

PUERTO SANTIAGO

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE
LA COMPETITIVIDAD DE PUERTO SANTIAGO

GUÍA DE ISORA-SANTIAGO DEL TEIDE
TENERIFE

TOMO **04**
ESTUDIO ECONÓMICO





ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	1
1.1	OBJETO	1
1.2	MARCO LEGAL	1
2	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	4
2.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	4
2.2	PRIORIDAD Y PLAZOS	4
2.3	TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES	5
2.4	PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	6
3	ESTUDIO ECONÓMICO	8
3.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	8
3.2	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN	8
3.2.1	Módulos de ejecución de obras	9
3.3	VALORACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	11
3.4	PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	13
4	ESTUDIO FINANCIERO	15
4.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	15
4.2	ACTUACIONES DE DOTACIÓN	15
4.2.1	Incrementos de aprovechamiento	17
4.2.2	Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías	21
4.2.3	Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional	25

4.2.4	Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación.....	30
4.3	LÍNEAS DE FINANCIACIÓN	30
4.3.1	Incentivos a la renovación	31
4.3.2	Contribuciones especiales.....	33
4.3.3	Incentivos a la inversión.....	35
4.3.4	Reserva para inversiones de Canarias	36
4.3.5	Incentivos regionales en Canarias.....	40
4.3.6	Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico: programa de inversiones.....	44
4.3.7	Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife.....	46
4.3.8	Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas: préstamos bonificados	47
4.3.9	Programa Emprendetur I+D+i.....	50
4.3.10	Proyecto Canarias Loan for SMES and MIDCAPS.....	53
4.3.11	Convenios de colaboración con entidades financieras.....	54
4.4	CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO 55	
4.5	VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	58
5	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	59
5.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	59
5.2	IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA	59
5.3	INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES	60
5.3.1	Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	61
5.3.2	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	63
5.4	RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	64

6 ANEXO: PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD.....	65
6.1 OBJETO DEL ESTUDIO.....	65
6.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS	65
6.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN	65
6.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	67
6.5 ESTUDIO DE MERCADO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL–EQUIPAMIENTO-RECREATIVO.....	68
6.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL – EQUIPAMIENTO - RECREATIVO.....	70
6.7 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USO TURÍSTICO.....	71
EQUIPO REDACTOR.....	73



ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE DOCUMENTO

ARH	Áreas de Regulación Homogénea
BOC	Boletín Oficial de Canarias
COAC	Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
CPU	Comisión Provincial de Urbanismo
D.S.U.	Delimitación de suelo urbano
DOTC	Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias
FITUR	Feria Internacional de Turismo en España
Ha	Hectáreas
ISTAC	Instituto Canario de Estadística
ITB	Internacional Travel Trade Show en Berlín
Km	Kilómetros
Kv	Kilovoltios
Kw	Kilovatios
m²	Metros cuadrados
N.N.S.S.	Normas Subsidiarias
PERI	Plan Especial de Reforma Interior
PGO	Plan General de Ordenación
PIB	Producto Interior Bruto
PICTE	Plan Integral de Calidad del Turismo Español
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife
PMMIC	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad
PTEOPRE	Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife
PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife
SITCAN	Sistema de Información Territorial de Canarias
TRLOTENC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).
VAB	Valor Añadido Bruto
WTM	World Travel Market en Londres



1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

Los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMMIC), como instrumentos de ordenación ejecutivos que son, han de contar con el siguiente contenido:

- Un Programa de Actuación, en el que se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar, plasmando los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo para todo el territorio comprendido en el ámbito de ordenación.
- Un Estudio Económico, en el que se propone una valoración monetaria del montante global derivado de la ejecución de las intervenciones propuestas, mediante una adecuada estimación de sus costes a través de coeficientes y módulos.
- Un Estudio Financiero, en el que se determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la efectiva gestión y ejecución de las previsiones del plan, así como una propuesta de las fuentes de financiación disponibles para hacerles frente.
- Un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se analiza el impacto de las intervenciones sobre las haciendas públicas afectadas por su implantación y mantenimiento.

1.2 MARCO LEGAL

Los PMMIC se configuran como instrumentos ejecutivos que actúan sobre los núcleos turísticos consolidados con el fin de regenerar las infraestructuras y los establecimientos de alojamiento turístico y de oferta complementaria. Son instrumentos de tramitación abreviada y fase única, y tienen carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, ya que permiten la introducción de modificaciones en la ordenación vigente, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido, según lo dispuesto en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

Así se expresa el artículo 7 de la Ley 2/2013, al decir que:

“1. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son instrumentos de ordenación urbanística que complementan y, en su caso, sustituyen a las determinaciones urbanísticas vigentes, con objeto de viabilizar la renovación urbana y edificatoria en los términos señalados en esta ley, sin posibilidad de clasificar o reclasificar suelo, si no existe acuerdo municipal previo que lo permita.

(...)

3. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se elaborarán sobre la base de un estudio previo, donde se describirán, como mínimo, el ámbito de aplicación, las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como el análisis de viabilidad económica de su ejecución, incorporando medidas normativas oportunas y actuaciones, ambiental, técnica y financieramente viables, de reactivación y cualificación de las urbanizaciones y los núcleos turísticos consolidados.

(...)”

A su vez, la Ley 2/2013 da una nueva redacción al artículo 31.1 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), que queda redactado de la siguiente manera:

“La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

- a) Planes Generales de Ordenación.*
- b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*
- c) Planes de desarrollo:*
 - 1) Planes Parciales de Ordenación.*
 - 2) Planes especiales de ordenación.*
 - 3) Estudios de detalle.*

(...)”

Mientras que el artículo 32.2.B.3 del TRLOTENC establece que el contenido de los Planes Generales de Ordenación debe comprender *“la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General”*, lo que deberá entenderse relativo al Programa de Actuación y al Estudio Económico y Financiero. En similares términos se pronuncia el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que incluye el Programa de Actuación y el Estudio Económico y Financiero como parte integrante de las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.

Por otra parte, el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLR), establece que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes (...).”*

En base a lo expuesto, y como plan ejecutivo que es, este PMMIC consta de un Programa de Actuación, en el que se priorizan las intervenciones públicas y se programa el inicio de su ejecución; un Estudio Económico, en el que se realiza una estimación del coste de las intervenciones públicas propuestas; un Estudio Financiero, en el que, por un lado, se asigna el agente que ha de financiar cada una de las intervenciones programadas, y por otro lado, se analizan las fuentes de financiación disponibles para sufragar su coste de ejecución; y un Informe de Sostenibilidad Económica, en el que se analiza el impacto financiero derivado de la ejecución y mantenimiento de las intervenciones públicas sobre los agentes responsables de su financiación.

2 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El Programa de Actuación de un instrumento de planeamiento plasma los objetivos de la ordenación y la estrategia para su desarrollo, priorizando temporalmente las intervenciones propuestas. Se trata, por tanto, de un documento que estructura y organiza secuencialmente en el tiempo las intervenciones propuestas por el instrumento de planeamiento para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el territorio.

En relación a la programación, el artículo 14 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias dispone lo siguiente:

“1. Los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

2. De forma específica, el planeamiento deberá establecer:

a) La programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

(...)”

En base a lo anterior, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y de programar las intervenciones sobre el espacio público previstas en el PMMIC, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

2.2 PRIORIDAD Y PLAZOS

La programación temporal de la ejecución de las intervenciones sobre el espacio público se hace aplicando un concepto cualitativo que pondera la importancia relativa de cada una de ellas dentro de la ordenación propuesta, de forma que cada intervención se prioriza en función de la mayor o menor necesidad o conveniencia de su ejecución.

Así, el orden de prioridad de cada una de las intervenciones del Programa de Actuación se asigna atendiendo a las siguientes indicaciones:

- Prioridad 1 (P1): Intervenciones cuyo nivel de prioridad es alto.
- Prioridad 2 (P2): Intervenciones cuyo nivel de prioridad es medio.
- Prioridad 3 (P3): Intervenciones cuyo nivel de prioridad es bajo.

La dimensión temporal de la programación se estructura definiendo tres etapas de cuatro años cada una en las que se han de desarrollar las determinaciones del PMMIC, teniendo en cuenta que los plazos comienzan a computar desde la aprobación definitiva del PMMIC y su correspondiente publicación en el Boletín Oficial de Canarias. Estas fases son las siguientes:

- 1ª Fase: Intervenciones cuya ejecución debe comenzar entre el primer y el cuarto año.
- 2ª Fase: Intervenciones cuya ejecución debe comenzar entre el quinto y el octavo año.
- 3ª Fase: Intervenciones cuya ejecución debe comenzar entre el noveno y el duodécimo año.

2.3 TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES

Las intervenciones sobre el espacio público se agrupan en cuatro sistemas, cuya codificación se presenta a continuación:

CÓDIGO	SISTEMA
EV	ESTRUCTURA VIARIA
ZC	ZONA COSTERA
MI	MIRADORES
EL	ESPACIOS LIBRES

2.4 PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

La programación de las intervenciones públicas propuestas, con detalle del código y denominación de cada una de las intervenciones, así como el sistema al que pertenecen y su nivel de prioridad, se presenta a continuación. En el caso de las intervenciones EV-06, EV-10, EV-12, ZC-04 y ZC-05, recogidas del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, suscrito entre el Cabildo de Tenerife y los ayuntamientos de los municipios turísticos de la isla, se asume la programación orientativa que figura en el documento de seguimiento de las actuaciones del citado Convenio de enero de 2015. Igualmente, la intervención ZC-06 se programa con prioridad 1 por estar prevista su ejecución en el primer bienio del Plan Insular de Cooperación a las Obras y Servicios Municipales 2014-2017, dado que dicha intervención se corresponde con una parte de la programada en dicho plan.

PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO			
SISTEMA / CÓDIGO INTERVENCIÓN		DENOMINACIÓN INTERVENCIÓN	PRIORIDAD
ESTRUCTURA VIARIA	EV-01	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA JOSÉ GONZÁLEZ FORTE	P1
	EV-02	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA JOSÉ GONZÁLEZ FORTE	P2
	EV-03	ACONDICIONAMIENTO CALLE FLOR DE PASCUA	P2
	EV-04	ACONDICIONAMIENTO CALLE HIBISCO	P2
	EV-05	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA V CENTENARIO	P2
	EV-06	CONEXIÓN CALLE EL SOL Y CALLE CALETA DEL JURADO	P1
	EV-07	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA MARÍTIMA PUERTO SANTIAGO	P2
	EV-08	CONEXIÓN CALLE ANTONIO GONZÁLEZ BARRIOS	P1
	EV-09	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA MARÍTIMA PUERTO SANTIAGO	P2
	EV-10	ADECUACIÓN VÍA FRENTE A PLAYA DE LA ARENA	P2
	EV-11	ADECUACIÓN CALLE EL LAJIAL	P3
	EV-12	ADECUACIÓN AVENIDA LA GAVIOTA	P1
	EV-13	ADECUACIÓN PASEO DEL PERENQUÉN	P3
	EV-14	ACCESO CALLE MAGNOLIA	P1
ZONA COSTERA	ZC-01	ACONDICIONAMIENTO PLAYA EL JURADILLO	P3
	ZC-02	CONEXIÓN CALLE LA HONDURA Y PASEO MARÍTIMO	P1
	ZC-03	ACONDICIONAMIENTO ENTORNO PUERTO DE LA VIGILIA	P1
	ZC-04	REMODELACIÓN HELIPUERTO PLAYA DE LA ARENA	P1
	ZC-05	ACONDICIONAMIENTO PASEO PLAYA DE LA ARENA	P3
	ZC-06	ACONDICIONAMIENTO CAMINO DE PUNTA BLANCA	P1
MIRADORES	MI-01	MIRADOR CALLE LAS ADELFA	P2

PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO			
SISTEMA / CÓDIGO INTERVENCIÓN		DENOMINACIÓN INTERVENCIÓN	PRIORIDAD
	MI-02	MIRADOR AVENIDA V CENTENARIO	P2
	MI-03	PUESTA EN VALOR MIRADOR DE LA VIGILIA	P1
	MI-04	MIRADOR DEL PERENQUÉN	P3
ESPACIOS LIBRES	EL-01	ADECUACIÓN BARRANCO DE LERME	P2
	EL-02	CONEXIÓN Y ESPACIO LIBRE CALLE HIBISCO	P2
	EL-03	ACONDICIONAMIENTO PLAZA PUERTO SANTIAGO	P1

3 ESTUDIO ECONÓMICO

3.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El Estudio Económico se encarga de cuantificar de forma estimada el coste de las intervenciones propuestas y, por tanto, el orden de magnitud de la inversión necesaria para su ejecución, con el objetivo de lograr un equilibrio entre dicha inversión y la disponibilidad de recursos de los agentes que han de financiar las intervenciones.

