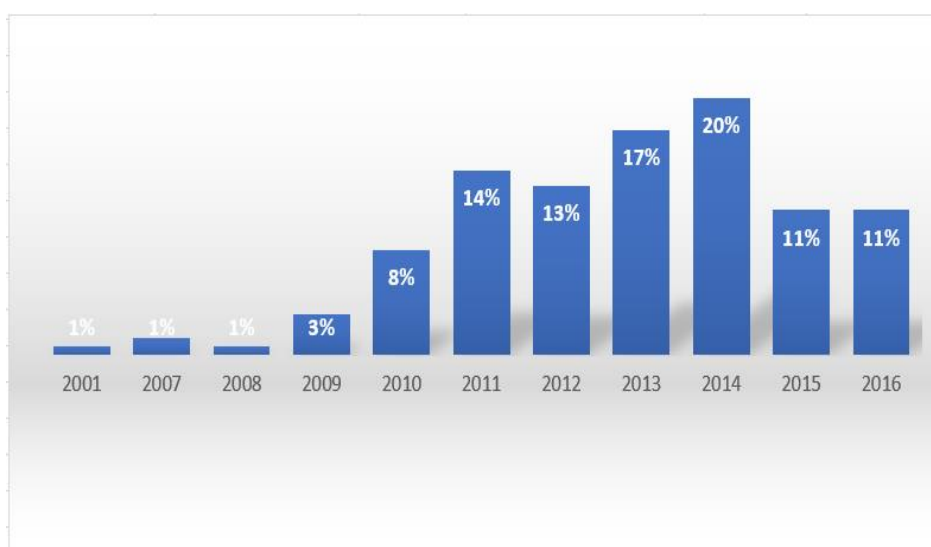
El análisis efectuado en el barrio de La Gallega se fundamenta en datos procedentes de La Base de datos Atlante (CGPJ) como se indicó en el apartado metodológico sobre las ejecuciones hipotecarias y desalojos producidos a escala inframunicipal en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

En total para el periodo 2001-2016 se han identificado un total de 162 procesos de desalojos ya sea por impago de alquiler o de la hipoteca. Respecto a la evolución temporal de este proceso observamos, que es en el año 2010 donde se comienzan a incrementar de manera considerable el número de desalojos ya bien sean por impago de hipoteca o de alquiler, destacando el año 2014 como el momento álgido de este proceso entre los años 2001 y 2016 el cual representa el 20% del total de desalojos de la serie. Por el contrario, el número más bajo de desalojos se localizan en los primeros años de la serie; 2002, 2007 y 2008 representando solamente el 3% del total entre los tres años, periodo en el que comenzaba la crisis (gráfico 3).

La explicación para que la distribución de los desalojos siga esta tendencia viene provocado por la reciente construcción del barrio entre los años 2001 y 2008, donde las viviendas de La Gallega Nueva eran de nueva creación. El recrudecimiento de la crisis junto a los recortes sociales provocó que muchas de las familias que habían adquirido una vivienda en la parte más contemporánea del barrio tuvieran dificultades para afrontar el pago de la deuda contraída, lo que explica el incremento de los desalojos en los años posteriores de la serie, entre 2010 y 2016.

Debido a que es un barrio de reciente expansión, iniciada en el año 2000, se encuentra temporalmente situado en los años de la burbuja inmobiliaria y su posterior estallido, por lo que es una zona de interés debido a que muchos de los desalojos por impago de hipotecas vienen como consecuencia del fenómeno que se produjo en España y que se nombró anteriormente, donde se concedían préstamos a personas con un poder adquisitivo bajo que se traducían en un alto riesgo de impago. En La Gallega para el periodo 2001-2016, se llevan a cabo un total de 123 ejecuciones hipotecarias y un total de 39 desahucios por impago de alquiler.

**Gráfico 3.** Evolución de los desalojos en La Gallega en porcentajes (2001-2016).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística Elaboración; Óscar Mesa Santana

Comparando el comportamiento de los desalojos en el barrio de La Gallega, el Distrito Suroeste y Santa Cruz de Tenerife, observamos que en los tres casos presentan una evolución similar en el periodo analizado. Los datos de desposesión de vivienda se van incrementando a medida que avanzamos en la serie como se aprecia en la tabla 4, el impacto de la crisis económica en las familias, junto a los recortes sociales y el empobrecimiento de la sociedad han sido los fenómenos que han ido marcando esta tendencia en el número de desalojos en los tres territorios en el periodo 2008-2016.

