



Plan de modernización, mejora e incremento
de la competitividad de Corralejo,
La Oliva, Fuerteventura



CORRALEJO

TOMO 4 _ ESTUDIO ECONÓMICO





INDICE

TOMO I. MEMORIA

- 1 _ INTRODUCCIÓN
- 2 _ MARCO LEGAL
- 3 _ INFORMACIÓN
- 4 _ DIAGNOSIS
- 5 _ EL MODELO TURÍSTICO
- 6 _ LÍNEAS ESTRATÉGICAS
- 7 _ MEDIDAS, PROGRAMAS Y ACCIONES
- 8 _ EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

TOMO II. NORMATIVA/FICHERO URBANÍSTICO

- 1 _ NORMATIVA
- 2 _ FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO
- 3 _ FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO
- 4 _ PLANO DETERMINACIONES AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

TOMO III. PLANOS

TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO

- 1 _ INTRODUCCIÓN
- 2 _ ESTUDIO ECONÓMICO
- 3 _ BENEFICIOS

5

6 - 23

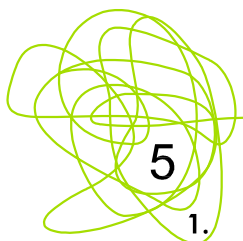
24 - 26

TOMO V. INFORME PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA





**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
CUADRO DE PRESUPUESTOS**



1. INTRODUCCIÓN

1_OBJETO

El objeto del Estudio Económico Financiero es evaluar económicamente las actuaciones públicas previstas en el Plan de Modernización mejora e incremento de la competitividad de Corralejo, cuyas características se definen en el TOMO 2 "NORMATIVA-FICHERO URBANÍSTICO" y en los planos de ordenación, y las posibles fuentes de financiación.

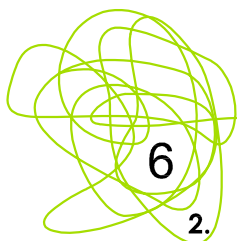
A los efectos de desarrollar el estudio se establecen las siguientes premisas:

- La valoración económica de las actuaciones previstas son estimativas
- Para cada intervención se estima el coste de ejecución incluyendo la parte proporcional de la ejecución o sustitución de los servicios urbanísticos.

De conformidad con lo anterior y tratándose de un plan ejecutivo, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo aporta un Programa de Actuación, donde se establecen prioridades en las actuaciones, y un Estudio Económico-Financiero, que realiza la valoración económica de las actuaciones y estima su posible financiación.

1.1_MARCO LEGAL

De conformidad con lo anterior y tratándose de un Plan ejecutivo, el PMM de Corralejo aporta un Programa de Actuación, donde se establecen prioridades en las actuaciones, y un Estudio Económico-Financiero, que realiza la valoración económica de las actuaciones y estima su posible financiación.



2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.1_EVALUACIÓN ECONÓMICA

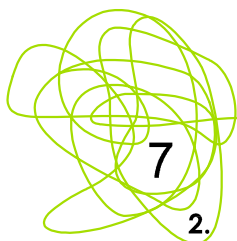
La evaluación económica se ha realizado partir de unos módulos de costes de ejecución que se han estimado por diferentes vías, unas veces por módulos de referencia utilizados en ejecución de actuaciones similares en otros proyectos; en otros casos a partir de los módulos de precios de los diferentes colegios profesionales que, aunque no estén vigentes oficialmente por la aplicación de la Directiva de Servicios “Directiva Bolkestein” (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), si son útiles desde el punto de vista de reflejar precios orientativos de módulos básicos de construcción y urbanización.

A continuación se detallan las superficies, el módulo de valoración aplicado y el coste detallado y global de las actuaciones públicas previstas en este PMM.

Para la estimación económica se ha partido de las siguientes secciones tipo conforme a la estructura viaria propuesta, cuyas dimensiones se muestran en el siguiente cuadro:

VIAS RODADAS (m)													
Sección Tipo	Acera	Carril Bici	Parterre	Ap. Carga y Descarga	Calzada	Mediana Ajardinada	Calzada	Ap. Carga y Descarga	Parterre	Carril Bici	Acera	Parterre	Superficie Total
A	3		1	2,3	3,2		3,2	2,3	1,4	2	2,6		21
B	2		1,5		4	2	4		1,5	2,5	2	1,5	21
C	3	1	2		4	2	4		2	1	3		22
D	2			2,25	3,5				1,5	2,2	2	1,5	14,95
E1	1,5	1	2,5		3,5						1,5		10
E2	1,5	1		2,5	3,5						1,5		10
F1	2,5		2,25		3,5		3,5		2,25		2,5		16,5
F2	2,5			2,25	3,5		3,5	2,25			2,5		16,5
G1	1,5		1,3	2,2	3,5						1,5		10
G2	1,5		3,5		3,5						1,5		10
H1	1,5		2		5						1,5		10
H2	1,5			2	5						1,5		10
I	1,5				3						1,5		6
VIAS RODONALES (m)													
Sección Tipo	Acera	Carril Bici	Parterre		Calzada Adoquinada				Parterre	Carril Bici	Acera		Superficie Total
J	3		2,5		4				2,5	2,5	5		19,5
K	2,1		2		7				1,2	2,5	1,5		16,3
L1	2,5		3		3,5				2	2,5	3		16,5
L2	2,5		3		3,5				2	2,5	3		16,5
M	1,5	1	2,2		3,5						1,5		9,7
VIAS PEATONALES DE ACCESO RESTRINGIDO (m)													
Sección Tipo	Acera		Parterre		Calzada Adoquinada					Carril Bici	Acera		Superficie Total
N	10,66				3,5					2,5	6,13		22,79
O	1,5		1,2								4,8		7,5
VIAS PEATONALES (m)													
Sección Tipo	Acera		Parterre								Acera		Superficie Total
P	1,5		1,2								1,5		4,2





2. ESTUDIO ECONÓMICO

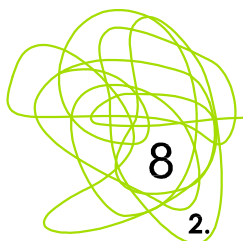
Se aplican los siguientes módulos de costes de ejecución:

	MÓDULO / SECCIÓN TIPO (€/m ²)												
	A	B	C	D	E1	E2	F1	F2	G1	G2	H1	H2	I
VÍAS RODADAS	309	287	296	303	194	210	301	319	210	196	197	210	217
	J	K	L1	L2	M								
VÍAS RODONALES	320	315	312	312	317								
	N	O											
VÍAS PEATONALES DE ACCESO RESTRINGIDO	350	248											
	P												
VÍAS PEATONALES	236												

A continuación se detallan las superficies de cada sección tipo y el coste total de las actuaciones previstas en este PMM, que asciende a 71.230.993 €.