En coherencia con lo anterior, el objeto del Estudio Económico es la valoración económica de las intervenciones que forman parte del Programa de Actuación. No obstante, dicha valoración no pretende ser exacta para cada intervención concreta, tratándose de estimaciones que adquieren significado como conjunto agregado y hacen posible una aproximación a la viabilidad financiera de las propuestas del PMMIC con un margen de error razonable.

3.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La valoración económica de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por este PMMIC se realiza a partir de las siguientes premisas:

- La valoración económica del coste de las intervenciones tiene carácter orientativo y estimativo, calculándose en base a unos módulos de valoración en función del tipo y complejidad de la intervención de que se trate.
- Los módulos de valoración se han calculado exclusivamente sobre el presupuesto de ejecución material, sin incluir el beneficio industrial y los gastos generales del contratista, ni los honorarios profesionales por redacción de proyectos y dirección de obras.
- Los módulos de valoración comprenden el coste de ejecución de las intervenciones, incluyendo el desarrollo y/o o sustitución total o parcial de infraestructuras y servicios urbanísticos básicos, quedando excluidos los costes de mantenimiento y/o conservación.
- El coste total de las intervenciones públicas propuestas coincide con su coste de ejecución, ya que ninguna de dichas intervenciones precisa de la obtención de suelo para su materialización.
- La valoración de las intervenciones recogidas en el Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, así como de todas aquellas que cuentan con proyecto básico o de ejecución ya redactado, coincide con el presupuesto de ejecución material que consta en los correspondientes proyectos, haciéndose constar tal circunstancia en el cuadro de estimación de costes de ejecución.

3.2.1 Módulos de ejecución de obras

Los módulos de valoración de las intervenciones sobre el espacio público se han fijado a partir de un estudio comparativo de los diferentes métodos de cálculo empleados por el Cabildo de Tenerife en el desarrollo de proyectos semejantes. Dichos módulos se definen en función del alcance o profundidad que requiera la intervención.

- **Nivel alto 350€/m².** Cuando la intervención es completa, con ejecución de estructuras adjuntas y renovación total de infraestructuras y de urbanización exterior, o disposición de nuevas infraestructuras y de nuevas obras de urbanización exterior, entendiéndose como tales:
 - Excavaciones y demoliciones necesarias.
 - Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques.
 - Renovación completa de la red de alumbrado.
 - Renovación completa del mobiliario urbano.
 - Nuevas áreas ajardinadas o renovación integral de las existentes, incluyendo la reposición de los sistemas de riego.
 - Reposición completa de la señalización viaria, elementos de balizamiento y señalética urbana.
 - Renovación completa de la red saneamiento y pluviales.
 - Renovación completa de la red de abastecimiento.
 - Reposición de la red de distribución de energía eléctrica.
 - Disposición de nuevas redes de telecomunicaciones.
- **Nivel medio 250€/m².** Cuando la intervención implique la renovación total o disposición de nuevas infraestructuras y obras de urbanización exterior, entendiéndose como tales:
 - Excavaciones y demoliciones necesarias.
 - Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques.
 - Renovación completa de la red de alumbrado.
 - Renovación completa del mobiliario urbano.
 - Nuevas áreas ajardinadas o renovación integral de las existentes, incluyendo la reposición de los sistemas de riego.

- Reposición completa de la señalización viaria, elementos de balizamiento y señalética urbana.
 - Renovación completa de la red saneamiento y pluviales.
 - Renovación completa de red de abastecimiento.
 - Reposición de la red de distribución de energía eléctrica.
 - Disposición de nuevas redes de telecomunicaciones.
- **Nivel bajo 150€/m².** Cuando la intervención implique costes menores, incluyendo la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior, entendiendo como tales:
 - Excavaciones y demoliciones necesarias.
 - Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques.
 - Renovación parcial de la red de alumbrado.
 - Renovación completa del mobiliario urbano.
 - Nuevas áreas ajardinadas o renovación parcial de las existentes.
 - Reposición completa de la señalización viaria, elementos de balizamiento y señalética urbana.
 - Renovación parcial de la red saneamiento y pluviales.
 - Renovación parcial de la red de abastecimiento.
 - Reposición parcial de la red de distribución de energía eléctrica.
- **Nivel superficial 100€/m².** Cuando los trabajos necesarios para la realización de la intervención tengan carácter superficial o de reposición, entendiendo como tales:
 - Excavaciones y movimientos de tierras.
 - Obras de repavimentación.
 - Renovación parcial de la red de alumbrado.
 - Renovación parcial del mobiliario urbano.
 - Nuevas áreas ajardinadas o renovación parcial de las existentes.
 - Reposición parcial de la señalización viaria.

3.3 VALORACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

De la aplicación de los anteriores módulos de ejecución de obras a las respectivas superficies de las intervenciones sobre el espacio público, resulta el coste estimado de dichas intervenciones, que se detalla a continuación con expresión del sector y sistema al que pertenece cada intervención.

La codificación de los sectores es la siguiente:

CÓDIGO	SECTOR
1	ACANTILADOS DE LOS GIGANTES
2	PUERTO SANTIAGO
3	PLAYA DE LA ARENA

COSTE ESTIMADO DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA / CÓDIGO INTERVENCIÓN	DENOMINACIÓN INTERVENCIÓN	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	MÓDULO (€/m ²)	COSTE EJECUCIÓN	
ESTRUCTURA VIARIA	EV-01	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA JOSÉ GONZÁLEZ FORTE	1	3.253,19	150 €	487.978,36 €
	EV-02	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA JOSÉ GONZÁLEZ FORTE	1	3.909,59	100 €	390.959,39 €
	EV-03	ACONDICIONAMIENTO CALLE FLOR DE PASCUA	1	3.015,87	250 €	753.966,77 €
	EV-04	ACONDICIONAMIENTO CALLE HIBISCO	1	2.572,11	150 €	385.816,16 €
	EV-05	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA V CENTENARIO	2	11.300,84	150 €	1.695.126,59 €
	EV-06	CONEXIÓN CALLE EL SOL Y CALLE CALETA DEL JURADO	2-3	1.315,12	PROYECTO	424.232,04 €
	EV-07	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA MARÍTIMA PUERTO SANTIAGO	3	3.348,31	150 €	502.246,35 €
	EV-08	CONEXIÓN CALLE ANTONIO GONZÁLEZ BARRIOS	3	1.475,01	350 €	516.252,46 €
	EV-09	ACONDICIONAMIENTO AVENIDA MARÍTIMA PUERTO SANTIAGO	3	8.169,33	250 €	2.042.331,57 €
	EV-10	ADECUACIÓN VÍA FRENTE A PLAYA DE LA ARENA	3	5.052,33	PROYECTO	1.249.692,57 €
	EV-11	ADECUACIÓN CALLE EL LAJIAL (1)	3	1.567,71	100 €	156.771,00 €
				1.310,45	100 €	131.045,00 €
	EV-12	ADECUACIÓN AVENIDA LA GAVIOTA	3	14.424,24	PROYECTO	1.098.110,00 €
	EV-13	ADECUACIÓN PASEO DEL PERENQUÉN	3	1.823,76	150 €	273.563,61 €
EV-14	ACCESO CALLE MAGNOLIA	1	298,14	150 €	44.720,68 €	
ZONA COSTERA	ZC-01	ACONDICIONAMIENTO PLAYA EL JURADILLO	3	12.857,95	PROYECTO	1.285.794,87 €
	ZC-02	CONEXIÓN CALLE LA HONDURA Y PASEO MARÍTIMO	2	2.120,85	350 €	742.299,11 €
	ZC-03	ACONDICIONAMIENTO ENTORNO PUERTO DE LA VIGILIA	2	7.374,44	100-150 €	918.612,50 €

COSTE ESTIMADO DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA / CÓDIGO	DENOMINACIÓN INTERVENCIÓN	SECTOR	SUPERFICIE	MÓDULO	COSTE	
	ZC-04	REMODELACIÓN HELIPUERTO PLAYA DE LA ARENA	3	3.022,28	PROYECTO	419.522,42 €
	ZC-05	ACONDICIONAMIENTO PASEO PLAYA DE LA ARENA	3	1.722,28	PROYECTO	1.949.576,21 €
	ZC-06	ACONDICIONAMIENTO CAMINO DE PUNTA BLANCA	3	1.684,56	PROYECTO	222.718,62 €
MIRADORES	MI-01	MIRADOR CALLE LAS ADELFA	1	447,20	100 €	44.719,62 €
	MI-02	MIRADOR AVENIDA V CENTENARIO	1	236,88	100 €	23.687,81 €
	MI-03	PUESTA EN VALOR MIRADOR DE LA VIGILIA	2	192,27	150 €	28.840,73 €
	MI-04	MIRADOR DEL PERENQUÉN (2)	3	1.091,60	100 €	109.160,00 €
		669,28		100 €	66.928,00 €	
ESPACIOS LIBRES	EL-01	ADECUACIÓN BARRANCO DE LERME	1	23.333,38	150 €	1.750.003,28 €
	EL-02	CONEXIÓN Y ESPACIO LIBRE CALLE HIBISCO	1	4.127,95	100 €	412.794,54 €
	EL-03	ACONDICIONAMIENTO PLAZA PUERTO SANTIAGO	3	10.010,74	250 €	2.502.685,32 €
					COSTE TOTAL	20.630.155,58 €

(1) Una parte de la actuación EV-11, concretamente 1.310,45 m²s, pertenece a la UA-SUNC El Lomo, en Guía de Isora.

(2) Una parte de la actuación MI-04, concretamente 669,28 m²s, pertenece al sector turístico del SUSNO Cueva del Polvo.

El coste total de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por este PMMIC se estima en **20,63 millones de €**, de los que el 49% corresponde a las intervenciones sobre la estructura viaria, el 27% a la zona costera, el 23% al sistema de espacios libres y el 1% restante a miradores. Mientras que por sectores, el 62% del coste estimado corresponde a Playa de La Arena, el 21% a Acantilados de Los Gigantes y el 17% restante a Puerto Santiago.

