

# costa teguise

Plan de modernización, mejora e incremento  
de la competitividad del sector turístico

Teguiise, Lanzarote  
TOMO IV ESTUDIO ECONÓMICO





\_ INDICE

TOMO I. MEMORIA

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

TOMO II. NORMATIVA - FICHERO URBANÍSTICO

- ARTICULADO GENERAL
- FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PRIVADO
- FICHERO DE INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO

TOMO III. PLANOS

PLANOS

TOMO IV. ESTUDIO ECONÓMICO - CUADRO DE PRESUPUESTOS

- INTRODUCCIÓN
- ESTUDIO ECONÓMICO
- BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

4  
5 - 20  
21 - 23

TOMO V. INFORME PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CONSULTA

- A. SÍNTESIS DE LOS INFORMES RECIBIDOS A RESULTA DEL TRÁMITE DE CONSULTA E INFORMACIÓN PÚBLICA.
- B. SÍNTESIS DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS.
- C. INFORME TÉCNICO JURÍDICO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL. DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO ORIENTAL.

## 1. INTRODUCCIÓN

El estudio económico-financiero es el documento en el que se evalúan económicamente las acciones públicas propuestas por la diagnosis propositiva del Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe. El estudio contiene la siguiente información:

- Acciones públicas propuestas:
  - Infraestructuras viarias en mal estado.
  - Espacios libres sin tratar, proponiéndose oferta complementaria turística de calidad, reforzando la identidad de la zona.
- Superficie y coste de cada una de las acciones propuestas.
- El coste total de las acciones.
- Programación de las acciones en el tiempo.
- La naturaleza de las inversiones según sean públicas o privadas.

A los efectos de desarrollar el estudio se considera necesario establecer las siguientes premisas:

- La valoración económica de las acciones previstas son estimativas. El coste de inversión final será el que resulte de los Proyectos de Urbanización o, en su caso, de la ejecución correspondiente a cada Intervención.
- Para cada intervención sólo se estima el coste de ejecución, sin incluir otros gastos entre los que cabe citar los correspondientes a costes de gestión, seguridad y salud, honorarios de proyectos y dirección de obra, control de calidad, así como los gastos generales y el beneficio industrial aplicable a cada presupuesto.

### 1.1\_MARCO LEGAL

Como los propios instrumentos de ordenación, el contenido de los Programas de Actuación y Estudios Económicos Financieros han ido sufriendo modificaciones, evolucionando hasta llegar a lo denominado por la reciente Legislación (Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias) como «Organización Temporal de la Gestión y Ejecución del Planeamiento».

De conformidad con lo anterior y tratándose de un Plan ejecutivo, el Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de Costa TeguiSe 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 viabilidad financiera.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 2.1\_EL ENFOQUE INTEGRAL DE LA "CIUDAD TURÍSTICA DE COSTA TEGUISE"

La evaluación económica de los costes de las operaciones se efectúa siguiendo un criterio genérico y en base a unos Módulos Básicos de Valoración. Este criterio genérico se basa en obtener la superficie en cuestión y multiplicarla por un módulo básico de valoración (€/m<sup>2</sup>), en función del grado de intervención. Se han propuesto los siguientes tipos de intervenciones públicas:

- Intervenciones asociadas a la costa (IC)
- Intervenciones en barrancos (IE)
- Intervenciones en viario (IV)

Los módulos básicos de valoración han sido calculados utilizando unas bases de precios actualizadas a 2010 (CIEC y PREOC), obteniendo unos precios unitarios (€/m<sup>2</sup>), que posteriormente se multiplican por la superficie de la actuación. Se ha obtenido un módulo básico de valoración para cada tipo de intervención, y se le ha incrementado el valor en las actuaciones específicas para cada caso particular.

Los precios unitarios utilizados son estimativos, para cada caso concreto, ya que se trata de simplificaciones para acercarnos a situaciones generalizables. El objeto del establecimiento de estos módulos es la aproximación a la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas de la diagnosis propositiva. Estas cifras adquieren su verdadera dimensión como conjunto agregado, pero no deben considerarse para cada actuación, y menos, como propuesta de tasación o avance de la misma.

A continuación, se detallan las actuaciones públicas en función de su prioridad temporal a corto, medio y largo plazo.