NOMBRE	TIPOLOGÍA	SECCIÓN TIPO	SUPERFICIE SECCIONES (m ²)		COSTE SECCIONES (€)		COSTE TOTAL (€)
AV. NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	RODADA Y PEATONAL ACC. RESTRING.	A N	33.032	7.515	10.201.645	2.627.934	12.829.579
AV. PEDRO Y GUY VANDAELE	RODADA Y RODONAL	C J	12.330	30.741	3.644.947	9.834.493	13.479.440
AV. FUERTEVENTURA	RODADA	C	36.426		10.768.114		0
C. ANZUELO	RODADA	G	10.953		1.152.773		1.074.459
C. SANTA MARÍA	RODADA Y PEATONAL ACC. RESTRING.	E O	1.224	784	246.905	194.780	441.685
C. ANQUILA	RODADA	G	3.136		330.055		307.633
C. LAS PALMERAS	RODADA	E	4.477		433.361		469.737
C. GRAN CANARIA	RODADA	D	14.756		4.467.701		0
C. MARCELINO CAMACHO ABAD	RODADA	E	6.018		582.526		631.422
C. VERIL	RODADA	E	1.744		168.814		182.984
C. EL POZO	RODADA	E	3.420		331.047		358.834
C. AULAGA	RODADA	E	2.807		271.710		294.517
C. DEL MORO	RODADA	E	2.831		274.033		297.035
C. HURIAMEN	RODADA	E	8.313		804.675		872.218
AV. GRANDES PLAYAS	RODONAL	L	41.074		6.408.996		6.408.996
C. CLAVELLINA	RODONAL	M	1.848		585.973		585.973
C. LANZAROTE	RODONAL	K	5.924		1.865.474		1.865.474
C. ARÍSTIDES HERNÁNDEZ	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	2.690		668.316		668.316
C. CERVERA	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	957		237.761		237.761
C. HERNÁN CORTÉS	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	2.310		573.907		573.907
C. LA RED	PEATONAL ACC. RESTRING. Y PEATONAL	O P	2.171	845	539.373	199.313	738.686
C. POSEIDÓN	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	1.564		388.567		388.567
C. DEL VIEJO	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	1.285		319.251		319.251
C. PORÍS	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	3.730		926.698		926.698
C. DORMIDERO	PEATONAL ACC. RESTRING.	O	2.358		585.832		585.832
C. PASEO ATLÁNTICO	PEATONAL	P	734		173.131		173.131
C. CHURRUCA	PEATONAL	P	844		199.077		199.077
C. BAHÍA	PEATONAL	P	430		101.425		101.425
PEATONAL CONVENIO HOPLACO	PEATONAL	P	952		224.551		224.551
							71.230.993





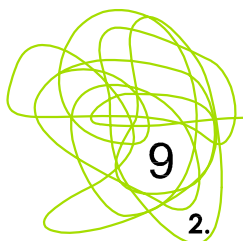
2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.2_CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

En cuanto a la prioridad de las actuaciones a corto plazo el esfuerzo inversor es de 38 millones y a medio plazo de 33 millones, tal como se muestra en la siguiente tabla resumen y en detalle:

Intervención	Coste (€)
Corto Plazo	38.120.220
Medio Plazo	33.110.772
Coste Total Estimado	71.230.993

NOMBRE	PRIORIDAD	COSTE TOTAL (€)
AV. NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN	Corto Plazo	12.829.579
AV. PEDRO Y GUY VANDAELE	Medio Plazo	13.479.440
AV. FUERTEVENTURA	Corto Plazo	10.768.114
C. ANZUELO	Medio Plazo	2.227.232
C. SANTA MARÍA	Medio Plazo	441.685
C. ANGUILA	Medio Plazo	637.688
C. LAS PALMERAS	Medio Plazo	903.098
AV. GRAN CANARIA	Medio Plazo	4.467.701
C. MARCELINO CAMACHO ABAD	Medio Plazo	1.213.948
C. VERIL	Medio Plazo	351.799
C. EL POZO	Medio Plazo	689.881
C. AULAGA	Medio Plazo	566.226
C. DEL MORO	Medio Plazo	571.068
C. HURIAMEN	Medio Plazo	1.676.894
AV. GRANDES PLAYAS	Corto Plazo	12.817.992
C. CLAVELLINA	Medio Plazo	585.973
C. LANZAROTE	Medio Plazo	1.865.474
C. ARÍSTIDES HERNÁNDEZ	Corto Plazo	668.316
C. CERVERA	Corto Plazo	237.761
C. HERNÁN CORTÉS	Corto Plazo	573.907
C. LA RED	Medio Plazo	738.686
C. POSEIDÓN	Medio Plazo	388.567
C. DEL VIEJO	Medio Plazo	319.251
C. PORÍS	Medio Plazo	926.698
C. DORMIDERO	Medio Plazo	585.832
C. PASEO ATLÁNTICO	Medio Plazo	173.131
C. CHURRUCA	Medio Plazo	199.077
C. BAHÍA	Medio Plazo	101.425
PEATONAL CONVENIO HOPLACO	Corto Plazo	224.551
		71.230.993



2. ESTUDIO ECONÓMICO

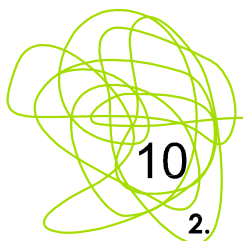
2.3_ INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICAS

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril (B.O.C. nº 73, de 15 de abril de 2003), establecen en su Directriz 19 una serie de incentivos vinculados a la Renovación edificatoria de los establecimientos alojativos.