**Tabla 4.** Desalojos en La Gallega, El Distrito Suroeste y Santa Cruz de Tenerife (2001-2016)

	DESALOJOS			
	2001-2007		2008-2016	
	Número	%	Número	%
La Gallega	3	2	159	98
Distrito Suroeste	142	9,7	1322	90,3
Santa Cruz de Tenerife	1006	16,2	5186	83,8

Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ) Elaboración: Óscar Mesa Santana

Analizando la incidencia de los desalojos en el barrio de La Gallega, observamos que para los años (2001-2007) el número de desalojos, en comparación con el periodo 2008-2016, es bastante bajo y es una vez estalla la crisis cuando estos números se disparan alcanzando valores tan significativos como el 98% de sus desalojos en este período llegando a mostrar los valores más altos de los tres territorios (tabla 4). En esta dinámica también destaca el Distrito Suroeste produciéndose el 90,3% de sus desalojos en el mismo ciclo, datos que contrastan con el 9,7% que mostraba en la etapa anterior a la crisis.

Respecto a las ejecuciones hipotecarias en el Distrito Suroeste, Santa Cruz de Tenerife y La Gallega se producen en su totalidad durante la etapa de la crisis. En el periodo 2008-2016 se producen en La Gallega el 22,03% presentando los valores más altos de los tres territorios en la totalidad de la serie, seguido por el Distrito Suroeste. Estos datos reflejan la incidencia que tiene la crisis en las zonas periféricas de las ciudades que son las que más ha afectado la crisis y los recortes sociales (tabla 5).

**Tabla 5:** Ejecuciones hipotecarias en La Gallega, el Distrito Suroeste y Santa Cruz de Tenerife entre 2001-2016

	Ejecuciones			
	2001-2007		2008-2016	
	Número	%	Número	%
Las Gallega	0	0	123	22,03
Distrito Suroeste	0	0	896	15,9
Sanata Cruz de Tenerife	0	0	2956	14,5

Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ) Elaboración: Óscar Mesa Santana

En conclusión, las elevadas tasas de ejecuciones hipotecarias en los tres territorios vienen producidos como consecuencia de la crisis y la pérdida de poder adquisitivo de las familias que al tener que afrontar el pago de su hipoteca, sumado a los recortes sociales han provocado una dificultad extra a la hora de abonar los pagos mensuales de la deuda contraída. Esto se ha visto claramente en el barrio de La Gallega, donde se acumulan el 22'03% de las ejecuciones hipotecarias en el ciclo 2008-2016, debido a que es un barrio de reciente creación que se ha colmatado en los años de la crisis por lo que muchas

familias que se han trasladado a vivir no han podido afrontar los pagos de las hipotecas por la combinación de los factores mencionados anteriormente.

Analizando los desahucios por impago de alquiler en los tres territorios, podemos observar que en el periodo 2001-2007 La Gallega cuenta solamente con 3 desahucios que representan un 8% del total para el ciclo 2008-2016, ciclo donde los valores se incrementan de forma muy significativa llegando a acumular el 92% de los desahucios por impago de alquiler. En el caso del Distrito Suroeste y en el de Santa Cruz de Tenerife siguen una tendencia similar en el número de desahucios, produciéndose los números más altos a partir del año 2008 en adelante con tasas del 75 y 68,9% respectivamente (tabla 6).

En conclusión, los tres territorios muestran valores más importantes de desahucios entre los años 2008- 2016 llegando en el caso de La Gallega a producirse casi la totalidad de estos en dicho periodo lo que nos refleja el impacto que ha tenido la crisis en las familias que residen en los tres territorios, pero más concretamente en La Gallega, que alcanza los valores más significativos.