**Corto Plazo:** son aquellas intervenciones que o bien se han iniciado, o se consideran esenciales en función del modelo de ordenación.

**Medio Plazo:** aquellas que resultan relevantes para una mejor rentabilización social de las primeras o para completar el modelo de ordenación.

**Largo Plazo:** las intervenciones sin plazo temporal definido, aquellas que aún concediéndoles suficiente importancia como para programarlas carecen, sin embargo, de lugar exacto en el desarrollo temporal.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

Intervención Costa

IC-PM Paseo Marítimo	Corto plazo
IC-Ecu/S Centro interpretación Las Salinas	Medio plazo

Intervención Espacio Libre ( barrancos)

IE-ELR/1 ( Eje transversal 1)	Largo plazo
IE-ELCu/2 ( Eje transversal 2)	Medio plazo
IE-ELDR/3 ( Eje transversal 3)	Corto plazo
IE-ELT/4 ( Eje transversal 4)	Corto plazo
IE-ELCu/5 ( Eje transversal 5)	Corto plazo
IE-ELT/6 ( Eje transversal 6)	Largo plazo
IE.ELD/7 ( Eje transversal 7)	Medio plazo

Intervención Viario

IV-P ( Principales)	Largo plazo
IV-S ( Secundarias)	Corto plazo
IV-L ( Locales)	Corto plazo
IV-RP	
· Rodonales	Medio plazo
· Peatonales	Medio plazo

El presente documento realiza un estudio sobre las actuaciones propuestas, necesarias para mejorar la oferta y la calidad en la Ciudad Turística de Costa TeguiSe.

PLAN DE ETAPAS	TIPO INTERVENCIÓN	DENOMINACIÓN	CALIFICACIÓN	TITULARIDAD	INTERVENCIONES	MEDICIÓN (M <sup>2</sup> , ML, Ud.)			PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO ESTIMADO (€)	
CORTO PLAZO	Costa	ICPM (Paseo Marítimo)	Espacio libre público	Pública	Paseo marítimo: ampliación y mejora del paseo marítimo actual.	56.113,65	M <sup>2</sup>	Espacio libre	56.113,65	154,33	8.660.020,22
		Espacios Libres Barrancos	IE-ELDR/3	Espacio libre público	Pública	Espacio libre público para la práctica de deporte en contacto con la naturaleza y Spa público con piscinas naturales (con edificación ligera para dar servicio). Situado en el eje transversal 3.	47.592,60	M <sup>2</sup>	Espacio libre	47.592,60	101,76
	IE-ELT/4		Espacio libre público	Pública	Espacios libres destinados al paseo y disfrute. Situado en el eje transversal 4.	44.930,24	M <sup>2</sup>	Espacio libre	44.930,24	67,14	3.016.481,52
	E-ELCu/5		Espacio libre público	Pública	Recorrido cultural sobre la vinculación de la zona con las salinas. Situado en el eje transversal 5.	48.813,21	M <sup>2</sup>	Espacio libre	48.813,21	105,27	5.138.351,07
	Viario	IV-S (Secundarias)	Viario público	Pública	Pavimento, mobiliario, vegetación, carril bici	24.496,02	M <sup>2</sup>	Viario	24.946,02	294,40	7.344.108,29
		IV-L (Locales)	Viario público	Pública	Pavimento, mobiliario, vegetación	38.603,60	M <sup>2</sup>	Viario	38.603,60	448,20	17.224.928,32