Las actuaciones de renovación de la planta alojativa existente, sin incremento de capacidad, no estarán sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo, aplicándose los siguientes criterios:

- a. En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa.
- b. En función de las determinaciones del planeamiento, el mantenimiento de la capacidad alojativa preexistente se ajustará a las siguientes condiciones:
 1. Cuando el planeamiento vigente permita aumentar la edificabilidad total, podrá incrementarse si así conviene para elevar la calidad del nuevo establecimiento, sin que requiera la previsión de mayores espacios libres, al no incrementarse el número de plazas alojativas.
 2. Cuando la ordenación urbanística no permita el incremento de la edificabilidad total en el mismo emplazamiento original, o establezca la necesidad de disminuir la densidad alojativa de un área, podrá trasladarse toda o parte de la capacidad alojativa previa a una nueva localización, en suelos urbanos o urbanizables ya urbanizados en los que el planeamiento permita acoger la edificación, dentro de la misma isla y con las limitaciones y condiciones que establezca el planeamiento insular.
- c. El traslado de toda la capacidad de alojamiento a otro emplazamiento solo podrá realizarse en aquellas áreas a descongestionar señaladas por el planeamiento insular o general, y en las condiciones fijadas por los mismos. En tales casos, el número de plazas alojativas que podrán construirse dependerá del uso a que, conforme a las determinaciones del planeamiento, se destine el antiguo solar, en la siguiente proporción:
 1. 1,5 plazas en el nuevo emplazamiento por cada plaza suprimida, cuando el solar se ceda gratuitamente al ayuntamiento con destino dotacional, o de espacio libre público.
 2. 1,2 plazas cuando permanezca la titularidad privada del solar anterior y se destine a la construcción de equipamiento turístico complementario cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión.
- d. El número de plazas señaladas en la letra anterior estará exceptuado de las limitaciones de ritmo y cantidad fijadas en las presentes Directrices, pero no podrá materializarse el incremento de plazas sobre las preexistentes si el planeamiento insular declarase expresamente agotada la capacidad de carga de la isla o de la zona turística a la que pretendieran trasladarse.
- e. El establecimiento renovado habrá de tener al menos la misma categoría anterior. En todo caso, se fomentará la implantación, también por vía de rehabilitación, de nuevos establecimientos, que innoven y diversifiquen la oferta. El planeamiento insular podrá establecer condiciones mínimas de calidad para los establecimientos renovados.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

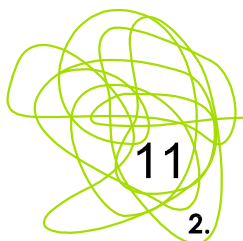
- f. A los establecimientos objeto de renovación, además de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela y el área en que se encuentren, les serán de aplicación los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que determine específicamente una nueva regulación sectorial que establecerá un régimen excepcional a la normativa general, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente. Las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no estarán dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas, en su caso, a la nueva oferta alojativa.
- g. La aplicación de las medidas de carácter económico, fiscal, crediticio, laboral o administrativo que se implanten por las administraciones públicas canarias para incentivar la renovación edificatoria, estarán condicionadas a la efectiva y completa implantación de la unidad de explotación en los establecimientos afectados.

Asimismo, en **la Ley de Medidas Urgentes** en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, se establecen una serie de incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas en sus artículos 13,14,15.

En la citada Ley se establecen los convenios de sustitución donde, en el caso de sustitución de la de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano que el planeamiento determine sobresaturado, y para el que la reforma interior que contemple haga precisa la deslocalización o traslado de aquellas edificaciones y usos, ocupaciones y edificaciones de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:

- 1. Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público**, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados para uso turístico, que contasen con todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuantía de **tres plazas alojativas por cada una de las sustituidas**. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.
- 2. Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público**, libres de cargas, pero el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de **dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas**. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.
- 3. Para los supuestos regulados en los dos apartados anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría** en relación a los sustituidos, se podrá incrementar **una plaza más por cada una sustituida**.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

- En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud.

Cesión uso público:

- Plazas sustituidas x 4(superior categoría)
- Plazas sustituidas x 3(igual categoría)

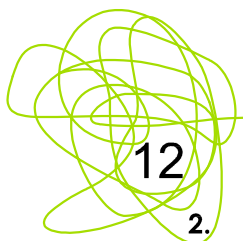
Oferta complementaria:

- Plazas sustituidas x 3(superior categoría)
- Plazas sustituidas x 2(igual categoría)

En la citada Ley de Medidas Urgentes también se prevé un incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora.

1. **La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico**, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas **para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado**, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.
2. Se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente.
3. La materialización de las nuevas plazas así autorizadas podrá realizarse en la ampliación del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad asignada por el planeamiento general a la parcela de su emplazamiento lo permite, o bien alternativamente total o parcial en otros suelos en la misma isla, urbanos de uso turístico, o urbanizables turísticos, sectorizados y ordenados, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

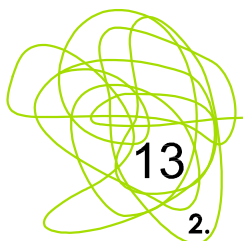
4. Los derechos a la obtención de autorizaciones previas serán transmisibles por el nudo propietario por los medios previstos en Derecho, una vez concluida la rehabilitación de la que traen causa, debiéndose comunicar al cabildo insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de prescripción en la transmisión de estos derechos será de tres años, contados desde la notificación fehaciente a la Administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado.
5. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas alojativas adicionales quedará condicionado a la comprobación por la Administración de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación presentado, y en caso de no haberse completado, a la presentación de garantía suficiente para su finalización dentro de los 18 meses siguientes. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento implicará asimismo la suspensión automática, sin necesidad de procedimiento, de los títulos de funcionamiento y apertura de un número equivalente de las plazas alojativas existentes a rehabilitar, hasta tanto no se ejecuten íntegramente las obras de mejora y rehabilitación de los establecimientos alojativos, en su caso.