COSTE ESTIMADO DE EJECUCIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO POR SECTOR Y SISTEMA				
SISTEMA	ACANTILADOS DE LOS GIGANTES	PUERTO SANTIAGO	PLAYA DE LA ARENA	TOTAL
ESTRUCTURA VIARIA	2.063.441,36 €	1.907.242,61 €	6.182.128,58 €	10.152.812,55 €
ZONA COSTERA	-	1.660.911,61 €	3.877.612,12 €	5.538.523,73 €
MIRADORES	68.407,42 €	28.840,73 €	176.088,00 €	273.336,15 €
ESPACIOS LIBRES	2.162.797,82 €	-	2.502.685,32 €	4.665.483,14 €
TOTAL	4.294.646,60 €	3.596.994,96 €	12.738.514,02 €	20.630.155,58 €

3.4 PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

La dimensión temporal de la programación de las intervenciones sobre el espacio público incluye la fase en la que debería comenzar su ejecución, asimilando las intervenciones con prioridad 1 a la fase 1, las intervenciones con prioridad 2 a la fase 2 y las intervenciones con prioridad 3 a la fase 3.

En cualquier caso, la temporalización es orientativa y flexible, de forma que el órgano de gestión del PMMIC podrá modificar el inicio de la ejecución de las intervenciones, adelantándolo o retrasándolo en función de las disponibilidades financieras existentes en cada momento y/o de criterios de oportunidad y conveniencia.

Las intervenciones cuya ejecución debería comenzar en los primeros cuatro años tras la aprobación del PMMIC suponen el 36% del coste total estimado, y se dirigen fundamentalmente a consolidar la franja costera, incorporando también aquellas actuaciones sobre la estructura viaria precisas para lograr dicho objetivo. Las intervenciones programadas en la fase 2, que suponen el 45% del coste total estimado, se centran de manera especial en la estructura viaria, incorporando también aquellas actuaciones sobre los miradores y espacios libres relacionadas que guardan relación con las anteriores. Por último, el 19% del coste total estimado corresponde a intervenciones cuya ejecución debería comenzar entre el noveno y el duodécimo año, comprendiendo aquellas con menor nivel de prioridad y cuyo desarrollo en una fase más tardía no afecta a la coherencia del conjunto.

CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA / CÓDIGO INTERVENCIÓN	COSTE EJECUCIÓN	PRIORIDAD	PROGRAMACIÓN			
			FASE 1	FASE 2	FASE 3	
ESTRUCTURA VIARIA	EV-01	487.978,36 €	P1	487.978,36 €	-	-
	EV-02	390.959,39 €	P2	-	390.959,39 €	-
	EV-03	753.966,77 €	P2	-	753.966,77 €	-
	EV-04	385.816,16 €	P2	-	385.816,16 €	-
	EV-05	1.695.126,59 €	P2	-	1.695.126,59 €	-
	EV-06	424.232,04 €	P1	424.232,04 €	-	-
	EV-07	502.246,35 €	P2	-	502.246,35 €	-
	EV-08	516.252,46 €	P1	516.252,46 €	-	-
	EV-09	2.042.331,57 €	P2	-	2.042.331,57 €	-
	EV-10	1.249.692,57 €	P2	-	1.249.692,57 €	-
	EV-11	287.816,00 €	P3	-	-	287.816,00 €
	EV-12	1.098.110,00 €	P1	1.098.110,00 €	-	-
	EV-13	273.563,61 €	P3	-	-	273.563,61 €
	EV-14	44.720,68 €	P1	44.720,68 €	-	-

CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO						
SISTEMA / CÓDIGO INTERVENCIÓN	COSTE EJECUCIÓN	PRIORIDAD	PROGRAMACIÓN			
			FASE 1	FASE 2	FASE 3	
ZONA COSTERA	ZC-01	1.285.794,87 €	P3	-	-	1.285.794,87 €
	ZC-02	742.299,11 €	P1	742.299,11 €	-	-
	ZC-03	918.612,50 €	P1	918.612,50 €	-	-
	ZC-04	419.522,42 €	P1	419.522,42 €	-	-
	ZC-05	1.949.576,21 €	P3	-	-	1.949.576,21 €
	ZC-06	222.718,62 €	P1	222.718,62 €	-	-
MIRADORES	MI-01	44.719,62 €	P2	-	44.719,62 €	-
	MI-02	23.687,81 €	P2	-	23.687,81 €	-
	MI-03	28.840,73 €	P1	28.840,73 €	-	-
	MI-04	176.088,00 €	P3	-	-	176.088,00 €
ESPACIOS LIBRES	EL-01	1.750.003,28 €	P2	-	1.750.003,28 €	-
	EL-02	412.794,54 €	P2	-	412.794,54 €	-
	EL-03	2.502.685,32 €	P1	2.502.685,32 €	-	-
COSTE TOTAL		20.630.155,58 €	-	7.405.972,25 €	9.251.344,65 €	3.972.838,69 €

4 ESTUDIO FINANCIERO

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

Una vez realizada la estimación de los costes que representa la ejecución de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el PMMIC, en el Estudio Financiero se determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para su efectiva ejecución, al tiempo que se proponen y analizan las fuentes de financiación disponibles para sufragar, completa o parcialmente, dichas inversiones. Con independencia del carácter de las intervenciones sobre el espacio público, su financiación puede ser tanto pública como privada, siendo ambas tratadas en este apartado.

En este sentido, cabe destacar que la implementación del PMMIC posibilita el desarrollo de proyectos de rehabilitación y renovación de establecimientos de alojamiento y de equipamientos complementarios a la oferta de alojamiento, a fin de adaptarlos a los nuevos requerimientos de la demanda y a las disposiciones de carácter sectorial. Junto a estas iniciativas privadas, las intervenciones públicas sobre los espacios libres, la trama urbana, y los equipamientos y dotaciones públicos, implementan los procesos de recualificación del núcleo turístico de Puerto Santiago.

Como se verá a continuación, del desarrollo de estos proyectos deriva un incremento de aprovechamiento urbanístico para sus promotores, teniendo los mismos la consideración de actuación de dotación, y quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales.

4.2 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo definidas como aquellas actuaciones de transformación urbanística que 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 de la urbanización de éste.”*

Estas actuaciones de dotación tienen básicamente los siguientes deberes legales a cargo de sus beneficiarios, sin perjuicio de los demás deberes impuestos a las actuaciones de urbanización (artículo 16 TRLS):

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. Con carácter general, el porcentaje de cesión se sitúa en una horquilla del 5-15%, si bien a efectos de este PMMIC dicho porcentaje queda fijado en el 15%.

- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En resumen, la ordenación del PMMIC sobre el espacio privado de Puerto Santiago produciría, en el caso de su efectiva materialización, un incremento de aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo, derivado bien del aumento de la edificabilidad que éste posibilita para los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamiento complementario, bien del cambio de uso del actual mixto o residencial a turístico, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Puerto Santiago.

Este incremento de aprovechamiento urbanístico tiene la consideración de actuación de dotación, estando los propietarios del suelo obligados legalmente a cumplir los dos deberes descritos en los párrafos anteriores. Ambos deberes se pueden sustituir por su valor en dinero, que pasaría a integrar el patrimonio público de suelo del respectivo ayuntamiento.

En el caso de la cesión del 15% del incremento de aprovechamiento o plusvalía, el propio TRLS prevé en su artículo 16.2.a) que, en caso de integrarse en el patrimonio público de suelo, su destino preferente sean *“actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.”* Mientras que, según el artículo 233.3.i) del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, uno de los destinos del patrimonio público de suelo son precisamente *“las actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.”*

No obstante, hay que aclarar que la previsión de nuevos usos y edificabilidades de este PMMIC no es suficiente por sí misma para integrarse en el contenido del derecho de propiedad del suelo, ya que su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva, estando condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes legales y al levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, de acuerdo con la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Por tanto, los ingresos patrimoniales del ayuntamiento procedentes de los deberes inherentes a las actuaciones de dotación dependen de la cantidad de actuaciones privadas que efectivamente se ejecuten haciendo uso de la ordenación del PMMIC.

En los apartados siguientes, se realiza una estimación potencial del valor monetario de las plusvalías y de las cesiones de suelo dotacional, sin perjuicio de que su valoración definitiva sea realizada por los servicios técnicos municipales cuando se patrimonialice el incremento de aprovechamiento.

4.2.1 Incrementos de aprovechamiento

El primer paso para monetarizar las cesiones de suelo dotacional y de plusvalías es calcular el incremento de aprovechamiento que derivaría del PMMIC respecto a la situación actual, derivado de los parámetros del planeamiento vigente

Para ello hay que calcular el valor de repercusión del suelo en € por m² edificable de los usos considerados, que son los siguientes: comercial-equipamiento-recreativo, residencial y turístico. Dichos valores han sido obtenidos del análisis denominado PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD, que se incorpora íntegro como ANEXO de este documento.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)		
USO / ZONA DE VALOR	PRECIO VENTA MEDIO	VRS
USO RESIDENCIAL		
ACANTILADOS DE LOS GIGANTES	1.920 €/m ² c	420 €/m ² c
PRIMERA LÍNEA PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA	1.820 €/m ² c	350 €/m ² c
RESTO PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA	1.675 €/m ² c	245 €/m ² c
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO		
TODO EL ÁMBITO	1.890 €/m ² c	500 €/m ² c
USO TURÍSTICO		
ACANTILADOS DE LOS GIGANTES	-	420 €/m ² c
PRIMERA LÍNEA PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA	-	350 €/m ² c
RESTO PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA	-	245 €/m ² c

Una vez fijados los valores de repercusión del suelo, se calculan los coeficientes de ponderación por usos y zonas de valor respecto al que se considera característico, que son los siguientes:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
POR USO	Cu
USO RESIDENCIAL	1,00
USO TURÍSTICO	1,00
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	1,40
POR ZONA DE VALOR	Cs
ACANTILADOS DE LOS GIGANTES	1,20
PRIMERA LÍNEA PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA	1,00
RESTO PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA	0,70

Quedando fijado el valor de la unidad de aprovechamiento (UDA) en 350 €, correspondiente al valor 1,00 de los coeficientes de ponderación por uso y zona de valor.

Finalmente, para calcular los aprovechamientos, se aplican los coeficientes de ponderación sobre la superficie edificable del uso de que se trate resultante del planeamiento vigente y del PMMIC, siendo la diferencia entre ambos el incremento objeto de los deberes de cesión.

Los resultados totales obtenidos, así como el detalle por parcela, se muestran a continuación, correspondiendo al supuesto de que se materialice la totalidad de las previsiones del PMMIC. La totalidad del incremento de aprovechamiento procede del incremento de edificabilidad, sin que, aplicados los coeficientes de ponderación establecidos sobre el uso y edificabilidad de las parcelas según planeamiento vigente y según PMMIC, haya incrementos de aprovechamiento por cambio de uso.

	INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO
POR MAYOR EDIFICABILIDAD	121.096,86 UDA
POR CAMBIO DE USO	0,00 UDA
TOTAL	121.096,86 UDA

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA										
DATOS PARCELA		PLANEAMIENTO VIGENTE			PMMIC			INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
CÓDIGO	m ² s	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA
GI-001	3.152,46	RE	2,40	7.565,91	TU	3,00	9.457,38	9.079,09	11.348,86	2.269,77
GI-002	1.541,37	RE	0,60	924,82	TU	0,60	924,82	1.109,79	1.109,79	0,00
GI-003	4.106,09	RE	0,55	2.258,35	TU	0,55	2.258,35	2.710,02	2.710,02	0,00
GI-004	5.281,23	RE	0,55	2.904,68	TU	0,55	2.904,68	3.485,61	3.485,61	0,00
GI-005	2.580,66	RE	0,55	1.419,36	TU	0,55	1.419,36	1.703,24	1.703,24	0,00
GI-006	951,90	RE	0,55	523,54	TU	0,55	523,54	628,25	628,25	0,00
GI-007	2.129,61	RE	0,55	1.171,28	TU	0,55	1.171,28	1.405,54	1.405,54	0,00
GI-008	3.575,73	RE	0,55	1.966,65	TU	0,55	1.966,65	1.376,66	1.376,66	0,00
GI-009	3.639,04	RE	0,55	2.001,47	TU	0,55	2.001,47	2.401,76	2.401,76	0,00
GI-010	675,50	RE	0,60	405,30	TU	0,60	405,30	486,36	486,36	0,00
GI-011	1.890,65	RE	0,60	1.134,39	TU	0,60	1.134,39	1.361,27	1.361,27	0,00
GI-012	688,08	RE	0,60	412,85	TU	0,60	412,85	495,42	495,42	0,00
GI-013	2.344,55	RE	0,60	1.406,73	TU	0,60	1.406,73	1.688,08	1.688,08	0,00
GI-014	2.540,41	RE	0,60	1.524,24	TU	0,60	1.524,24	1.829,09	1.829,09	0,00
GI-015	724,50	RE	0,60	434,70	TU	0,60	434,70	521,64	521,64	0,00

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA										
DATOS PARCELA		PLANEAMIENTO VIGENTE			PMMIC			INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
CÓDIGO	m ² s	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA
GI-016	2.465,49	RE	0,60	1.479,29	TU	0,60	1.479,29	1.775,15	1.775,15	0,00
GI-017	1.172,27	RE	0,60	703,36	TU	0,60	703,36	844,03	844,03	0,00
GI-018	2.399,08	RE	0,60	1.439,45	TU	0,60	1.439,45	1.727,34	1.727,34	0,00
GI-019	4.232,40	RE	0,60	2.539,44	TU	0,60	2.539,44	3.047,33	3.047,33	0,00
GI-020	2.498,95	RE	0,60	1.499,37	TU	0,60	1.499,37	1.799,25	1.799,25	0,00
GI-021	1.818,32	RE	1,20	2.181,99	TU	1,60	2.909,31	2.618,38	3.491,18	872,79
GI-022	2.131,17	RE	0,60	1.278,70	TU	0,60	1.278,70	1.534,44	1.534,44	0,00
GI-023	11.076,86	RE	1,20	13.292,23	TU	1,60	17.722,97	15.950,67	21.267,56	5.316,89
GI-024	2.720,85	RE	0,55	1.496,47	TU	0,83	2.244,70	1.795,76	2.693,64	897,88
GI-025	841,49	RE	0,55	462,82	TU	0,83	694,23	555,38	833,07	277,69
GI-026	394,04	RE	0,55	216,72	TU	0,83	325,08	260,06	390,10	130,03
GI-027	1.550,37	RE	1,20	1.860,44	TU	1,60	2.480,59	2.232,53	2.976,71	744,18
GI-028	1.170,03	RE	1,20	1.404,04	TU	1,60	1.872,05	1.684,85	2.246,46	561,62
GI-029	1.003,13	RE	1,20	1.203,75	TU	1,60	1.605,01	1.444,50	1.926,01	481,50
GI-030	3.047,76	RE	1,20	3.657,31	TU	1,60	4.876,41	4.388,77	5.851,69	1.462,92
GI-031	1.350,65	RE	1,20	1.620,78	TU	1,60	2.161,05	1.944,94	2.593,25	648,31
GI-032	10.328,54	TU	1,00	10.328,54	TU	1,25	12.910,67	12.394,25	15.492,81	3.098,56
GI-033	3.868,55	RE	0,60	2.321,13	TU	0,60	2.321,13	2.785,35	2.785,35	0,00
GI-034	2.026,48	RE	0,60	1.215,89	TU	0,60	1.215,89	1.459,06	1.459,06	0,00
GI-035	2.765,21	RE	0,60	1.659,12	TU	0,60	1.659,12	1.990,95	1.990,95	0,00
GI-036	4.193,37	RE	0,60	2.516,02	TU	0,60	2.516,02	3.019,23	3.019,23	0,00
GI-037	2.664,39	RE	0,60	1.598,64	TU	0,60	1.598,64	1.918,36	1.918,36	0,00
GI-038	2.538,08	RE	0,60	1.522,85	TU	0,60	1.522,85	1.827,42	1.827,42	0,00
GI-039	3.315,00	RE	0,60	1.989,00	TU	0,60	1.989,00	2.386,80	2.386,80	0,00
GI-040	2.408,55	RE	0,60	1.445,13	TU	0,60	1.445,13	1.734,16	1.734,16	0,00
GI-041	1.957,62	RE	0,60	1.174,57	TU	0,60	1.174,57	1.409,49	1.409,49	0,00
GI-042	2.260,37	RE	0,60	1.356,22	TU	0,60	1.356,22	1.627,46	1.627,46	0,00
GI-043	3.388,37	RE	0,60	2.033,02	TU	0,60	2.033,02	2.439,63	2.439,63	0,00
GI-044	253,49	RE	0,60	152,09	TU	0,60	152,09	182,51	182,51	0,00
GI-045	8.611,72	MI	3,40	29.279,85	TU	3,96	34.102,41	35.135,82	40.922,90	5.787,08
GI-046	873,77	RE	0,60	524,26	TU	0,60	524,26	629,12	629,12	0,00
GI-047	1.750,45	RE	0,60	1.050,27	TU	0,60	1.050,27	1.260,33	1.260,33	0,00

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA										
DATOS PARCELA		PLANEAMIENTO VIGENTE			PMMIC			INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
CÓDIGO	m ² s	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA
GI-048	5.970,19	TU	1,00	5.970,19	TU	1,25	7.462,73	7.164,22	8.955,28	1.791,06
GI-049	6.634,03	EQ	0,30	1.990,21	EQ	0,30	1.990,21	3.343,55	3.343,55	0,00
GI-050	5.043,12	RE	0,55	2.773,72	TU	0,55	2.773,72	3.328,46	3.328,46	0,00
GI-051	1.077,89	RE	0,55	592,84	TU	0,55	592,84	414,99	414,99	0,00
GI-052	2.384,33	RE	0,55	1.311,38	TU	0,55	1.311,38	917,97	917,97	0,00
GI-053	633,81	RE	0,55	348,60	TU	0,83	522,90	418,32	627,47	209,16
GI-054	5.125,00	RE	0,60	3.075,00	TU	0,60	3.075,00	3.690,00	3.690,00	0,00
HO-001	13.761,77	RE	0,60	8.257,06	TU	0,60	8.257,06	8.257,06	8.257,06	0,00
HO-002	8.247,50	RE	1,00	8.247,50	TU	1,25	10.309,37	8.247,50	10.309,37	2.061,87
HO-003	9.776,83	RE	1,20	11.732,20	TU	1,50	14.665,25	11.732,20	14.665,25	2.933,05
HO-004	5.201,10	MI	1,30	6.761,43	TU	1,63	8.451,79	6.761,43	8.451,79	1.690,36
HO-005	13.772,90	MI	0,80	11.018,32	TU	1,00	13.772,90	11.018,32	13.772,90	2.754,58
HO-006	15.083,55	MI	0,50	7.541,78	TU	0,67	10.055,70	7.541,78	10.055,70	2.513,93
HO-007	1.662,01	MI	0,50	831,01	TU	0,67	1.108,01	831,01	1.108,01	277,00
HO-008	16.778,91	TU	1,60	26.846,26	TU	1,87	31.320,63	26.846,26	31.320,63	4.474,38
HO-009	1.236,83	MI	0,50	618,42	TU	0,50	618,42	618,42	618,42	0,00
HO-010	9.337,52	MI	1,60	14.940,03	TU	2,40	22.410,05	14.940,03	22.410,05	7.470,02
HO-011	592,19	MI	0,50	296,09	TU	0,50	296,09	296,09	296,09	0,00
HO-012	1.584,59	MI	0,50	792,30	TU	0,50	792,30	792,30	792,30	0,00
HO-013	7.852,78	MI	0,50	3.926,39	TU	0,50	3.926,39	3.926,39	3.926,39	0,00
PA-001	23.735,10	TU	1,26	29.906,23	TU	1,47	34.890,60	29.906,23	34.890,60	4.984,37
PA-002	7.888,85	RE	1,60	12.622,16	TU	2,00	15.777,70	15.146,59	18.933,24	3.786,65
PA-003	6.829,36	RE	1,60	10.926,97	TU	2,00	13.658,71	7.648,88	9.561,10	1.912,22
PA-004	1.436,85	RE	0,40	574,74	TU	0,40	574,74	689,69	689,69	0,00
PA-005	6.548,89	TU	1,30	8.513,55	TU	1,73	11.351,40	8.513,55	11.351,40	2.837,85
PA-006	6.744,44	MI	1,30	8.767,78	TU	1,73	11.690,37	10.521,33	14.028,44	3.507,11
PA-007	3.446,33	MI	1,30	4.480,23	TU	1,73	5.973,64	5.376,27	7.168,37	1.792,09
PA-008	5.785,13	TU	0,66	3.818,19	TU	1,00	5.785,13	3.818,19	5.785,13	1.966,94
PA-009	2.778,50	MI	0,80	2.222,80	TU	1,06	2.945,21	2.667,36	3.534,25	866,89
PA-010	6.683,69	MI	0,80	5.346,95	TU	1,20	8.020,43	6.416,34	9.624,52	3.208,17
PA-011	2.635,44	EQ	0,66	1.739,39	EQ	2,00	5.270,87	2.435,14	7.379,22	4.944,08

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA										
DATOS PARCELA		PLANEAMIENTO VIGENTE			PMMIC			INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO		
CÓDIGO	m ² s	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	USO	e (m ² c/m ² s)	m ² c	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA
PA-012	5.706,54	MI	0,60	3.423,92	TU	0,75	4.279,90	4.108,71	5.135,88	1.027,18
PA-013	2.561,62	MI	0,80	2.049,29	TU	1,06	2.715,31	2.459,15	3.258,38	799,22
PA-014	642,22	RE	0,60	385,33	TU	0,90	578,00	462,40	693,60	231,20
PA-015	1.136,39	MI	1,60	1.818,23	TU	2,00	2.272,79	2.181,88	2.727,35	545,47
PA-016	4.323,40	MI	1,60	6.917,43	TU	2,00	8.646,79	8.300,92	10.376,15	2.075,23
PA-017	3.714,21	MI	1,60	5.942,74	TU	2,00	7.428,42	7.131,29	8.914,11	1.782,82
PA-018	1.386,72	MI	1,60	2.218,75	TU	2,00	2.773,44	2.662,50	3.328,13	665,63
PA-019	5.502,13	RE	1,00	5.502,13	TU	1,50	8.253,19	6.602,55	9.903,83	3.301,28
PA-020	3.024,97	MI	2,00	6.049,94	TU	2,50	7.562,43	7.259,93	9.074,92	1.814,98
PA-021	3.875,89	MI	2,00	7.751,78	TU	2,50	9.689,72	9.302,13	11.627,66	2.325,53
PA-022	4.855,09	MI	2,00	9.710,18	TU	2,50	12.137,72	6.797,13	8.496,41	1.699,28
PA-023	2.237,50	TU	1,12	2.506,00	TU	1,40	3.132,50	2.506,00	3.132,50	626,50
PA-024	1.607,65	RE	1,60	2.572,24	TU	2,00	3.215,30	3.086,69	3.858,36	771,67
PA-025	5.390,86	TU	1,12	6.037,76	TU	1,40	7.547,20	6.037,76	7.547,20	1.509,44
PA-026	1.791,38	RE	0,85	1.522,67	TU	1,06	1.903,34	1.827,21	2.284,01	456,80
PA-027	22.280,89	TU	0,80	17.824,71	TU	1,00	22.280,89	17.824,71	22.280,89	4.456,18
PA-028	4.206,81	MI	2,00	8.413,62	TU	2,50	10.517,03	5.889,54	7.361,92	1.472,38
ST-001	60.732,35	TU	1,60	97.171,76	TU	2,00	121.464,70	68.020,23	85.025,29	17.005,06
TOTAL	470.144,64	-	-	517.165,25	-	-	637.398,31	522.771,73	643.868,59	121.096,86

4.2.2 Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías

Los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del 15% de las plusvalías que obtendrían los propietarios de suelo que materializaran el cambio de uso a turístico incrementando la edificabilidad son los siguientes, calculados aplicando el 15% al resultado de monetarizar los incrementos de aprovechamiento al valor de la UDA.

	ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES	
	PLUSVALÍAS	15% CESIÓN
POR MAYOR EDIFICABILIDAD	42.383.901,48 €	6.357.585,22 €
POR CAMBIO DE USO	0,00 €	0,00 €
TOTAL	42.383.901,48 €	6.357.585,22 €

ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			VALOR MONETARIO Δ APROVECHAMIENTO	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	PLUSVALÍA	15% CESIÓN PLUSVALÍA
GI-001	3.152,46	9.079,09	11.348,86	2.269,77	794.420,33 €	119.163,05
GI-002	1.541,37	1.109,79	1.109,79	0,00	0,00 €	0,00
GI-003	4.106,09	2.710,02	2.710,02	0,00	0,00 €	0,00
GI-004	5.281,23	3.485,61	3.485,61	0,00	0,00 €	0,00
GI-005	2.580,66	1.703,24	1.703,24	0,00	0,00 €	0,00
GI-006	951,90	628,25	628,25	0,00	0,00 €	0,00
GI-007	2.129,61	1.405,54	1.405,54	0,00	0,00 €	0,00
GI-008	3.575,73	1.376,66	1.376,66	0,00	0,00 €	0,00
GI-009	3.639,04	2.401,76	2.401,76	0,00	0,00 €	0,00
GI-010	675,50	486,36	486,36	0,00	0,00 €	0,00
GI-011	1.890,65	1.361,27	1.361,27	0,00	0,00 €	0,00
GI-012	688,08	495,42	495,42	0,00	0,00 €	0,00
GI-013	2.344,55	1.688,08	1.688,08	0,00	0,00 €	0,00
GI-014	2.540,41	1.829,09	1.829,09	0,00	0,00 €	0,00
GI-015	724,50	521,64	521,64	0,00	0,00 €	0,00
GI-016	2.465,49	1.775,15	1.775,15	0,00	0,00 €	0,00
GI-017	1.172,27	844,03	844,03	0,00	0,00 €	0,00
GI-018	2.399,08	1.727,34	1.727,34	0,00	0,00 €	0,00
GI-019	4.232,40	3.047,33	3.047,33	0,00	0,00 €	0,00
GI-020	2.498,95	1.799,25	1.799,25	0,00	0,00 €	0,00
GI-021	1.818,32	2.618,38	3.491,18	872,79	305.477,97 €	45.821,70
GI-022	2.131,17	1.534,44	1.534,44	0,00	0,00 €	0,00
GI-023	11.076,86	15.950,67	21.267,56	5.316,89	1.860.911,71 €	279.136,76

ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			VALOR MONETARIO Δ APROVECHAMIENTO	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	PLUSVALÍA	15% CESIÓN PLUSVALÍA
GI-024	2.720,85	1.795,76	2.693,64	897,88	314.257,92 €	47.138,69
GI-025	841,49	555,38	833,07	277,69	97.191,91 €	14.578,79
GI-026	394,04	260,06	390,10	130,03	45.511,26 €	6.826,69
GI-027	1.550,37	2.232,53	2.976,71	744,18	260.461,85 €	39.069,28
GI-028	1.170,03	1.684,85	2.246,46	561,62	196.565,34 €	29.484,80
GI-029	1.003,13	1.444,50	1.926,01	481,50	168.525,57 €	25.278,84
GI-030	3.047,76	4.388,77	5.851,69	1.462,92	512.023,01 €	76.803,45
GI-031	1.350,65	1.944,94	2.593,25	648,31	226.909,80 €	34.036,47
GI-032	10.328,54	12.394,25	15.492,81	3.098,56	1.084.496,58 €	162.674,49
GI-033	3.868,55	2.785,35	2.785,35	0,00	0,00 €	0,00
GI-034	2.026,48	1.459,06	1.459,06	0,00	0,00 €	0,00
GI-035	2.765,21	1.990,95	1.990,95	0,00	0,00 €	0,00
GI-036	4.193,37	3.019,23	3.019,23	0,00	0,00 €	0,00
GI-037	2.664,39	1.918,36	1.918,36	0,00	0,00 €	0,00
GI-038	2.538,08	1.827,42	1.827,42	0,00	0,00 €	0,00
GI-039	3.315,00	2.386,80	2.386,80	0,00	0,00 €	0,00
GI-040	2.408,55	1.734,16	1.734,16	0,00	0,00 €	0,00
GI-041	1.957,62	1.409,49	1.409,49	0,00	0,00 €	0,00
GI-042	2.260,37	1.627,46	1.627,46	0,00	0,00 €	0,00
GI-043	3.388,37	2.439,63	2.439,63	0,00	0,00 €	0,00
GI-044	253,49	182,51	182,51	0,00	0,00 €	0,00
GI-045	8.611,72	35.135,82	40.922,90	5.787,08	2.025.476,70 €	303.821,51
GI-046	873,77	629,12	629,12	0,00	0,00 €	0,00
GI-047	1.750,45	1.260,33	1.260,33	0,00	0,00 €	0,00
GI-048	5.970,19	7.164,22	8.955,28	1.791,06	626.869,58 €	94.030,44
GI-049	6.634,03	3.343,55	3.343,55	0,00	0,00 €	0,00
GI-050	5.043,12	3.328,46	3.328,46	0,00	0,00 €	0,00
GI-051	1.077,89	414,99	414,99	0,00	0,00 €	0,00
GI-052	2.384,33	917,97	917,97	0,00	0,00 €	0,00
GI-053	633,81	418,32	627,47	209,16	73.205,34 €	10.980,80

ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			VALOR MONETARIO Δ APROVECHAMIENTO	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	PLUSVALÍA	15% CESIÓN PLUSVALÍA
GI-054	5.125,00	3.690,00	3.690,00	0,00	0,00 €	0,00
HO-001	13.761,77	8.257,06	8.257,06	0,00	0,00 €	0,00
HO-002	8.247,50	8.247,50	10.309,37	2.061,87	721.655,90 €	108.248,38
HO-003	9.776,83	11.732,20	14.665,25	2.933,05	1.026.567,39 €	153.985,11
HO-004	5.201,10	6.761,43	8.451,79	1.690,36	591.625,03 €	88.743,75
HO-005	13.772,90	11.018,32	13.772,90	2.754,58	964.103,21 €	144.615,48
HO-006	15.083,55	7.541,78	10.055,70	2.513,93	879.873,85 €	131.981,08
HO-007	1.662,01	831,01	1.108,01	277,00	96.950,82 €	14.542,62
HO-008	16.778,91	26.846,26	31.320,63	4.474,38	1.566.031,67 €	234.904,75
HO-009	1.236,83	618,42	618,42	0,00	0,00 €	0,00
HO-010	9.337,52	14.940,03	22.410,05	7.470,02	2.614.505,42 €	392.175,81
HO-011	592,19	296,09	296,09	0,00	0,00 €	0,00
HO-012	1.584,59	792,30	792,30	0,00	0,00 €	0,00
HO-013	7.852,78	3.926,39	3.926,39	0,00	0,00 €	0,00
PA-001	23.735,10	29.906,23	34.890,60	4.984,37	1.744.530,05 €	261.679,51
PA-002	7.888,85	15.146,59	18.933,24	3.786,65	1.325.327,06 €	198.799,06
PA-003	6.829,36	7.648,88	9.561,10	1.912,22	669.276,93 €	100.391,54
PA-004	1.436,85	689,69	689,69	0,00	0,00 €	0,00
PA-005	6.548,89	8.513,55	11.351,40	2.837,85	993.247,90 €	148.987,19
PA-006	6.744,44	10.521,33	14.028,44	3.507,11	1.227.488,90 €	184.123,33
PA-007	3.446,33	5.376,27	7.168,37	1.792,09	627.231,96 €	94.084,79
PA-008	5.785,13	3.818,19	5.785,13	1.966,94	688.430,69 €	103.264,60
PA-009	2.778,50	2.667,36	3.534,25	866,89	303.412,03 €	45.511,80
PA-010	6.683,69	6.416,34	9.624,52	3.208,17	1.122.860,18 €	168.429,03
PA-011	2.635,44	2.435,14	7.379,22	4.944,08	1.730.428,12 €	259.564,22
PA-012	5.706,54	4.108,71	5.135,88	1.027,18	359.511,87 €	53.926,78
PA-013	2.561,62	2.459,15	3.258,38	799,22	279.728,46 €	41.959,27
PA-014	642,22	462,40	693,60	231,20	80.919,79 €	12.137,97
PA-015	1.136,39	2.181,88	2.727,35	545,47	190.914,36 €	28.637,15
PA-016	4.323,40	8.300,92	10.376,15	2.075,23	726.330,47 €	108.949,57

ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			VALOR MONETARIO Δ APROVECHAMIENTO	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	PLUSVALÍA	15% CESIÓN PLUSVALÍA
PA-017	3.714,21	7.131,29	8.914,11	1.782,82	623.987,54 €	93.598,13
PA-018	1.386,72	2.662,50	3.328,13	665,63	232.968,93 €	34.945,34
PA-019	5.502,13	6.602,55	9.903,83	3.301,28	1.155.446,66 €	173.317,00
PA-020	3.024,97	7.259,93	9.074,92	1.814,98	635.244,14 €	95.286,62
PA-021	3.875,89	9.302,13	11.627,66	2.325,53	813.936,53 €	122.090,48
PA-022	4.855,09	6.797,13	8.496,41	1.699,28	594.748,49 €	89.212,27
PA-023	2.237,50	2.506,00	3.132,50	626,50	219.274,72 €	32.891,21
PA-024	1.607,65	3.086,69	3.858,36	771,67	270.085,41 €	40.512,81
PA-025	5.390,86	6.037,76	7.547,20	1.509,44	528.303,93 €	79.245,59
PA-026	1.791,38	1.827,21	2.284,01	456,80	159.880,85 €	23.982,13
PA-027	22.280,89	17.824,71	22.280,89	4.456,18	1.559.662,33 €	233.949,35
PA-028	4.206,81	5.889,54	7.361,92	1.472,38	515.334,52 €	77.300,18
ST-001	60.732,35	68.020,23	85.025,29	17.005,06	5.951.770,54 €	892.765,58
TOTAL	470.144,64	522.771,73	643.868,59	121.096,86	42.383.901,48 €	6.357.585,22

4.2.3 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional

Para realizar una estimación de los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, hay que partir del estándar dotacional existente en el ámbito, calculado como el cociente entre el suelo dotacional calificado por el planeamiento vigente y el aprovechamiento según planeamiento vigente, calculado como la suma del aprovechamiento de todas las parcelas lucrativas del ámbito de este PMMIC.

Hay que señalar que la superficie de suelos dotacionales computada, es la resultante de la medición de la conciliación de la Cartografía de 2010, facilitada por Grafcan, con el Catastro de 2010, facilitado por el Ministerio de Economía y Hacienda (el actual catastro está en revisión), ya que la superficie de las parcelas de planeamiento vigente de Santiago del Teide, no se correspondían geoméricamente con la realidad existente. Se tuvo en cuenta el mismo criterio para las parcelas ubicadas en el municipio de Guía de Isora.