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

PLAN DE ETAPAS	TIPO INTERVENCIÓN	DENOMINACION	CALIFICACIÓN	TITULARIDAD	INTERVENCIONES	MEDICIÓN (M <sup>2</sup> , ML, Ud.)			PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO ESTIMADO (€)	
MEDIO PLAZO	Costa	IC-ECu/S	Espacio libre público con Equipamiento público	Pública	Espacio libre con equipamiento público cultural, centro de interpretación de las salinas. Situado junto a las salinas de las Caletas.	12.487,18	M <sup>2</sup>	Espacio libre	11.737,18	67,14	787.999,05
							M <sup>2</sup>	Edificación	750,00	1.052,25	789.187,50
	Espacios Libres Barrancos	IE-ELCu/2	Espacio libre público con equipamiento público	Pública	Espacio libre con equipamiento público cultural en relación a La Mareta y a César Manrique. Situado en el eje transversal 2.	30.145,40	M <sup>2</sup>	Espacio libre	29.550,87	103,59	3.061.233,35
							M <sup>2</sup>	Edificación	594,53	1.052,25	625.597,98
		IE-ELD/7	Espacio libre público	Pública	Espacio libre adecuado para la realización de deporte. Situado en el eje transversal 7.	2.428,00	M <sup>2</sup>	Espacio libre	2.428,00	82,64	200.647,49
							Equipamiento público.	Pública	Equipamiento público deportivo. Situado en el eje transversal 7.	36.003,00	M <sup>2</sup>
M <sup>2</sup>	Edificación	350,00	1.052,25	368.287,50							
Viarío	IV-RP (Rodonales y peatonales)	Viarío público	Pública	Rodonales: Pavimento, mobiliario, vegetación, carril bici	20.025,18	M <sup>2</sup>	Viarío	19.521,41	453,10	8.845.150,87	
				Peatonales: Pavimento, mobiliario, vegetación							8.399,58
PLAN DE ETAPAS	TIPO INTERVENCIÓN	DENOMINACION	CALIFICACIÓN	TITULARIDAD	INTERVENCIONES	MEDICIÓN (M <sup>2</sup> , ML, Ud.)			PRECIO UNITARIO	PRESUPUESTO ESTIMADO (€)	
LARGO PLAZO	Espacios Libres Barrancos	IE-ELR/1	Espacio libre público	Pública	Espacio libre con equipamiento recreativo asociado. Situado en el eje transversal 1.	16.663,65	M <sup>2</sup>	Espacio libre	15.897,12	67,14	1.067.284,95
			Equipamiento privado	Pública	Equipamientos vinculados a la restauración y al ocio.			M <sup>2</sup>	Edificación	786,53	-----
	Viarío	IV-P (Principales)	Viarío público	Pública	Espacios libres destinados al paseo y disfrute. Situado en el eje transversal 6.	71.946,25	M <sup>2</sup>	Espacio libre	71.946,25	116,04	8.348.283,12
					Pavimento, mobiliario, vegetación, carril bici			14.460,86	M <sup>2</sup>	Viarío	14.460,86
<b>TOTAL Presupuesto Estimado de Intervenciones</b>										<b>79.281.882,95</b>	

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

2.2\_CUADRO RESUMEN DE LAS  
ACTUACIONES PROPUESTAS

INTERVENCIONES A CORTO PLAZO			
INTERVENCIONES			COSTE ESTIMADO (€)
COSTA	IC-PM	Paseo marítimo	8.660.020,22
ESPACIOS LIBRES BARRANCOS	IE-ELDR/3	Espacio Libre Deportivo. Eje 3	4.842.927,35
	IE-ELT/4	Espacio Libre Paseo. Eje 4	3.016.481,52
	IE-ELCu/5	Espacio Libre Cultural. Eje 5	5.138.351,07
VIARIO	IV-S	Vías Secundarias	7.344.108,29
	IV-L	Vías Locales	17.224.926,32
<b>TOTAL ESTIMADO CORTO PLAZO</b>			<b>46.226.814,77</b>
INTERVENCIONES A MEDIO PLAZO			
INTERVENCIONES			COSTE ESTIMADO (€)
COSTA	IC-ECu/S	Espacio Cultural. Salinas	1.577.186,55
ESPACIOS LIBRES BARRANCOS	IE-ELCu/2	Espacio Libre Cultural. Eje 2	3.686.831,33
	IE-ELD/7	Espacio Libre Deportivo. Eje 7	3.515.263,26
VIARIO	IV-RP	Calles Rodonales	8.845.150,87
		Calles Peatonales	2.023.870,74
<b>TOTAL ESTIMADO MEDIO PLAZO</b>			<b>19.648.302,76</b>
INTERVENCIONES A LARGO PLAZO			
INTERVENCIONES			COSTE ESTIMADO (€)
ESPACIOS LIBRES BARRANCOS	IE-ELR/1	Espacio Libre Recreativo. Eje 1	1.067.284,95
		Equipamiento	Concesión Administrativa
	IE-ELT/6	Espacio Libre Paseo. Eje 6	8.348.283,12
VIARIO	IV-P	Vías Principales	3.991.197,36
<b>TOTAL ESTIMADO LARGO PLAZO</b>			<b>13.406.765,42</b>
TOTAL ESTIMADO CORTO PLAZO			46.226.814,77
TOTAL ESTIMADO MEDIO PLAZO			19.648.302,76
TOTAL ESTIMADO LARGO PLAZO			13.406.765,42
<b>TOTAL ESTIMADO DE INTERVENCIONES</b>			<b>79.281.882,95</b>