- 50% por reforma integral hoteles(mínimo 4*)
- 25% por reforma integral apartamentos(mínimo 3llaves)
- 25% incremento grado adicional

- Apartamentos por reforma a 3 llaves un 25%
- Apartamentos por reforma 3 a 4 llaves un 25% + 25% subir de categoría = 50%
- Apartamentos por reforma 3 a 5 llaves un 25% + 50% subir de categoría = 75%

- Hotel por reforma a 4 estrellas un 50%
- Hotel por reforma 4a 5 estrellas un 50% + 25% subir de categoría=75%
- (El incremento no puede superar el cien por cien de las plazas preexistentes)





2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.4_INVENTARIO DE PRÉSTAMOS INVERSIONES EXTRAORDINARIAS Y SUBVENCIONES.

Los principales recursos financieros disponibles para la modernización de los destinos turísticos viabilizan la consecución de los objetivos fijados en los distintos planes sectoriales desarrollados, tanto por el Estado (Plan de Turismo Español Horizonte 2020), como por la Comunidad Autónoma (Acuerdo por la Calidad y la Competitividad del Turismo de Canarias 2008-2020, que deriva de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público); y por ende a al presente Plan de Modernización de Corralejo.

Los recursos financieros se dirigen tanto para el sector público como privado y se concretan en préstamos, inversiones extraordinarias y subvenciones.

PRÉSTAMOS

PRESTAMOS BONIFICADOS PARA LLEVAR A CABO PLANES DE RECONVERSIÓN Y RECUALIFICACIÓN INTEGRAL DE DESTISNO TURÍSTICOS con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT).

Los préstamos bonificados para llevar a cabo los planes de reconversión y recualificación integral de destinos turísticos constituyen según la actual normativa reguladora (Real Decreto 937/2010, de 23 de julio, por el que se regula el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas, en adelante RD FOMIT) una de las operaciones que se pueden realizar con cargo al FOMIT.

Anualmente, en los presupuestos generales del Estado, se asigna el importe de la dotación al FOMIT. En el año 2009 la dotación del FOMIT para estos préstamos bonificados ascendió a 150 millones de euros, en el año 2010 a 200 millones de euros y a 145 millones en el último año 2011.

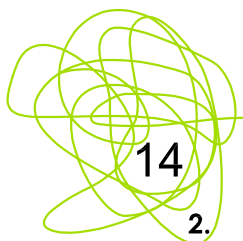
Hasta el año 2009 era el Estado, a través de la Secretaria de Estado de Turismo, quién convocaba, tramitaba y resolvía los expedientes relativos al Fondo como mecanismo de otorgamiento de préstamos; pero a partir del año 2010, esta actividad se realiza por las Comunidades Autónomas, no obstante la titularidad del FOMIT continuando siendo estatal.

La última convocatoria realizada por la Comunidad Autónoma de Canarias (ORDEN de 9 de septiembre de 2010, por la que se procede a la apertura y convocatoria, para el año 2010, de la línea de financiación con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT), en la Comunidad Autónoma de Canarias), corresponde al ejercicio de 2010, siendo las condiciones las siguientes:

- **Beneficiarios:** entidades locales que desarrollen proyectos de inversión pública en su ámbito territorial siempre que, en dicho ámbito, haya inversiones del sector turístico privado que se desarrollen paralelamente a las públicas y cuya cuantía neta represente como mínimo el 30 por ciento del importe que se pretende financiar.

Asimismo también podrán ser beneficiarios los consorcios constituidos al efecto por la Administración del Estado, Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias y otras Administraciones Locales o entidades públicas o privadas para el desarrollo de un plan de reconversión o modernización integral de un destino maduro



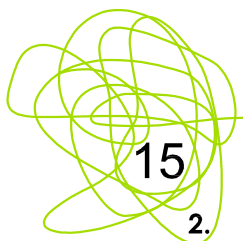


2. ESTUDIO ECONÓMICO

Entendiéndose como destino turístico maduro los que reúnan al menos tres de las siguientes características:

- a) Sobrecarga urbanística y ambiental.
 - b) Sobreexplotación de recursos.
 - c) Obsolescencia de sus equipamientos turísticos.
 - d) Oferta y demanda turística estabilizada o decreciente
- Proyectos Financiables: proyectos orientados a la modernización de los destinos turísticos maduros, a la reforma o rehabilitación de los equipamientos turísticos municipales o los entornos urbanos y naturales del destino, los cuales podrán contener una o varias de las siguientes actuaciones:
 - a) Construcción, ampliación, renovación o remodelación de infraestructuras públicas municipales.
 - b) Instalación, sustitución o reparación de equipamientos turísticos.
 - c) Establecimiento, ampliación o mejora de servicios públicos municipales que mejoren la oferta turística.
 - d) Inversiones dirigidas a recuperar la calidad ambiental y paisajística de los destinos y a reducir la densidad urbanística de las zonas turísticas, así como las que faciliten la modernización de los destinos turísticos
 - Características del préstamo: Con cargo al FOMIT podrán otorgarse préstamos con largos plazos de amortización, incluyendo periodos de carencia y bajos tipos de interés, que respondan a las siguientes características:
 - a) Para las entidades locales, los préstamos serán por importe del 100% de la inversión financiable, con un límite máximo de 6 millones de euros y un mínimo de 300.000 euros por beneficiario y año.
 - b) Cuando se trate de consorcios o entidades recogidos en el artículo 9.b), los préstamos podrán alcanzar la cuantía de hasta 25 millones de euros por beneficiario y año.
- Los préstamos se concederán al tipo de interés que se determine por orden del Ministro de Industria, Turismo y Comercio. También mediante orden ministerial y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos podrán modificarse, con carácter general, las características financieras y actualizar las cuantías máximas de los préstamos indicados en el apartado anterior.
- A modo de referencia el año 2009, se concedieron a un tipo de interés fijo del 0,50%, a reembolsar en un plazo máximo de quince años y con un período de carencia de cinco años.
- Presentación de solicitudes: a efectos de estudio de riesgos y tramitación, se presentan en las oficinas de las Entidades de crédito mediadoras, adheridas a la línea "ICO Turismo Tramo Público 2010" y a efectos de que se valoren sus proyectos como elegibles en la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias





PRÉSTAMOS PARA LA MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD DEL SECTOR TURÍSTICO CON CARGO AL PLAN futurE

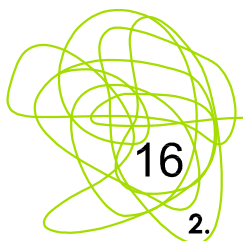
El Plan FuturE se creó en el año 2009, con el fin de facilitar el crédito al sector turístico para la mejora de sus índices de sostenibilidad y dió continuidad al Plan Renove Turismo 2009.

El Plan se instrumentó con una línea de préstamos ICO dotada de 400 millones en el año 2009, en el año 2010 se dotó de 400 millones y de 300 millones para el año 2011. Al respecto, en el año 2010, Canarias realizó 171 operaciones por un importe de 41,7 millones de euros, representando el 10% de la dotación total.

La última convocatoria realizada por el Estado (Resolución de 19 de abril de 2011, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 8 de abril de 2011, por el que se establece la normativa reguladora de los préstamos correspondientes a la línea de inversión sostenible-Plan Future 2011), corresponde al ejercicio de 2011, siendo las condiciones las siguientes:

- **Beneficiarios:** las empresas propietarias o que exploten establecimientos hoteleros, apartamentos, campings, alojamientos rurales, establecimientos de restauración, agencias de viajes y establecimientos de oferta turística complementaria.
- **Inversiones financiadas:**
 - Inversiones destinadas a la mejora en la sostenibilidad de los establecimientos mediante la implantación de sistemas para promover el ahorro energético y de agua y la conservación y mejora del medio ambiente.
 - Inversiones destinadas a facilitar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad en establecimientos turísticos garantizando la aplicación de las herramientas metodológicas recogidas en el decálogo de buenas prácticas en Accesibilidad Turística
 - Inversiones encaminadas a la implantación de sistemas de calidad (Q de Calidad Turística Española; ISO 9000, etc) que permitan avanzar en la mejora de sus productos y servicios como factor competitivo y signo diferenciador en los mercados nacionales o internacionales.
 - Reforma y modernización dirigidas a la implantación de nuevas tecnologías en el proceso o en el producto y sistemas de organización relativos a la mejora de los sistemas de gestión y comercialización directa. Aquellas inversiones destinadas a la innovación turística, a la mejora de la capacidad tecnológica y la eficacia de los procesos que tienen lugar en la prestación del producto o servicio turístico.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

- Inversiones destinadas a la especialización y diferenciación de la oferta turística del establecimiento para la captación de un nicho específico o segmento del mercado, como pueden ser, de forma no limitativa: instalaciones deportivas y de oferta complementaria ligada a productos turísticos; instalaciones destinadas al cuidado de la salud; centros de negocio, centros de convenciones y congresos y salas de reuniones.
- **Características del préstamo:**
 - Importe de la operación: Hasta el 100% de la inversión, con un máximo de 10 millones de euros por beneficiario y año.
 - Modalidad: Préstamo o leasing.
 - Amortización y carencia: 3, 5, 7, 10, 12, 15 ó 20 años, con la posibilidad de hasta 3 años de carencia.
 - Tipo de interés: interés fijo, con una bonificación del 0,35% en los tipos de interés para los préstamos inferiores a los 2 millones de euros.
- **Presentación de solicitudes:** a efectos de estudio de riesgos y tramitación, se presentan en las oficinas de las entidades de crédito mediadoras, adheridas a la línea de crédito “ICO Inversión Sostenible”.

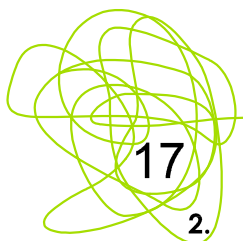
INVERSIONES EXTRAORDINARIAS

PROYECTOS EXTRAORDINARIOS DE RECUALIFICACIÓN DE DESTINOS MADUROS

Los proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros financian actuaciones de reconversión o modernización integral que tengan proyección internacional y un potente efecto demostrativo. Se financian por las administraciones competentes con la participación del sector empresarial.

Hasta la fecha los proyectos aprobaos corresponden a los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Puerto de Santa Cruz. La inversión total realizada ha sido de 18 millones de euros de los cuales el Ministerio de Industria ha aportado 6,6 millones.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

PROGRAMA DE INVERSIONES DE LA ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO

Los antecedentes a la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público, se fijan en marzo de 2008 cuando el Gobierno de Canarias aprobó la "Estrategia de dinamización frente a la desaceleración de la economía canaria", en la que se enmarcan una serie de medidas y acciones de reactivación económica que, en el área del turismo, se centran en la intervención frente a la degradación sufrida por la madurez y declive de los principales enclaves turísticos, apostando por una "Estrategia de Mejora del Espacio Público Turístico" como medida impulsora para mejorar la calidad y competitividad de aquellos espacios públicos turísticos, mediante el consenso de todos los actores involucrados.

Para la ejecución de la Estrategia, el Gobierno de Canarias suscribió el 14 de enero convenios marco de colaboración con los Cabildos Insulares, y posteriormente, en junio del 2010, con el Instituto de Turismo de España (Ministerio de Industria, Turismo y Comercio) para la ampliación de la dotación económica para la ejecución de las obras y actuaciones, que son elegidas por su carácter ejemplar, priorizándose las Actuaciones Ejemplarizantes acordadas en el marco del Acuerdo por la Calidad y la Competitividad del Turismo de Canarias 2008-2020.

Las obras y actuaciones pueden ser ejecutadas directamente por la Comunidad Autónoma o por las administraciones locales mediante la firma de los oportunos convenios de colaboración por los que la Comunidad Autónoma les transfiere los fondos necesarios.