Comparando el número de desahucios y de ejecuciones hipotecarias en el barrio observamos que las últimas son más significativas en La Gallega. Debido a su carácter nuevo, la mayor parte de sus habitantes han adquirido su vivienda principal en el barrio, por lo que muy pocos compran su vivienda secundaria con la intención de alquilarla. La población que cuenta con su vivienda principal, más numerosa, ha tenido problemas a la hora de afrontar los pagos de las mismas debido a la crisis y la consecuente pérdida de poder adquisitivo, engrosando el número de ejecuciones hipotecarias frente al de desahucios en La Gallega.

**Tabla 6.** Desahucios de inquilinos en La Gallega, el Distrito Suroeste y Santa Cruz de Tenerife entre 2001-2016.

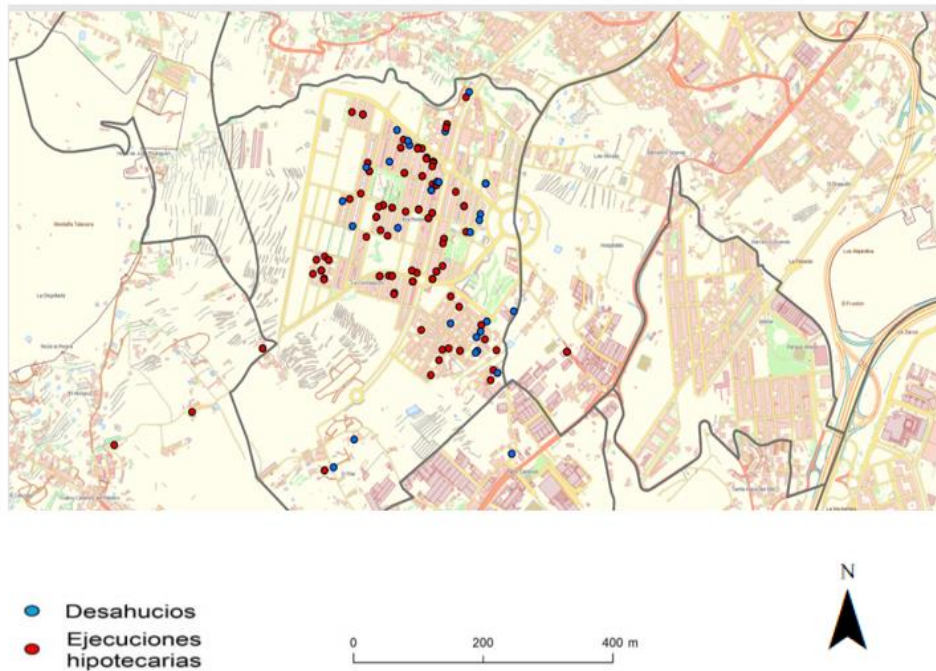
			Desahucios	
	2001-2007		2008-2016	
	Número	%	Número	%
La Gallega	3	8	36	92
Dsitrito Suroeste	142	25	426	75
Santa Cruz de Tenerife	1005	31,1	2230	68,9

Fuente: Base de datos Atlante (CGPJ) Elaboración: Óscar Mesa Santana

### 5.1 Distribución de los desalojos en el barrio de La Gallega.

Analizando la totalidad del barrio podemos observar que los desalojos no se reparten homogéneamente por todo el territorio, sino que existen diferencias entre la concentración de ejecuciones por impago de hipoteca y desahucios por impago de alquiler (figura 3).