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 2.3\_INCENTIVOS Y MEDIDAS PARA LA RENOVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACIONES TURÍSTICAS

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, desarrolla en su Directriz de Ordenación General (DOG) número 19 la "Adquisición de áreas estratégicas", en que la Administración adquirirá con destino al uso público aquellos espacios que tengan un fuerte interés estratégico para su recuperación.

Las DOG 72.1 y 3 "reutilización y renovación", especifica el uso eficiente del suelo urbano que tenga como destino el uso turístico así como, la previsión de crear zonas de espacios libres y complementarios. Así mismo, la DGO 73, definirá la rehabilitación integral de las zonas públicas con destino turístico.

La DOG 122 "renovación edificatoria y rehabilitación urbana" por la que se da prioridad a la renovación de la planta alojativa existente, mediante sustitución o rehabilitación.

Y finalmente la DOG 124 "equipamiento complementario", a través de la cual se fomentará el equipamiento complementario que diversifique la oferta turística y la cualifique.

Directriz 19 DOT:

*"1. 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, se deberá conservar el uso turístico y se podrá mantener la capacidad alojativa turística 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. ESTUDIO ECONÓMICO

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.

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.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

*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.*

*2. Excepcionalmente, el planeamiento insular adaptado a las determinaciones de las presentes Directrices podrá definir ámbitos mixtos en los que, por sus especiales circunstancias y características, se permita la sustitución o la compatibilización del uso alojativo turístico con el residencial, con las siguientes condiciones:*

*a) La aprobación de la modificación del planeamiento general o de desarrollo que legitime tal compatibilización o sustitución, requerirá de informe favorable previo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.*

*b) Las viviendas susceptibles de ser construidas por compatibilización o sustitución no podrán tener una superficie inferior a 100 metros cuadrados útiles.*

*c) No será preciso prever el incremento de los espacios libres cuando no aumente la densidad, o sea, no se construya más de una vivienda por cada 3 plazas alojativas suprimidas.*

*d) Cuando el solar resultante de la sustitución se destine a la construcción de viviendas protegidas, podrán construirse en el nuevo emplazamiento 1,2 plazas alojativas turísticas por cada plaza suprimida, siendo de aplicación lo dispuesto en la letra d) del número anterior."*

Así mismo, en la Ley de Medidas Urgentes, se establecen una serie de incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas en sus artículos 13- 14-15.

**"Artículo 13.** *El planeamiento urbanístico, en su caso en el marco de las determinaciones del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular, si estuviera vigente, podrá incorporar las compensaciones urbanísticas acordadas mediante los convenios de sustitución a que se refiere el artículo anterior, con las siguientes limitaciones:*

*a) En el caso de sustitución 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:*

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

- 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.

### Cesión uso público

Plazas iniciales x **4 (superior categoría)**

Plazas iniciales x **3 (igual categoría)**

- 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.

### O. complementaria

Plazas iniciales x **3 (superior categoría)**

Plazas iniciales x **2 (igual categoría)**

- 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.

b) 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. "

"**Artículo 14.** 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. ESTUDIO ECONÓMICO

Hotel inicial 1\*2\*3\*4\* \_\_\_\_\_ Hotel final 4\* (+50%); 5\* (+75%).  
 Apartamento inicial 1II 2II 3II \_\_\_\_ Apartamento final 3 II (+25%); 4 II(+50%); 5 II(+75%).

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.
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."