El Consejo de Gobierno del Cabildo de Fuerteventura aprobó el pasado 23 de diciembre el contenido del mencionado convenio, en el que se prevé desarrollar infraestructuras emblemáticas para mejorar la oferta turística. La dotación hasta el año 2013 es de 26 millones de euros para Fuerteventura, financiándose un 60% por el Gobierno de Canarias y un 40% por el Cabildo los ayuntamientos de Fuerteventura.

SUBVENCIONES

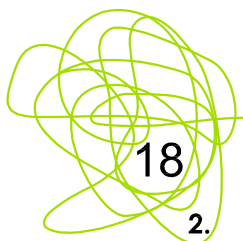
Medio Ambiente

Subvención para el fomento de la utilización de productos y procesos de producción que respeten el medio ambiente - Año 2010

- Actuaciones objeto de subvención: las inversiones destinadas a la utilización de tecnologías anticontaminantes e integración de tecnologías limpias en los sistemas de producción de las empresas y a la realización de auditorías ambientales
- Dotación económica en el año 2010 fue de 158.533,95 euros.

EMAS - Subvención para el fomento del instrumento establecido en el reglamento (CE) 1221/2009, relativo a la participación voluntaria de organizaciones en un sistema comunitario de gestión y auditoría medioambiental-Año 2010





2. ESTUDIO ECONÓMICO

- Actuaciones objeto de subvención:
 - a) La verificación ambiental y su mantenimiento anual (validación de la declaración medioambiental), actuaciones estas que se encargan de comprobar que las políticas, los programas, los sistemas de gestión, los procedimientos de auditorías y la propia declaración medioambiental cumplen con los requisitos previstos en el Reglamento EMAS.
 - b) La implantación del sistema de gestión medioambiental en la organización según el Reglamento EMAS.
- Dotación económica en el año 2010 fue de 164.132,30 euros.

Energía

Subvenciones destinadas a actuaciones de energía solar térmica de baja temperatura - Año 2011

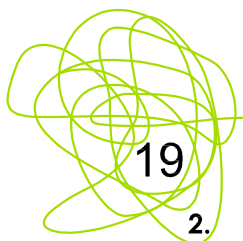
- Actuaciones objeto de subvención: en cada convocatoria se definen las actuaciones concretas que podrán ser subvencionable
- Dotación económica en el año 2011 ha sido de fue de 1.802.990.- euros euros.

I+D+I

Creación y consolidación de Cluster Innovadores - Año 2010

- Actuaciones objeto de subvención: actuaciones relativas la creación y consolidación de cluster innovadores
- Dotación económica en el año 2011 ha sido de fue de 1.000.000.- euros euros.
- de crédito mediadoras, adheridas a la línea de crédito "ICO Inversión Sostenible".





2. ESTUDIO ECONÓMICO

OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN:

CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Otra fuente de financiación para las actuaciones públicas derivadas del Plan de Modernización son las contribuciones especiales, se trata de tasas públicas que pueden cobrar las administraciones públicas por determinadas obras y servicios públicos locales.

El artículo 28 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL) (BOE 59/2004, de 9 de marzo), se establece que los ayuntamientos pueden imponer contribuciones especiales para la realización de obras públicas o para el establecimiento o ampliación de servicios municipales, de carácter local siempre que supongan la obtención por parte del sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento del valor de sus bienes como consecuencia de la realización de esas obras.

Las obras y servicios públicos locales que pueden estar sujetos a Contribuciones Especiales vienen recogidos en el artículo 29 del TRLHL:

Artículo 29 Obras y servicios públicos locales

“1. Tendrán la consideración de obras o servicios locales:

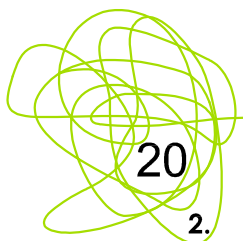
- a) Los que realicen las entidades locales dentro del ámbito de sus competencias para cumplir con los fines que les estén atribuidos, excepción de los que aquéllas ejecuten a título de dueños de sus bienes patrimoniales.
- b) Los que realicen dichas entidades por haberles sido atribuidos o delegados por otras entidades públicas y aquellos cuya titularidad hayan asumido de acuerdo con la Ley.
- c) Los que realicen otras entidades públicas, o los concesionarios de estos, con aportaciones económicas de la entidad local.

2. No perderán la consideración de obras o servicios locales los comprendidos en el párrafo a) del apartado anterior, aunque sean realizados por organismos autónomos o sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a una entidad local, por concesionarios con aportaciones de dicha entidad o por asociaciones de contribuyentes.

3. Las cantidades recaudadas por contribuciones especiales sólo podrán destinarse a sufragar los gastos de la obra o del servicio por cuya razón se hubiesen exigido.”

El porcentaje de financiación de obras a través de contribuciones especiales viene regulado por el artículo 31 del citado texto refundido, que recoge textualmente:





2. ESTUDIO ECONÓMICO

Artículo 31. Base Imponible

1 La base imponible de las contribuciones especiales está constituida, como máximo, por el 90 por ciento del coste que la entidad local soporte por la realización de las obras o por el establecimiento o ampliación de los servicios.

2. El referido coste estará integrado por los siguientes conceptos:

- a) El coste real de los trabajos periciales, de redacción de proyectos y de dirección de obras, planes y programas técnicos.
- b) El importe de las obras a realizar o de los trabajos de establecimiento o ampliación de los servicios.
- c) El valor de los terrenos que hubieren de ocupar permanentemente las obras o servicios, salvo que se trate de bienes de uso público, de terrenos cedidos gratuitamente y obligatoriamente a la entidad local, o el de inmuebles cedidos en los términos establecidos en el art. 145 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- d) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras o instalaciones, así como las que procedan a los arrendatarios de bienes que han de ser derruidos o ocupados.

(...)"