El suelo dotacional calificado es de 216.485,55 m²s y el aprovechamiento según el planeamiento vigente es de 989.421,85 UDA de la totalidad de las piezas incluidas en el ámbito de actuación con uso lucrativo, por lo que el estándar dotacional de Puerto Santiago queda fijado en 0,2188 m²s/UDA.

	ESTÁNDAR DOTACIONAL
SUELO DOTACIONAL DE TITULARIDAD PÚBLICA	216.485,55 m ² s
APROVECHAMIENTO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE	989.421,85 UDA
ESTÁNDAR DOTACIONAL	0,2188 m²s/UDA

Para calcular las cesiones de suelo dotacional, se aplica el estándar dotacional al incremento de aprovechamiento, resultando que la efectiva materialización de los incrementos de aprovechamiento del PMMIC generaría para los propietarios del suelo el deber de ceder 26.496 m²s.

	CESIONES DE SUELO DOTACIONAL
ESTÁNDAR DOTACIONAL	0,2188 m ² s/UDA
INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	121.096,86 UDA
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	26.496,00 m²s

Por último, para monetarizar las cesiones de suelo hay que calcular la edificabilidad media ponderada (o aprovechamiento medio) resultante del PMMIC como el cociente entre el aprovechamiento total que derivaría del PMMIC y la superficie total de suelo de las parcelas lucrativas, siendo el resultado de 1,1314 UDA/m²s.

	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA PMMIC
APROVECHAMIENTO PMMIC	1.110.518,71 UDA
SUPERFICIE SUELO	981.528,64 m ² s
EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA	1,1314 UDA/m²s

Una vez determinado el aprovechamiento medio del ámbito, los ingresos patrimoniales potenciales derivados de las cesiones de suelo dotacional se calculan multiplicando el suelo a ceder por dicho aprovechamiento y por el valor de la UDA, quedando estimados en 10.492.313,30 €.

	MONETARIZACIÓN CESIONES DE SUELO DOTACIONAL
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	26.496,00 m ² s
EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA	1,1314 UDA/m ² s
VALOR UDA	350 €
INGRESOS POR CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	10.492.313,30 €

El cuadro siguiente recoge la cesión de suelo dotacional, y su valor en dinero, que correspondería a cada parcela que materializara los incrementos de aprovechamiento del PMMIC.

ESTIMACIÓN DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	CESIÓN DE SUELO (m ² s)	VALOR MONETARIO CESIÓN DE SUELO
GI-001	3.152,46	9.079,09	11.348,86	2.269,77	496,63	196.662,10 €
GI-002	1.541,37	1.109,79	1.109,79	0,00	0,00	0,00 €
GI-003	4.106,09	2.710,02	2.710,02	0,00	0,00	0,00 €
GI-004	5.281,23	3.485,61	3.485,61	0,00	0,00	0,00 €
GI-005	2.580,66	1.703,24	1.703,24	0,00	0,00	0,00 €
GI-006	951,90	628,25	628,25	0,00	0,00	0,00 €
GI-007	2.129,61	1.405,54	1.405,54	0,00	0,00	0,00 €
GI-008	3.575,73	1.376,66	1.376,66	0,00	0,00	0,00 €
GI-009	3.639,04	2.401,76	2.401,76	0,00	0,00	0,00 €
GI-010	675,50	486,36	486,36	0,00	0,00	0,00 €
GI-011	1.890,65	1.361,27	1.361,27	0,00	0,00	0,00 €
GI-012	688,08	495,42	495,42	0,00	0,00	0,00 €
GI-013	2.344,55	1.688,08	1.688,08	0,00	0,00	0,00 €
GI-014	2.540,41	1.829,09	1.829,09	0,00	0,00	0,00 €
GI-015	724,50	521,64	521,64	0,00	0,00	0,00 €
GI-016	2.465,49	1.775,15	1.775,15	0,00	0,00	0,00 €
GI-017	1.172,27	844,03	844,03	0,00	0,00	0,00 €
GI-018	2.399,08	1.727,34	1.727,34	0,00	0,00	0,00 €
GI-019	4.232,40	3.047,33	3.047,33	0,00	0,00	0,00 €
GI-020	2.498,95	1.799,25	1.799,25	0,00	0,00	0,00 €
GI-021	1.818,32	2.618,38	3.491,18	872,79	190,97	75.622,36 €
GI-022	2.131,17	1.534,44	1.534,44	0,00	0,00	0,00 €
GI-023	11.076,86	15.950,67	21.267,56	5.316,89	1.163,34	460.676,53 €
GI-024	2.720,85	1.795,76	2.693,64	897,88	196,46	77.795,87 €
GI-025	841,49	555,38	833,07	277,69	60,76	24.060,27 €
GI-026	394,04	260,06	390,10	130,03	28,45	11.266,50 €
GI-027	1.550,37	2.232,53	2.976,71	744,18	162,83	64.478,43 €
GI-028	1.170,03	1.684,85	2.246,46	561,62	122,88	48.660,58 €
GI-029	1.003,13	1.444,50	1.926,01	481,50	105,35	41.719,22 €
GI-030	3.047,76	4.388,77	5.851,69	1.462,92	320,09	126.753,45 €
GI-031	1.350,65	1.944,94	2.593,25	648,31	141,85	56.172,48 €

ESTIMACIÓN DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	CESIÓN DE SUELO (m ² s)	VALOR MONETARIO CESIÓN DE SUELO
GI-032	10.328,54	12.394,25	15.492,81	3.098,56	677,97	268.471,69 €
GI-033	3.868,55	2.785,35	2.785,35	0,00	0,00	0,00 €
GI-034	2.026,48	1.459,06	1.459,06	0,00	0,00	0,00 €
GI-035	2.765,21	1.990,95	1.990,95	0,00	0,00	0,00 €
GI-036	4.193,37	3.019,23	3.019,23	0,00	0,00	0,00 €
GI-037	2.664,39	1.918,36	1.918,36	0,00	0,00	0,00 €
GI-038	2.538,08	1.827,42	1.827,42	0,00	0,00	0,00 €
GI-039	3.315,00	2.386,80	2.386,80	0,00	0,00	0,00 €
GI-040	2.408,55	1.734,16	1.734,16	0,00	0,00	0,00 €
GI-041	1.957,62	1.409,49	1.409,49	0,00	0,00	0,00 €
GI-042	2.260,37	1.627,46	1.627,46	0,00	0,00	0,00 €
GI-043	3.388,37	2.439,63	2.439,63	0,00	0,00	0,00 €
GI-044	253,49	182,51	182,51	0,00	0,00	0,00 €
GI-045	8.611,72	35.135,82	40.922,90	5.787,08	1.266,21	501.415,29 €
GI-046	873,77	629,12	629,12	0,00	0,00	0,00 €
GI-047	1.750,45	1.260,33	1.260,33	0,00	0,00	0,00 €
GI-048	5.970,19	7.164,22	8.955,28	1.791,06	391,88	155.184,21 €
GI-049	6.634,03	3.343,55	3.343,55	0,00	0,00	0,00 €
GI-050	5.043,12	3.328,46	3.328,46	0,00	0,00	0,00 €
GI-051	1.077,89	414,99	414,99	0,00	0,00	0,00 €
GI-052	2.384,33	917,97	917,97	0,00	0,00	0,00 €
GI-053	633,81	418,32	627,47	209,16	45,76	18.122,29 €
GI-054	5.125,00	3.690,00	3.690,00	0,00	0,00	0,00 €
HO-001	13.761,77	8.257,06	8.257,06	0,00	0,00	0,00 €
HO-002	8.247,50	8.247,50	10.309,37	2.061,87	451,14	178.648,96 €
HO-003	9.776,83	11.732,20	14.665,25	2.933,05	641,75	254.131,08 €
HO-004	5.201,10	6.761,43	8.451,79	1.690,36	369,85	146.459,27 €
HO-005	13.772,90	11.018,32	13.772,90	2.754,58	602,70	238.667,81 €
HO-006	15.083,55	7.541,78	10.055,70	2.513,93	550,05	217.816,48 €
HO-007	1.662,01	831,01	1.108,01	277,00	60,61	24.000,58 €

ESTIMACIÓN DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	CESIÓN DE SUELO (m ² s)	VALOR MONETARIO CESIÓN DE SUELO
HO-008	16.778,91	26.846,26	31.320,63	4.474,38	978,99	387.677,73 €
HO-009	1.236,83	618,42	618,42	0,00	0,00	0,00 €
HO-010	9.337,52	14.940,03	22.410,05	7.470,02	1.634,44	647.231,83 €
HO-011	592,19	296,09	296,09	0,00	0,00	0,00 €
HO-012	1.584,59	792,30	792,30	0,00	0,00	0,00 €
HO-013	7.852,78	3.926,39	3.926,39	0,00	0,00	0,00 €
PA-001	23.735,10	29.906,23	34.890,60	4.984,37	1.090,58	431.865,76 €
PA-002	7.888,85	15.146,59	18.933,24	3.786,65	828,52	328.090,30 €
PA-003	6.829,36	7.648,88	9.561,10	1.912,22	418,39	165.682,32 €
PA-004	1.436,85	689,69	689,69	0,00	0,00	0,00 €
PA-005	6.548,89	8.513,55	11.351,40	2.837,85	620,92	245.882,70 €
PA-006	6.744,44	10.521,33	14.028,44	3.507,11	767,36	303.870,05 €
PA-007	3.446,33	5.376,27	7.168,37	1.792,09	392,11	155.273,91 €
PA-008	5.785,13	3.818,19	5.785,13	1.966,94	430,37	170.423,92 €
PA-009	2.778,50	2.667,36	3.534,25	866,89	189,68	75.110,93 €
PA-010	6.683,69	6.416,34	9.624,52	3.208,17	701,95	277.968,77 €
PA-011	2.635,44	2.435,14	7.379,22	4.944,08	1.081,77	428.374,77 €
PA-012	5.706,54	4.108,71	5.135,88	1.027,18	224,75	88.998,68 €
PA-013	2.561,62	2.459,15	3.258,38	799,22	174,87	69.247,96 €
PA-014	642,22	462,40	693,60	231,20	50,59	20.032,03 €
PA-015	1.136,39	2.181,88	2.727,35	545,47	119,35	47.261,65 €
PA-016	4.323,40	8.300,92	10.376,15	2.075,23	454,06	179.806,17 €
PA-017	3.714,21	7.131,29	8.914,11	1.782,82	390,08	154.470,74 €
PA-018	1.386,72	2.662,50	3.328,13	665,63	145,64	57.672,44 €
PA-019	5.502,13	6.602,55	9.903,83	3.301,28	722,32	286.035,69 €
PA-020	3.024,97	7.259,93	9.074,92	1.814,98	397,12	157.257,36 €
PA-021	3.875,89	9.302,13	11.627,66	2.325,53	508,83	201.493,42 €
PA-022	4.855,09	6.797,13	8.496,41	1.699,28	371,80	147.232,49 €
PA-023	2.237,50	2.506,00	3.132,50	626,50	137,08	54.282,38 €
PA-024	1.607,65	3.086,69	3.858,36	771,67	168,84	66.860,78 €
PA-025	5.390,86	6.037,76	7.547,20	1.509,44	330,27	130.783,86 €

ESTIMACIÓN DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL POTENCIALES DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA						
DATOS PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL	
CÓDIGO	m ² s	UDA INICIAL	UDA FINAL	Δ UDA	CESIÓN DE SUELO (m ² s)	VALOR MONETARIO CESIÓN DE SUELO
PA-026	1.791,38	1.827,21	2.284,01	456,80	99,95	39.579,18 €
PA-027	22.280,89	17.824,71	22.280,89	4.456,18	975,01	386.100,98 €
PA-028	4.206,81	5.889,54	7.361,92	1.472,38	322,16	127.573,23 €
ST-001	60.732,35	68.020,23	85.025,29	17.005,06	3.720,71	1.473.385,86 €
TOTAL	470.144,64	522.771,73	643.868,59	121.096,86	26.496,00	10.492.313,30 €

4.2.4 Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación

Los ingresos potenciales que generaría la efectiva y completa materialización de los incrementos de aprovechamiento del PMMIC se estiman en **16,85 millones de €**, que se podrían utilizar para financiar el coste de ejecución de las intervenciones sobre el espacio público a medida que se fueran materializando e integrando en el patrimonio público de suelo del respectivo ayuntamiento.

ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PATRIMONIALES		
15% CESIÓN PLUSVALÍAS	CESIONES SUELO DOTACIONAL	TOTAL
6.357.585,22 €	10.492.313,30 €	16.849.898,53 €

4.3 LÍNEAS DE FINANCIACIÓN

En este apartado se exponen las restantes fuentes de financiación, ya sean públicas o privadas, e incentivos existentes para sufragar, completa o parcialmente, los costes de inversión de las actuaciones previstas en el PMMIC. Se trata de un listado meramente indicativo y susceptible de sufrir modificaciones, ya sea por la posible extinción del instrumento de financiación, por agotamiento del recurso presupuestario, o por terminación de los plazos establecidos para su aplicación.

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 a nivel nacional como a nivel de la Comunidad Autónoma de Canarias (Acuerdo por la Competitividad y la Calidad de Turismo en Canarias 2008-2020, que deriva de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico) y, por ende, del presente PMMIC.

Los recursos financieros se dirigen a los sectores público y privado y se concretan en préstamos, inversiones extraordinarias y subvenciones.

4.3.1 Incentivos a la renovación

La Ley 2/2013 define el nuevo marco normativo que regula los incentivos por renovación y rehabilitación de las infraestructuras y la planta de alojamiento turístico, anteriormente recogidos en la hoy derogada Directriz 19 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOTC) según 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.

Los artículos 10 y siguientes de la Ley 2/2013 regulan los incentivos a que se podrán acoger los proyectos de renovación edificatoria, que son los siguientes:

- Incremento de edificabilidad.
- Adecuación del estándar de densidad.
- Obtención de plazas adicionales.
- Incentivos económicos y fiscales.

A los dos incentivos consistentes en la adecuación del estándar de densidad y en la obtención de plazas adicionales sólo se podrán acoger los proyectos de renovación edificatoria de establecimientos turísticos de alojamiento.

En cualquier caso, y según el mismo artículo 10, no se podrán acoger a los incentivos anteriores aquellos proyectos de renovación edificatoria que impliquen alguna de las tres situaciones siguientes:

- La obtención de una categoría inferior a 3 estrellas en establecimientos hoteleros.
- La conversión de un establecimiento hotelero en uno extrahotelero de inferior categoría.
- En el caso de conversión en hotelero de un establecimiento extrahotelero, cuando no se garantice la unidad de explotación futura permanente, lo cual ha de hacerse por todos los propietarios mediante documento público inscrito en el Registro de la Propiedad.

Los **incentivos de incremento de edificabilidad** son regulados en el artículo 11, según el cual se podrán admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente cuando se acometa la renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado. Estos incrementos de edificabilidad se podrán recoger tanto en el planeamiento urbanístico como en los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, y en ningún caso podrán superar el límite establecido en la legislación urbanística.

Los incrementos de edificabilidad se calcularán en base a los siguientes coeficientes:

- Coeficiente general por renovación con aumento de categoría: incremento máximo de 0,3 m²c/m²s sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada del área de actuación.
- Coeficiente adicional de eficiencia energética, entendida como el porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa.
- Coeficiente de especial calidad: incremento máximo de 0,2 m²c/m²s si la categoría prevista tras la renovación es la de hotel de 5 estrellas gran lujo.
- Coeficiente por reducción de la huella de carbono: incremento máximo de 0,1.

En cualquier caso, los incrementos de edificabilidad no podrán suponer el incumplimiento de los estándares de equipamiento de los establecimientos turísticos de alojamiento, y la ocupación de parcela no podrá superar el 40%.

Los establecimientos turísticos que pretendan mejorar sus zonas comunes también podrán acogerse a los incrementos de edificabilidad, así como los proyectos de renovación de equipamientos complementarios.

Los **incentivos en materia de densidad de parcela** son regulados en el artículo 12, que distingue dos supuestos a la hora de aplicar el estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a renovación edificatoria y cuya licencia de apertura sea anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

- A los establecimientos cuya renovación suponga mejora de categoría sin aumento de plazas ni de edificabilidad, se les aplicará el estándar de densidad que sea más favorable de los dos siguientes: el vigente en la fecha de autorización del establecimiento o el vigente en la fecha de autorización de la renovación.
- A los establecimientos cuya renovación suponga mayor número de plazas o incremento de la superficie edificada, se les aplicará una reducción del estándar de densidad vigente ponderado para cada urbanización, núcleo o área de referencia en función de los siguientes límites:
 - Establecimientos con un estándar actual de 60 m²s o más por plaza: límite mínimo de 60 m²s por plaza.
 - Establecimientos con un estándar actual de 50-60 m²s por plaza: límite mínimo de 50 m²s por plaza.
 - Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²s por plaza: no se puede aumentar el número actual de plazas.

Los **incentivos en forma de plazas adicionales** se regulan en el artículo 13 y dan derecho a obtener hasta un 50% de plazas adicionales sobre las autorizadas; cantidad que se puede incrementar en otro 25% por cada categoría que aumente a partir de 3 estrellas, con el límite del 100% de las plazas preexistentes.

Para poder acogerse al incentivo de plazas adicionales, es necesario que los establecimientos de alojamiento sometidos a renovación edificatoria cumplan los siguientes importes mínimos de inversión por plaza para cada categoría que se pretenda alcanzar tras la renovación:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA
HOTELERA	4 ESTRELLAS	9.214 €
	5 ESTRELLAS	11.799€
	5 ESTRELLAS GRAN LUJO	15.120 €
EXTRAHOTELERA	3 ESTRELLAS	6.379 €
	4 ESTRELLAS	8.366 €
	5 ESTRELLAS	10.713 €
	VILLAS	8.366 €

Las plazas adicionales se podrán materializar en la misma parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, o en otra urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla, si el planeamiento insular no lo prohíbe.

Los **incentivos económicos y fiscales** se regulan en el artículo 14, que considera como actividad estratégica la renovación de los establecimientos turísticos, y donde se prevé que el Gobierno de Canarias, junto con los cabildos insulares y ayuntamientos afectados, elabore un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar.

4.3.2 Contribuciones especiales

Otra fuente de financiación para las actuaciones públicas del presente PMMIC son las contribuciones especiales, reguladas en los artículos 28 a 37 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, y cuyo hecho imponible consiste en *“la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local, por las entidades respectivas.”*

Se trata, por tanto, de tasas que pueden establecer las administraciones locales para la realización de obras y servicios públicos locales, siempre y cuando el sujeto pasivo obtenga un beneficio o un incremento de valor de sus bienes derivado de dichas obras y servicios; y teniendo en cuenta que con la cantidad recaudada sólo se podrá financiar la obra o el servicio que ha dado lugar a la contribución especial.

A estos efectos, el artículo 29 establece que:

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

- a) Los que realicen las entidades locales dentro del ámbito de sus competencias para cumplir los fines que les estén atribuidos, excepción hecha 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.*

(...)

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.”

Tal y como se señala en el artículo 31, *“la base imponible de las contribuciones especiales estará constituida, como máximo, por el 90% del coste que la entidad local soporte por la realización de las obras o por el establecimiento o ampliación de los servicios”*, entendiéndose que dicho coste comprende los siguientes conceptos:

- El coste real de los trabajos periciales, de redacción de proyectos y de dirección de obras, planes y programas técnicos.
- El importe de las obras a realizar o de los trabajos de establecimiento o ampliación de los servicios.
- El valor de los terrenos a ocupar permanentemente por las obras o servicios, salvo que se trate de bienes de uso público y de terrenos o inmuebles cedidos.
- Las indemnizaciones que procedan por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras o instalaciones, así como las que procedan a los arrendatarios de los bienes anteriores.
- El interés del capital invertido en las obras o servicios cuando las entidades locales hayan tenido que recurrir al crédito para financiar el porcentaje no cubierto por contribuciones especiales.

En cualquier caso, y de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTG, cuando el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico no delimite unidades de actuación, la actividad de ejecución se realizará a través de obras públicas ordinarias, que podrán ser financiadas mediante contribuciones especiales impuestas a los titulares del suelo beneficiados por aquéllas cuando consistan en obras de urbanización.

4.3.3 Incentivos a la inversión

Los incentivos a la inversión en Canarias están regulados en el artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y desarrollados por el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, en las materias referentes a los incentivos fiscales en la imposición indirecta, la reserva para inversiones en Canarias y la Zona Especial Canaria. Estos incentivos se materializan en exenciones específicas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y en el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC).

Respecto a las exenciones en el ITPAJD, el artículo 25 recoge textualmente lo siguiente:

“1. Las entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades con domicilio fiscal en Canarias y las que actúen en Canarias mediante establecimiento permanente están exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuando el rendimiento de este Impuesto se considere producido en Canarias:

a) En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por la adquisición de bienes de inversión y de los elementos del inmovilizado inmaterial a que se refiere la letra b) del apartado 3 de este artículo.

Tratándose de la adquisición de elementos del inmovilizado inmaterial, la exención se limitará al cincuenta por ciento de su valor, salvo que el adquirente cumpla las condiciones del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo.

b) En la modalidad de operaciones societarias, por la constitución de sociedades y por la ampliación de capital por la parte de la misma que se destine a la adquisición o importación de bienes de inversión o a la adquisición o cesión de elementos del inmovilizado inmaterial a que se refiere la letra b) del apartado 3 de este artículo. Tratándose de aportaciones no dinerarias, éstas deben tener la consideración de bien de inversión o tratarse de los elementos del inmovilizado inmaterial citados.

En ningún caso se encuentra exenta la ampliación de capital por compensación de créditos.

(...)”

Las exenciones específicas del IGIC, reguladas también en el artículo 25, son las siguientes:

“(...

2. Las entidades sujetas al Impuesto sobre Sociedades con domicilio fiscal en Canarias y las que actúen en Canarias mediante establecimiento permanente, que no tengan derecho a la deducción total de las cuotas soportadas del Impuesto General Indirecto Canario, están exentas de este Impuesto:

a) En las entregas e importaciones de bienes de inversión, cuando las citadas entidades sean adquirentes o importadoras de tales bienes.

b) En las prestaciones de servicios de cesión de elementos del inmovilizado inmaterial, a que se refiere la letra b) del apartado 3 de este artículo, cuando las citadas entidades actúen como cesionarias. En este caso, la exención se limitará al cincuenta por ciento de su valor, salvo que se trate de cesionarios que cumplan las condiciones del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (esto es: que el importe neto de la cifra de negocios en el periodo impositivo anterior sea inferior a 10 millones de €).