**"Artículo 15. Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma.**

1. Los planes o programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector, aprobados por el Gobierno de Canarias, quedan sometidos al cumplimiento del trámite de cooperación administrativa previsto en el artículo 11 del Texto Refundido aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

2. *Las actuaciones particulares relativas a proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o a los de remodelación urbanística incluidas en los planes y programas de modernización, mejora y competitividad del sector turístico a que se refiere el apartado anterior podrán ser exceptuadas por el ayuntamiento de la licencia municipal, quedando, en este caso, sometidos al régimen de comunicación previa a aquél.*

*A tal efecto, el promotor deberá comunicar al ayuntamiento el inicio de la actividad de ejecución del proyecto, con una antelación de 30 días, mediante escrito al que se acompañe una descripción suficiente de la actuación y las autorizaciones otorgadas. Dentro de ese período de 30 días, el ayuntamiento sólo podrá denegar el inicio de las actividades si la actuación proyectada no se ajusta al Plan de Modernización, Mejora y Competitividad aprobada por el Gobierno o a las autorizaciones otorgadas.*

3. *En el caso de que los proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora a que se refieren los apartados anteriores no se encuentren previstos en el planeamiento vigente, o sean contrarios a las determinaciones del mismo, el Plan o programa específico que les dé cobertura y que promueva y apruebe el Gobierno tendrá una tramitación abreviada y de fase única, en la que se dará cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, salvo que, por evidenciarse su limitada trascendencia territorial y ambiental, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, a quien además le corresponde aprobar el informe previo a la aprobación por el Gobierno de dicho plan o programa, determine su exención en aplicación de la normativa vigente.*

*En el supuesto de que se determine la necesidad de llevar a cabo la evaluación ambiental estratégica del plan o programa, o la declaración de impacto ambiental de cualquiera de los proyectos previstos en la actuación planificada, será dicha comisión el órgano ambiental competente para la aprobación de la memoria ambiental, o la declaración de impacto ambiental, en su caso.*

*El documento de planeamiento abreviado será sometido a informe del ayuntamiento en cuyo término municipal se lleve a cabo la actuación y del cabildo insular correspondiente, y se expondrá al trámite de información pública, que, en el caso de precisarse su evaluación ambiental estratégica, contendrá el estudio de sostenibilidad, extendiéndose el plazo de información pública a cuarenta y cinco días naturales.*

4. *El Plan o programa específico, una vez aprobado por el Gobierno, será incorporado a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico pertinentes como modificación de los mismos, en el ámbito afectado, en su caso."*

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 2.4\_INVENTARIOS DE AYUDAS Y SUBENCIONES

Este listado es susceptible de variar en el tiempo, en función de su posible extinción, agotamiento de recurso presupuestado o terminación de los plazos de solicitud. No obstante, han de ser indicativos de los instrumentos disponibles, ya recogidos en forma de disposiciones concretas, que si han conseguido los objetivos que se perseguían, pudieran ser objeto de renovación o ampliación de recursos y plazos.

INSTRUMENTO	INSTITUCIÓN CONVOCANTE	APLICACIÓN	AMBITO
Programa Life +	Unión Europea	Contribución al desarrollo sostenido	
Fondo Social Europeo (2007-2013) (European Social Fund) JEREMIAH (2007-2013) (Joint European Resources For Micro To Medium Enterprises)	Unión Europea  Unión Europea		Público/ Privado  Público/ Privado
Proyecto Capital Riesgo Red.es  Plan FuturE	Ministerio de Industria, Comercio y Turismo  Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	Contribución a la financiación que soporte el inicio de la actividad  Contribuye a la sostenibilidad y ecoeficiencia	
Programa Nacional de redes Agrupaciones empresariales Innovadoras Programa Nacional Proyectos Innovación "Innoempresa 2007- 2013" Programas estratégicos de inversión en ahorro y eficiencia energética plan acción 2008-2012	Ministerio de Industria, Comercio y Turismo  Ministerio de Industria, Comercio y Turismo  Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	Contribución a la mejora competitiva del sector turístico/Sistemas de gestión y comercialización del producto turístico  Contribución a los proyectos de Innovación I+D+I Pequeñas y medianas empresas  Contribución de actuaciones estratégicas que favorezcan el ahorro y la mejora de la eficiencia energética	Público/ Privado  Privado  Privado
Fondo Financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas (FOMIT)	Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	Modernización de Infraestructuras turísticas	Público/ Privado
Plan renovación Instalaciones turísticas. (Plan Renove Turismo)	Ministerio de Industria, Comercio y Turismo	Contribuye mejora infraestructuras turísticas	