**Figura 3.** Distribución de los desahucios y ejecuciones hipotecarias en La Gallega, años 2001 y 2016.

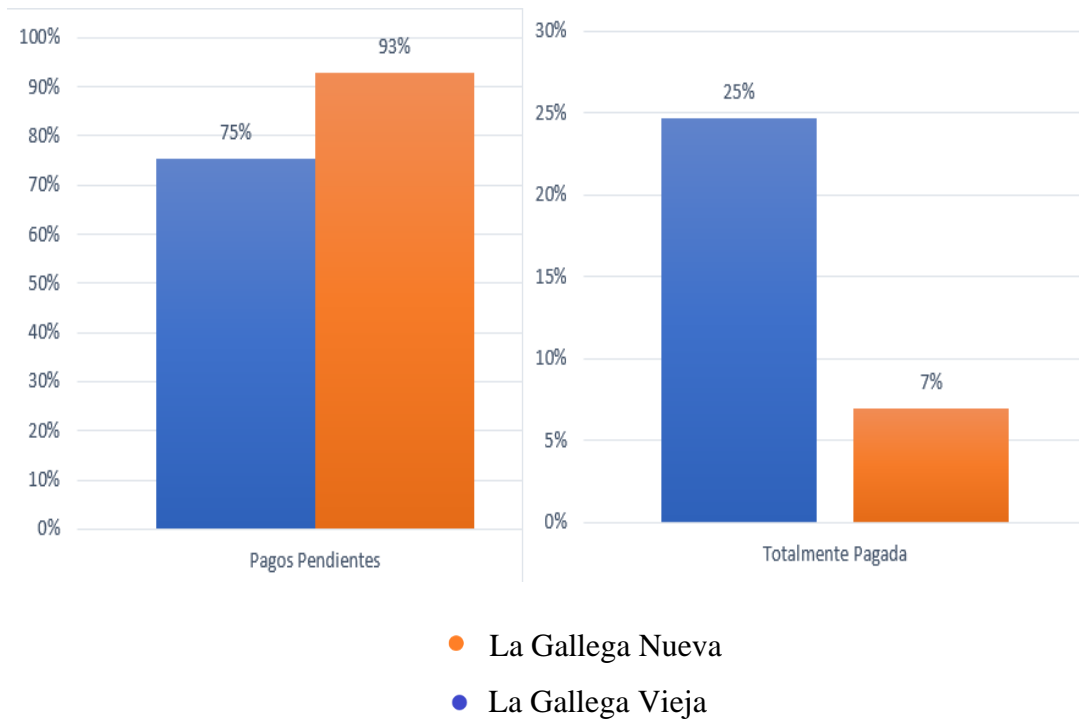


Fuente: Base de datos Atlante    Elaboración: Óscar Mesa Santana

La Gallega Nueva al ser de reciente creación, concentra la mayor parte de las ejecuciones hipotecarias de La Gallega. Analizando ambas partes en cuanto al pago completo de las viviendas podemos afirmar que en la totalidad del barrio la mayor parte de las familias cuentan con una hipoteca y actualmente se encuentran realizando pagos para solventar la deuda. Esta situación es mayor en la parte más nueva del barrio donde el 93% de las familias se encuentran pagando una hipoteca frente al 75% en la Gallega Vieja, sucede lo contrario en el número de familias que tienen paga al completo su hipoteca donde es esta última parte del barrio la que tiene menos deudas 25% frente al 5% en la Gallega Nueva (gráfico 4).



**Gráfico 4.** Viviendas en propiedad con pagos pendientes y totalmente pagada.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística Elaboración: Óscar Mesa Santana

Con la finalidad de realizar un análisis más concreto de la distribución de los desalojos en La Gallega, continuaremos dividiendo el barrio en dos partes, La Gallega Vieja y La Gallega Nueva. Esta última es la que presenta mayor número de ejecuciones que tienden a concentrarse principalmente en su sector occidental, el cual fue el que se formó en la tercera fase de la creación de esta parte del barrio (figura 4). Como se nos muestra en la imagen notamos claramente una presencia mayor de ejecuciones por impago de hipoteca en dicha zona, probablemente debido a que esta zona de La Gallega Nueva fue la de última creación y por tanto la más próxima a los años de la crisis.

**Figura 4.** Sector Occidental de La Gallega Nueva y delimitación de La Gallega.



**Leyenda**

- Sector Occidental
- Límite de La Gallega

0 0,125 0,25 0,5 Kilómetros



Sector Occidental Desalojos

- Desahucios
- Ejecuciones hipotecarias



Fuente: GRAFCAN Elaboración: Óscar Mesa Santana

El otro sector que vamos a analizar de La Gallega Nueva es su sector más oriental el cual cuenta con un mayor número de desahucios por impago de alquiler (figura 5) debido





a que esta parte es la más antigua de La Gallega Nueva, la cual se constituye prácticamente en su totalidad en la fase 2 de la creación del barrio.