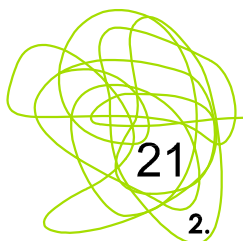
Las contribuciones especiales, en consonancia con el artículo 145 del TR LOTENC, pueden exigirse cuando las obras no estén previstas en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución se realizará a través de obras públicas ordinarias y cuando éstas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

Actuaciones de transformación urbanística: actuaciones de dotación

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo (TRLR), incorpora una nueva figura urbanística que viabiliza la obtención de suelo o ingresos que permite aumentar el patrimonio público de suelo, que podrá destinarse a la financiación de las actuaciones previstas en el PMM, se trata de las actuaciones de dotación.

Las actuaciones de dotación tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste. En este PMM no se han delimitado actuaciones de dotación lo que no impide que en próximas revisiones del PMM o del planeamiento urbanístico se puedan delimitar.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

OTROS INCENTIVOS:

El objetivo principal es la financiación a municipios para la mejora de destinos turísticos a través de la rehabilitación de equipamientos y entornos urbanos y naturales, convirtiéndose en un instrumento de colaboración entre las administraciones y el sector privado para asegurar la sostenibilidad y competitividad del sector.

Fondo financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas (FOMIT)

El Fomit tiene por finalidad apoyar financieramente los proyectos de renovación, modernización y reconversión integral de destinos turísticos maduros que se desarrollen por las administraciones locales y organismos dependientes de las mismas, y por los consorcios u otros entes creados con el fin de llevar a cabo un plan de modernización y reconversión integral de un destino turístico maduro, con la participación de la Administración General del Estado. El Fomit estará adscrito y será gestionado por la Secretaría de Estado de Turismo, correspondiendo su administración financiera al ICO:

Estas ayudas serán compatibles con cualquier otra ayuda o subvención que otorguen otras administraciones públicas, autonómicas o locales, organismos nacionales o supranacionales, siempre que no superen el coste del proyecto o proyectos para los que se solicita financiación.

Reserva para Inversiones en Canarias (Ric) (artículo 27, Ley 19/1994).

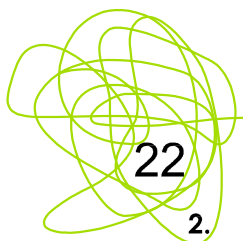
La RIC es un incentivo fiscal que pretende fomentar la inversión empresarial productiva y la creación de infraestructuras públicas en el Archipiélago Canario, persigue el mantenimiento en las Islas Canarias de los beneficios obtenidos por las empresas y profesionales aquí domiciliados.

Este incentivo fiscal, debiera convertirse en una fuente de recursos financieros, para aquellos agentes económicos que han de colaborar en la efectiva realización de la gestión y ejecución de las acciones que se promuevan en virtud del Plan para la modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo. De los contenidos de este régimen fiscal específico, se extraen a continuación las principales consideraciones, respecto a varios aspectos relevantes para la adecuada materialización de la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) en la consecución de las acciones de rehabilitación o renovación.

En primer lugar, es necesario considerar que inversiones son susceptibles de ser materializables vía RIC, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 27.4ª (Ley 19/1994), se extrae lo siguiente:

- A. Las inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de:
- La creación de un establecimiento.
 - La ampliación de un establecimiento
 - La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos.
 - La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento.





2. ESTUDIO ECONÓMICO

También tendrá la consideración de iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que no se hayan beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo y se afecte:

A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, y sean destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.

Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

A las zonas comerciales, y a las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación de un establecimiento turístico, situadas ambas en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas, según los términos en que se define en las directrices de ordenación general de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

Subvenciones destinadas a la implantación y renovación de sistemas en establecimientos turísticos.

Ayudas destinadas a la implantación y renovación de sistema de gestión de calidad y gestión medioambiental en los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, de turismo rural y restaurantes, radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Beneficiarios:

Las sociedades mercantiles, las sociedades civiles, cooperativas y los empresarios individuales, propietarios o explotadores en exclusiva, de los establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, de turismo rural y de restaurantes. Quedan expresamente excluidas las comunidades de bienes.

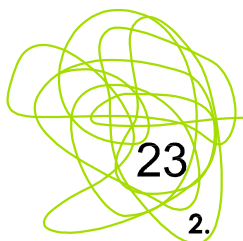
Subvenciones destinadas a la implantación de nuevas tecnologías en establecimientos turísticos

Tienen como objetivo establecer las disposiciones que han de regir la concesión de subvenciones destinadas a actuaciones que supongan la implantación de Tecnologías De La Información y Comunicación (TIC's-Sociedad de la información) en establecimientos turísticos alojativos con el propósito de aprovechar los canales que estas tecnologías ofrecen como medio de conexión con los agentes externos de cara a recabar información turística, organizar viajes, promocionar establecimientos y destinos y contratar el producto.

Podrán ser beneficiarios, las sociedades mercantiles, sociedades civiles, cooperativas y empresarios individuales que cumpliendo con el principio de unidad de explotación previsto en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, tengan la condición de PYME y sean además propietarios o explotadores de los establecimientos turísticos a los que se destinen las inversiones, estando expresamente excluidas las comunidades de bienes.

Ayudas para actuaciones de rehabilitación en municipios turísticos de Canarias





2. ESTUDIO ECONÓMICO

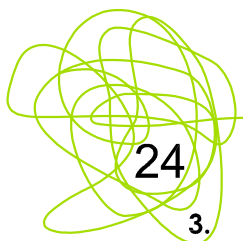
El objetivo de las ayudas será:

- Acondicionamiento y equipamiento de espacios libres públicos;
- Acondicionamiento de viales conectores de las áreas destinadas al uso turístico;
- Construcción, acondicionamiento y equipamiento de instalaciones turísticas de uso público;
- Acondicionamiento de instalaciones, elementos, recursos naturales o culturales, de uso público, para su puesta en valor turístico.

El presupuesto total para el plazo 2007-2008 fue de 7.500.000 euros. Pudieron beneficiarse de las subvenciones las entidades locales. Sin embargo estas ayudas pudieran ser objeto de renovación o ampliación de recursos y plazos.