El listado que mostramos, son las ayudas que a día de hoy se encuentran vigentes y por lo tanto, son susceptibles de ser usadas en beneficio del sector privado ó público o de ambos. Hay que decir, que estas ayudas y subvenciones podrían no estar operativas en el momento de la ejecución de dicho proyecto, con lo cual, habría que actualizarse con las ayudas que se encontraran presentes en dicho momento. Dichas subvenciones, deben tener como objeto principal la reordenación del suelo urbano, así como las mejoras de las infraestructuras hoteles y extrahoteleras, cuyos establecimientos se han quedado en muchos casos obsoletos.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### Ámbito comunitario

#### **Programa LIFE+ de la Unión Europea:**

El Programa LIFE+ es el único instrumento financiero de la Unión Europea dedicado, de forma exclusiva, al medio ambiente para el periodo 2007-2013. Su objetivo general es contribuir a la aplicación, actualización y desarrollo de la política y la legislación comunitaria en materia de medio ambiente, con el fin de contribuir al desarrollo sostenible. La cuarta convocatoria de LIFE+ ha sido publicada el 4 de mayo de 2010, con la cantidad de 243 millones de euros disponibles para cofinanciar proyectos en tres ámbitos: naturaleza y biodiversidad; política y gobernanza medioambiental; e información y comunicación.

#### **JEREMIAH (2007-2013) (Joint European Resources For Micro To Medium Enterprises)**

La iniciativa JEREMIE desarrollado en cooperación con la Comisión Europea, ofrece a los Estados miembros, a través de sus autoridades de gestión nacionales o regionales, la oportunidad de usar parte de sus Fondos Estructurales de la UE para financiar las pequeñas y medianas empresas (PYME) a través de la equidad, préstamos o garantías, a través de un Fondo Rotatorio de retención actúa como un fondo paraguas.

### Ámbito estatal

#### **Proyecto capital riesgo Red.es**

La elaboración del informe "Capital Riesgo y TIC" por parte de red.es se enmarca en los objetivos generales del Plan Avanza, aprobado por el Gobierno de España en el año 2005 e integrado en el programa Ingenio 2010.

Entre las iniciativas aprobadas dentro del Plan Avanza, para el periodo 2007-2010, se encuentran las Medidas de Apoyo a la Financiación de Empresas de Base Tecnológica.

#### **Plan FUTUR E**

Se trata de una nueva Línea de préstamos del Instituto de Crédito Oficial (ICO) de quinientos millones de euros con cargo al presupuesto del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, denominada Plan Futur E, con la que se financiarán inversiones del sector turístico que supongan una mejora de la eficiencia energética de las instalaciones turísticas, impliquen ahorro de energía y de agua, la implantación de nuevas tecnologías y sistemas de calidad, entre otros aspectos.

Dentro de la línea Futur E se establece una partida específica destinada a proyectos en la Comunidad Autónoma de Canarias debido a su condición de región ultraperiférica de la Unión Europea, y a la dependencia de la economía canaria respecto del turismo. Con este objetivo se fomentará el cambio hacia un modelo turístico más competitivo y sostenible.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI) Sector Turístico

Estas Ayudas son destinadas a la creación, fortalecimiento de Agrupaciones Empresariales Innovadoras (Clusters Innovadores) y además persigue incentivar la cooperación interempresarial y de las empresas con agentes de innovación, para mejorar la posición competitiva externa de la oferta final de bienes y servicios.

Objetivos específicos y actividades que se financian:

- a) Elaboración de planes estratégicos,
- b) Estructuras de coordinación y gestión de la AEI
- c) Acciones específicas
- d) Proyectos en cooperación.

### Programa Nacional proyectos de innovación "innoempresa 2007-2013"

La finalidad del programa es facilitar e incentivar la realización de proyectos de carácter suprarregional y perfil innovador por parte de pequeñas y medianas empresas.

En los proyectos deberán participar PYMES de al menos dos CCAA (preferentemente, más de dos) .