**Figura 5.** Sector Oriental de La Gallega Nueva y delimitación de La Gallega.



**Leyenda**

-  Límite de La Gallega
-  Sector Oriental

0 0,125 0,25 0,5 Kilómetros



-  Desahucios
-  Ejecuciones hipotecarias



Fuente: GRAFCAN Elaboración: Óscar Mesa Santana

El sector de La Gallega Nueva abarca los años de la burbuja inmobiliaria, fijando esta parte del barrio como el foco de expansión de la capital tinerfeña, dando lugar a la formación de esta parte del barrio. Las ejecuciones hipotecarias se concentran en esta zona por ser la de más reciente creación. En los años de bonanza económica se crearon numerosas viviendas, muchos propietarios recibían una concesión de los préstamos con muy pocos requisitos, por lo que muchas familias de clase trabajadora vieron cómo podían optar a la compra de una vivienda en la zona nueva de La Gallega. Esto trajo como consecuencia, junto con el recrudecimiento de la crisis y la pérdida de poder adquisitivo de las familias, la incapacidad de las mismas para afrontar el pago de sus viviendas lo que se traduce en una mayor concentración de ejecuciones hipotecarias.

Dentro de la Gallega Nueva son aquellas zonas correspondientes a la segunda fase de construcción las que mayor número de desahucios por impago de alquiler presentan y la zona más reciente, correspondientes a la tercera fase, la que mayor número de ejecuciones hipotecarias tiene. En referencia a la fase dos, cuenta con un número considerable de desahucios por impago de alquiler en la totalidad de La Gallega, debido a que muchas de estas promociones de viviendas fueron adquiridas por propietarios con el fin de conseguir rentabilidad a corto plazo. Las viviendas se han utilizado como activo para generar beneficios por medio de su puesta en alquiler pero la precariedad laboral que trajo consigo la crisis y los recortes sociales produjeron que muchas familias no pudieran afrontar el pago y por lo tanto hayan sido desahuciadas de dichas viviendas, por lo que se produce un proceso similar a las ejecuciones hipotecarias.

Teniendo en cuenta que La Gallega es un barrio de clase trabajadora, es una de las zonas donde tienden a concentrarse los desahucios y ejecuciones dentro de las ciudades y su peculiaridad de tener una historia de reciente construcción solo favorece que dicho fenómeno cobre una mayor importancia (Gutiérrez y Delclòs 2017 y Gutiérrez y Vives-Miró 2018).

La zona que llamamos la Gallega Vieja por otra parte, cuenta con un menor número de ejecuciones hipotecarias (13). A pesar de contar con mayor antigüedad, principios del año 1987, se ha ido colmatando poco a poco a lo largo de los años hasta quedar en la actualidad algunos solares libres. Esta parte del barrio cuenta con una construcción diferente a la de La Gallega Nueva, no es creada por medio de promociones de viviendas, sino que son los individuos los que por medio de la posterior adquisición del solar han

construido su casa, en consecuencia, se trata de viviendas unifamiliares en su mayoría, a excepción de pequeños edificios en régimen de alquiler (imagen 5).

**Fotografía 2:** Viviendas de promoción privada y pequeños edificios de alquiler en la Calle Dondiego (2019).



Fuente: Óscar Mesa Santana

Su mayor antigüedad explica que en esta parte del barrio existan un menor número de ejecuciones hipotecarias en comparación con La Gallega Nueva, con un total de 13. Las que se han producido datan de un período más reciente entre los años 2001 y 2011 el cual coincide con la parte más nueva de esta zona del barrio, presentando el núcleo inicial de origen más antiguo, solo un total de tres ejecuciones.

Teniendo en cuenta las dimensiones con las que cuenta La Gallega Vieja en relación con la parte más reciente del barrio anteriormente analizada, podemos decir que los desahucios por impago de alquiler cobran una mayor importancia que en la zona de La Gallega Nueva, contando con un total de 8 desahucios. Dichos desahucios se focalizan principalmente en la zona sur de la zona estudiada y se deben a la existencia de varios pisos de viviendas, donde los propietarios en muchos casos, viven en el mismo inmueble y alquilan el resto del edificio y en otros son edificios con finalidad íntegra de alquiler.