El presente documento también realiza un estudio sobre los gastos de urbanización que irán a cargo de los propietarios del suelo que propongan proyectos de renovación con aumento de edificabilidad necesaria para mejorar la oferta y la calidad en la Ciudad Turística de Corralejo.





3. BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA CESIÓN POR LAS PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL AUMENTO DE EDIFICABILIDAD

Tal como se establece en la exposición de motivos del Texto Refundido de la Ley de Suelo, 2/2008, de 20 de junio, en las plusvalías que se generan por las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo, la comunidad debe participar por exigencias de La Constitución.

La Ley establece, conforme a la doctrina constitucional, la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación. Lo hace posibilitando una mayor y más flexible adecuación a la realidad y, en particular, al rendimiento neto de la actuación de que se trate o del ámbito de referencia en que se inserte. Concretamente en el artículo 14.1.a.2 se establece que:

“1. A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a. Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

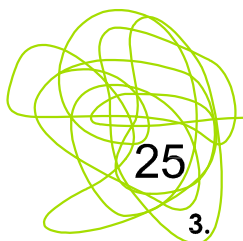
1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.”

En este caso, el rendimiento de la actuación de transformación urbanística viene determinado por la propuesta de ordenación incluida en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Corralejo, de la que se desprende un aumento de la edificabilidad existente actualmente. Este aumento de edificabilidad se traduce en una plusvalía, monetarizable, de la que la Comunidad debe necesariamente participar. La participación se establece mediante un porcentaje que se justificar á debidamente.

b. A su vez, el incremento de edificabilidad posibilita que los proyectos de renovación urbana contribuyan a la reurbanización progresiva de todas las calles del ámbito y generen nuevas zonas verdes, dotaciones y equipamientos que mejoren decisivamente la calidad de vida de la Ciudad Turística Corralejo.





3. BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

3.2_ CRITERIOS PARA EL CÁLCULO DE LAS PLUSVALÍAS GENERADAS

MÓDULO DE VALORACIÓN DEL METRO CUADRADO CONSTRUIDO DE PLAZA TURÍSTICA.

Con el objetivo de poder monetarizar las plusvalías generadas por la propuesta de ordenación, se establece un módulo de valoración del metro cuadrado construido turístico.

Teniendo en cuenta la categoría de las plazas alojativas del núcleo, siendo un 70% extrahotelera, se ha hecho un estudio de mercado de los complejos de apartamentos en venta de la zona. De este análisis se ha obtenido que el m²c de un apartamento es de 1.765-€, valorado a noviembre de 2010.

Puesto que un apartamento alberga 3 camas aproximadamente, se puede hallar el precio estimado del m²c/cama de una plaza alojativa media en Corralejo. Por lo que se concluye que el valor del m²c/cama es de 588-€

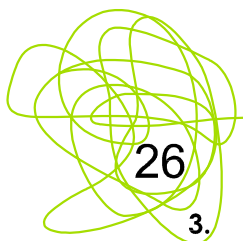
Mediante este módulo de valoración es posible calcular el aumento de edificabilidad o plusvalía monetarizada.

3.3_ COSTE PREVISTO EN EL PLAN PARA LA MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

El diseño de estas nuevas redes prioriza la eficiencia energética y la gestión responsable de los recursos naturales, permitiendo introducir importantes mejoras en los servicios urbanos.

El PMM de Corralejo parte de la tesis de adelantarse al proceso de edificación, con la voluntad de incentivar la renovación.



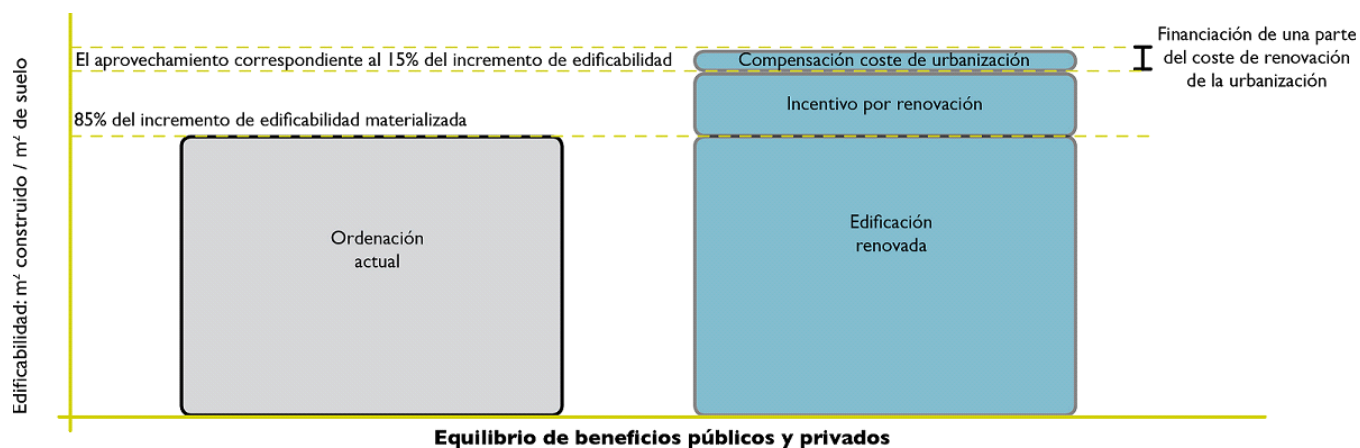


3. BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

3.4_APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS A LAS PLUSVALÍAS DE EDIFICABILIDA

El cálculo final para obtener los porcentajes de aplicación a las plusvalías se realiza de la siguiente forma:

- Se monetarizan las plusvalías generadas por las propuestas de ordenación incluidas en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Corralejo que aumenten la edificabilidad prevista en el ámbito para la renovación.
- Se establece un porcentaje de cesión, como compensación del incremento del coste de urbanización, con valor del 15% del aumento de edificabilidad.
- La cesión anteriormente mencionada se vinculará a las actuaciones para la mejora de las infraestructuras del ámbito de renovación.





Gobierno
de Canarias



CORRALEJO