### Programas estratégicos de inversión en ahorro y eficiencia energética plan acción 2008-2012 .

Se trata de un programa de ayudas del Instituto para la diversificación y ahorro energético (IDAE) a proyectos estratégicos de inversión en ahorro y eficiencia energética

Entre los beneficiarios:

- Empresas del sector terciario (comercio, distribución, hostelería, sanidad, banca, transporte, etc.) con instalaciones o centros de actividad en un mínimo de tres Comunidades Autónomas en las cuales se desarrollen las inversiones.

### Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo)

Se plantea como objetivos, modernizar la oferta turística de alojamiento, restauración o complementaria para aumentar la competitividad y adecuarse así a los requerimientos de la demanda turística.

Es un Plan flexible para impulsar la rehabilitación de los establecimientos turísticos, cuyo resultado redundará en la mejora de la calidad y la sostenibilidad de las infraestructuras turísticas. Se trata de un plan que responde a las necesidades del sector, porque persigue mejorar el equilibrio entre el turismo y el entorno ambiental y urbanístico, adaptar la actividad turística al nuevo modelo turístico a través de la diversificación del producto y segmentación de la demanda.

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.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 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 Secretaria 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 Costa Teguiise. 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 extracta 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.

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.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

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.

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.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

El presupuesto total para el plazo 2007-2008 fue de 7.500.000 euros, del que se pudieron beneficiar las entidades locales. Sin embargo, estas ayudas pudieran ser objeto de renovación o ampliación de recursos y plazos.

### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CESIÓN DE 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.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, indica en su artículo 14.1.a.2. Actuaciones de transformación urbanística, lo siguiente:

*"A efectos de esta Ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*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 Costa Teguiise, 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 el porcentaje determinado por el Texto Refundido de la Ley de Suelo, 2/2008, de 20 de junio, fijado en un máximo de 15%.

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 de Costa Teguiise

### 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

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de TeguiSe han sido aprobadas definitivamente por la COTMAC el 5 de Noviembre de 2003.

El planeamiento ha previsto para la zona de Costa TeguiSe, un total de 1.879.462m<sup>2</sup> edificables, reservándose a alojamiento turístico 1.130.500m<sup>2</sup>, con un total de 32.300 plazas alojativas.

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.

Se ha realizado un estudio de mercado de la venta de dicho establecimientos, teniendo en cuenta la categoría de los mismos. El estudio da como resultado 1.973,9€/m<sup>2</sup>c para el caso de los establecimientos extrahoteleros y de 2.960€/m<sup>2</sup>c para los hoteleros. Esto surge de aplicar el coeficiente corrector 1,5. (Precios valorados según datos obtenidos de las distintas fuentes consultadas; vive, trovita y pisos.com) .

#### 3.3\_COSTE PREVISTO EN EL PLAN PARA LA MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Costa TeguiSe define los servicios urbanísticos e infraestructuras necesarios para dotar a la Ciudad Turística de modernas redes de energía, telecomunicaciones, infraestructuras viarias, transporte, energías eléctricas, hidráulicas, alumbrado público, gestión de residuos, etc.

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 Plan busca adelantarse a la nueva edificación, incentivando y promoviendo la renovación de la planta alojativa. Costa TeguiSe, tiene un considerable espacio vacante que difícilmente se puede considerar como espacio libre para el uso y disfrute de los ciudadanos y turistas.

Un porcentaje del coste derivado de las dotaciones y equipamientos complementarias al turismo, irán a cargo de los propietarios del suelo que propongan proyectos de renovación con aumento de edificabilidad. Esto conllevará una mejora de la oferta alojativa así como el incremento de la calidad en la ciudad turística de Costa TeguiSe.

### 3. BENEFICIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

#### 3.4\_APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA PROMOCIÓN DE LAS ACTUACIONES PRIVADAS A LAS PLUSVALÍAS DE EDIFICABILIDAD

---

El cálculo final de aplicación del porcentaje a las plusvalías generadas se compone de tres pasos:

- 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 Costa Teguiise, 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% de las plusvalías de edificabilidad.
- La cesión anteriormente mencionada se vinculará a las actuaciones para la mejora de las infraestructuras del ámbito de renovación.