## **5 CONCLUSIONES**

El objetivo de este trabajo es ver en qué nivel se ha visto afectada la población de La Gallega por el fenómeno de la crisis y cómo se han distribuido por su geografía las desposesiones ya sean por impago de hipoteca o de alquiler y podemos afirmar que dentro de un mismo espacio no se distribuyen de igual manera sino que las ejecuciones hipotecarias tienden a concentrarse en la Gallega Nueva y dentro de la misma en la zona

más occidental, debido a que son las zonas más nuevas dentro del barrio y por lo tanto las de más reciente creación. Esta parte del barrio fue constituida entre los años 2000 y 2005 lo que coincide con el periodo de la burbuja inmobiliaria y su posterior “estallido”. Los estudios consultados señalaban el fenómeno de la burbuja inmobiliaria y los años del “boom” de la construcción como el principal responsable de que se haya recrudecido la brecha social en los barrios de clase trabajadora, así como que sean estos los más afectados por este fenómeno y podemos decir que La Gallega no es una excepción.

Retomando la distribución de las desposesiones, en La Gallega Vieja, pese a tener una población con un nivel de instrucción inferior al de La Gallega Nueva, cuenta con un número menor de ejecuciones hipotecarias debido a que su construcción es anterior por lo que quedaría en su gran mayoría fuera del período de la crisis inmobiliaria y por el contrario presenta mayor número de ejecuciones por impago de alquiler debido a que en su consolidación muchos agentes compraron parcelas de terreno con el fin de construir viviendas para alquiler.

En cuanto al régimen de tenencia, es la Gallega Vieja la que cuenta con mayor número de viviendas secundarias que en su mayoría están destinadas a alquiler, lo que explica que dentro de esta parte del barrio convivan pequeños edificios de no más de 3 plantas junto con las viviendas unifamiliares. Esto es posible ya que esta parte del barrio es la más antigua y por tanto en la época de su parcelación algunos propietarios vieron la compra aquí como una inversión futura.

La Gallega Nueva por el contrario al ser de reciente creación está constituida en su gran mayoría por viviendas de carácter principal, debido a que es un barrio que creció como expansión de la capital, mucha población procedente de otros puntos del municipio se ha trasladado a vivir aquí porque las viviendas son más económicas que por ejemplo en las zonas más próximas al centro de la ciudad.

En conclusión, aquellos sectores de las ciudades habitados por clases trabajadoras se han visto muy afectados por los desalojos debido a los problemas socioeconómicos en la época de crisis donde los recortes sociales, así como el empobrecimiento de las familias y su consecuente pérdida de poder adquisitivo aumentan el fenómeno de las desposesiones de viviendas. Esto se ha visto claramente en el caso de La Gallega que además se le suma su reciente creación por lo que la mayor parte de las familias que

residen en este barrio se encuentran amortizando deudas pendientes en torno a la adquisición de una vivienda.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (2010) Área de Gobierno Servicios Centrales Servicio de Organización, Planificación y Régimen Interno Negociado de Población y Demarcación Territorial 1 de Enero de 2010. Recuperado de [file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Trabajo%20de%20Fin%20de%20Grado/ANA\\_ESTA\\_BARRIOS\\_2010.pdf](file:///C:/Users/Usuario/Desktop/Trabajo%20de%20Fin%20de%20Grado/ANA_ESTA_BARRIOS_2010.pdf)

Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife (1983). Construir la Ciudad (1ªed.). Santa Cruz de Tenerife: Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife

Colau, A. y Alemany, A. (2012). Vidas hipotecadas: de la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. Barcelona: Cuadrilátero de Libros. Recuperado de: <http://afectadosporlahipoteca.com/wpcontent/uploads/2013/01/vidas-hipotecadas.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. In: Asociación de Geógrafos Españoles (eds.). Naturaleza, Territorio y Ciudad en un Mundo Global. Actas del XXV Congreso de la Asociación de Geógrafos Españoles (AGE), Madrid: AGE, Universidad Autónoma de Madrid, pp. 1025-1034.

Etxezarreta, A., Hoekstra, J., Dol, K., y Cano, G. (2012). De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias. Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales 174, pp. 597-614. Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/263652814\\_De\\_la\\_burbuja\\_inmobiliaria\\_a\\_las\\_ejecuciones\\_hipotecarias](https://www.researchgate.net/publication/263652814_De_la_burbuja_inmobiliaria_a_las_ejecuciones_hipotecarias)

García-Hernández, J. S., Díaz-Rodríguez, M. C. & García-Herrera, L. M. (2018). Auge y crisis inmobiliaria en Canarias: desposesión de vivienda y resurgimiento inmobiliario. Investigaciones Geográficas, (69), 23-39. Recuperado de <https://doi.org/10.14198/INGEO2018.69.02>

Gutiérrez Aarón. Procesos y dinámicas en el espacio geográfico de España. Revista de Geografía Norte Grande, núm. 67, septiembre, 2017, pp. 5-8. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6134862>

Gutiérrez, Aaron; Domènech, Antoni. Geografía de los desahucios por ejecución hipotecaria en las ciudades españolas: evidencias a partir de las viviendas propiedad de la SAREB Revista de Geografía Norte Grande, núm. 67, septiembre, 2017, pp. 33-52. Recuperado de <http://revistanortegrande.uc.cl/ojs/index.php/nortegrande/article/view/459>



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* vol. XXI, (557), pp. 7-33. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/17734>

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

Lois, R.C., Piñeira, M.J. y Vives-Miró, S. (2016). El proceso urbanizador en España (1990-2014): una interpretación desde la geografía y la teoría de los circuitos de capital. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* vol. XX, 539, pp. 1-29. Recuperado de: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-539.pdf>

Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo. Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. Instituto de Economía, Geografía y Demografía CSIC. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio, Universidad de Castilla-La Mancha. Recuperado de <file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-CrisisInmobiliariaYDesahuciosHipotecariosEnEspana-5578030.pdf>

Méndez, Ricardo & Abad, Luis & Plaza, Julio. (2014). Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España. *Estudios Fundación 1º de Mayo*. 1-41. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/263157083\\_Geografia\\_de\\_las\\_ejecuciones\\_hipotecarias\\_en\\_Espana](https://www.researchgate.net/publication/263157083_Geografia_de_las_ejecuciones_hipotecarias_en_Espana)

Méndez, R. y Plaza, J. (2016). Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 71, pp. 99-127. Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5578030>

Méndez Gutiérrez del Valle, Ricardo. (2017). De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España. *Revista de geografía Norte Grande*, (67), 9-31. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-34022017000200002&script=sci\\_arttext](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0718-34022017000200002&script=sci_arttext)

Obeso Muñoz, Ícaro. (2014). Análisis geográfico de los desahucios en España. *Er'ia*. 95. 327-342. Recuperado de: [https://www.researchgate.net/publication/279974314\\_Analisis\\_geografico\\_de\\_los\\_desahucios\\_en\\_Espana](https://www.researchgate.net/publication/279974314_Analisis_geografico_de_los_desahucios_en_Espana)

Raquel Rolnik. *Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights* (internet) 2013 (consultado el 3 de Abril de 2019) vol. 37, 1058-1066.

Rodríguez, M<sup>a</sup> del Carmen & de la Nuez, Carmen & Hernández, Juan & Armas-Díaz, Alejandro. (2017). Desposesión de vivienda y crisis social en Canarias. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/321197881\\_Desposicion\\_de\\_vivienda\\_y\\_crisis\\_social\\_en\\_Canarias](https://www.researchgate.net/publication/321197881_Desposicion_de_vivienda_y_crisis_social_en_Canarias)

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



Vives-Miró, Sònia; Rullan, Onofre Desposesión de vivienda por turistización Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca) Revista de Geografía Norte Grande, núm. 67, septiembre, 2017, pp. 53-71. Recuperado de [https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S0718-34022017000200004&lng=es&nrm=iso&tlng=en](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0718-34022017000200004&lng=es&nrm=iso&tlng=en)

Vives-Miró, S. y Rullan, O. (2017). ¿Desposesión de vivienda por turistización? Revalorización y desplazamientos en el Centro Histórico de Palma (Mallorca). Revista de Geografía Norte Grande, 67, pp. 53-71. Recuperado el 28 de noviembre de 2017 de: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S07183402201700020000&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S07183402201700020000&lng=es&nrm=iso)

Vives-Miró,S., Rullan,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,Vol XXII, nº 591. Recuperado de: <http://revistes.ub.edu/index.php/ScriptaNova/article/view/19774>