Se entiende que la entidad adquirente, importadora o cesionaria no tiene derecho a la deducción total cuando el porcentaje de deducción provisionalmente aplicable en el año de realización de la entrega o importación del bien de inversión o de la prestación de servicios de cesión de elementos del inmovilizado inmaterial es inferior al cien por cien, incluso en el supuesto de pagos anticipados.

A los efectos de este apartado, se asimilan a entregas de bienes de inversión las ejecuciones de obra que tengan la condición de prestaciones de servicios y que tengan como resultado un bien de inversión para la entidad adquirente.

Los sujetos pasivos del Impuesto General Indirecto Canario que entreguen los bienes de inversión o presten el servicio de cesión de elementos del inmovilizado inmaterial, exentos por aplicación de lo dispuesto en este apartado, tendrán derecho a deducir las cuotas del Impuesto soportadas en la adquisición o importación de bienes o servicios que se utilicen en la realización de tales entregas de bienes o prestaciones de servicios, salvo que a dicha entrega o prestación de servicios les sea de aplicación otra exención del Impuesto que no genere derecho a deducir.”

4.3.4 Reserva para inversiones de Canarias

La reserva para inversiones en Canarias (RIC) se regula en el artículo 27 de la Ley 19/1994 y en el Real Decreto 1758/2007. Se trata de uno de los incentivos fiscales de los que goza Canarias, cuyo objetivo es fomentar la inversión empresarial productiva y la creación de infraestructuras públicas en Canarias.

Este incentivo fiscal se materializa en forma de reducción de la base imponible de Impuesto sobre Sociedades. La cuantía de dicha reducción es equivalente a la parte de los beneficios destinada a la RIC, y se aplicará en cada periodo impositivo a las dotaciones que se hagan a la RIC hasta el límite del 90% de la parte del beneficio no distribuido (es decir, la parte del beneficio destinada a reservas, excluida la reserva legal) obtenido en el mismo periodo, y sin que la reducción determine una base imponible negativa.

A efectos de la RIC sólo se tienen en cuenta los beneficios procedentes de establecimientos situados en Canarias y derivados de actividades económicas, incluida la transmisión de elementos patrimoniales afectos a dichas actividades.

Las cantidades destinadas a la RIC, que son indisponibles, se tienen que materializar en el plazo máximo de 3 años, contados desde la fecha de devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se ha dotado dicha reserva, y en alguna de las siguientes inversiones:

- Inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de:
 - La creación de un establecimiento, entendida como su puesta en funcionamiento por primera vez para el desarrollo de una actividad económica. En particular, la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y promoción de una nueva que ha de ser puesta en funcionamiento en desarrollo de una actividad económica.
 - La ampliación de un establecimiento, entendida como el incremento del valor total de los activos de dicho establecimiento. En particular, la rehabilitación de un inmueble.
 - La diversificación de la actividad de un establecimiento para elaborar nuevos productos o servicios, que han de suponer una novedad esencial respecto a los elaborados antes de la inversión.
 - La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento, de forma que las características o aplicaciones tecnológicas del nuevo proceso difieran esencialmente del existente antes de la inversión.
- También se consideran iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que se afecte a:
 - La promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.
 - El desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas.
 - Las zonas comerciales y las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995 con el objetivo de rehabilitar un establecimiento turístico. En ambos casos, el suelo ha de estar situado en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas de acuerdo con las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003.

Se consideran zonas comerciales los centros, galerías comerciales o locales de negocio individualmente considerados, incluidas las zonas de aparcamientos, áreas comunes y áreas de equipamiento.

A estos efectos, las áreas cuya oferta turística se encuentra en declive coinciden con los núcleos turísticos de la Directriz 21 de las DOTC, ya sean los enumerados en el Anexo de las DOTC o por el planeamiento insular.

Según dicho Anexo, en la isla de Tenerife se consideran las siguientes áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación: Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena; así como otros núcleos que se señalen como áreas de renovación urbana en el planeamiento territorial.

- Se considera inversión inicial en elementos del activo fijo inmaterial, la adquisición de derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, conocimientos no patentados y concesiones administrativas, siempre y cuando se utilice exclusivamente en los establecimientos indicados anteriormente, sea amortizable, sea adquirido a terceros en condiciones de mercado y figure en el activo de la empresa. En el caso de las concesiones administrativas, para que sean adquiridas en condiciones de mercado han de ser objeto de un procedimiento de concurrencia competitiva.
- Creación de puestos de trabajo relacionada directamente con las inversiones anteriores. Los puestos de trabajo se deben crear en los 6 meses siguientes a la entrada en funcionamiento de la inversión; y se considera que hay creación de puestos de trabajo cuando incrementa la plantilla media total en el periodo de entrada en funcionamiento de la inversión respecto a la plantilla media de los 12 meses anteriores. Además, el incremento de la plantilla se tiene que mantener durante 5 años; o durante 3 años si en el periodo impositivo anterior el importe neto de la cifra de negocios ha sido inferior a 10 millones de €.
- Adquisición de elementos patrimoniales del activo fijo material o inmaterial que no tenga la consideración de inversión inicial, inversión en activos que contribuyan a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario y determinados gastos de investigación y desarrollo.

A estos efectos, se consideran inversiones en activos que contribuyen a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario las consistentes en instalaciones que eviten la contaminación atmosférica o acústica procedente de instalaciones industriales; las instalaciones contra la contaminación de aguas superficiales, subterráneas y marinas; y las instalaciones para la reducción, recuperación o tratamiento de residuos industriales propios, siempre que mejoren las exigencias establecidas en la normativa correspondiente; así como las instalaciones y equipos destinados a la producción de electricidad a partir de fuentes renovables.

En el caso de la adquisición de suelo, edificado o no, éste se tiene que afectar como en la inversión inicial en suelo.

- Suscripción, sujeta a determinados requisitos, de:
 - Acciones o participaciones en el capital emitidas por sociedades como consecuencia de su constitución o ampliación de capital que desarrollen su actividad en el archipiélago.
 - Acciones o participaciones en el capital emitidas por entidades de la Zona Especial Canaria como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.
 - Acciones o participaciones en el capital o en el patrimonio emitidas por sociedades y fondos de capital riesgo y en fondos de inversión como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.
 - Títulos valores de deuda pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de las Corporaciones Locales canarias o de sus empresas públicas u organismos autónomos, siempre la financiación obtenido con la emisión se destine a financiar inversiones en infraestructura y equipamiento o de mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, con el límite del 50% de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio. A estos efectos, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - Títulos valores emitidos por organismos públicos que precedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones Públicas en Canarias, siempre que la financiación obtenida con la emisión se destine exclusivamente a dicha construcción o explotación, con el límite del 50% de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio. A estos efectos, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - Títulos valores emitidos por entidades que precedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones Públicas en Canarias, una vez obtenida la concesión administrativa o título administrativo habilitante, siempre que la financiación obtenida con la emisión se destine exclusivamente a dicha construcción o explotación, con el límite del 50% de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio. La emisión de los títulos valores queda, en este caso, sujeta a autorización administrativa previa de la Administración competente para otorgar el título administrativo habilitante. A estos efectos y cuando se trate de entidades del sector público, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En cualquier caso, los activos en que se materialice la inversión tienen que estar situados, o ser recibidos, en el archipiélago canario, utilizarse en el mismo y estar afectos y ser necesarios para el desarrollo

de las actividades económicas del sujeto pasivo, excepto si contribuyen a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario.

El importe de la materialización de la reserva será el precio de adquisición o coste de producción de los elementos patrimoniales, sin incluir intereses, impuestos estatales indirectos y sus recargos, y sin que sea superior a su valor de mercado.

Los activos en que se materialice la inversión han de permanecer en funcionamiento en la empresa adquirente durante un plazo mínimo de 5 años, sin poder ser transmitidos, arrendados o cedidos a terceros para su uso. En el caso de la adquisición de suelo, este plazo es de 10 años.

Para materializar la reserva, es necesario que los sujetos pasivos presenten un plan de inversión que describa la finalidad de la inversión, los términos en que se prevea afecte al desarrollo de su explotación y las variaciones que se puedan producir en el empleo. Dicho plan, que debe adjuntarse a la declaración del impuesto correspondiente al periodo impositivo en que se practique la reducción, tiene que indicar el plazo aproximado de ejecución, los elementos patrimoniales a adquirir, con su valor de adquisición o coste de producción estimados, y el periodo previsto para su entrada en funcionamiento; así como las inversiones anticipadas realizadas antes de la dotación de la reserva.

4.3.5 Incentivos regionales en Canarias

Los incentivos regionales son ayudas financieras que concede el Estado para fomentar la actividad empresarial, orientando su localización hacia zonas previamente determinadas, con el objeto de reducir los desequilibrios interterritoriales y de reforzar el potencial de desarrollo endógeno de las regiones. Están regulados en la Ley 50/1985, de 27 de diciembre, de incentivos regionales para la corrección de desequilibrios interterritoriales, y desarrollados reglamentariamente en el Real Decreto 899/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Incentivos Regionales, de desarrollo de la Ley 50/1985, de 27 de diciembre.

En el Real Decreto 899/2007 se establece que las zonas de promoción económica a las que se concederán incentivos regionales son aquellas áreas geográficas del Estado que presenten un menor nivel de desarrollo, previendo que la delimitación geográfica de las zonas objeto de promoción se haga en las Comunidades Autónomas mediante un Reglamento que se apruebe por un Decreto de delimitación, que también podrá delimitar zonas prioritarias dentro de las zonas de promoción económica.

En este contexto, la zona de promoción económica de Canarias queda delimitada por el Real Decreto 169/2008, de 8 de febrero, y comprende todo el territorio de la Comunidad Autónoma, siendo zona prioritaria en la isla de Tenerife el municipio de Santiago del Teide, dentro del cual se encuentra el ámbito definido en este PMMIC.

El importe de los incentivos regionales a conceder en la zona de promoción económica de Canarias no podrá ser superior al 40% de la inversión aprobada, y los proyectos acogidos a estos incentivos no podrán ser beneficiarios de otras ayudas financieras si, acumuladas a los incentivos regionales, sobrepasan los límites máximos de ayuda establecidos en el Mapa Español de Ayudas de Finalidad Regional.

La zona de promoción económica de Canarias se crea con el objetivo de impulsar y desarrollar el tejido socioeconómico con especial atención al aumento del nivel de vida en el territorio, en particular de sus zonas más deprimidas, a través de:

- La promoción en la creación de empresas innovadoras y de base tecnológica que propongan inversiones basadas en proyectos de investigación, desarrollo e innovación, y en la innovación tecnológica, el diseño industrial y la mejora medioambiental.
- El impulso del potencial endógeno del territorio, así como el desarrollo y consolidación del tejido industrial en base a criterios de calidad, eficiencia, productividad y respeto al medio ambiente.
- El fomento de la diversificación en los sectores de producción y distribución que aumenten el atractivo y el impulso de la actividad en el territorio.

Entre los sectores promocionales están los establecimientos turísticos e instalaciones complementarias de ocio que tengan carácter innovador, especialmente en lo que se refiere a las mejoras medioambientales, y que mejoren significativamente el potencial endógeno de la zona.

Los incentivos regionales consistirán en una subvención a fondo perdido sobre la inversión aprobada, que se concederá a las empresas solicitantes que realicen proyectos de inversión de la siguiente tipología y dimensión:

- Proyectos de creación de nuevos establecimientos que originen el inicio de una actividad empresarial, cuya inversión subvencionable sea superior a 600.000 € y siempre que generen nuevos puestos de trabajo.
- Proyectos de ampliación que desarrollen una actividad ya establecida o el inicio de otras, cuya inversión subvencionable represente al menos el 25% del inmovilizado material del establecimiento (ha de acreditarse aportando el último de balance de situación cerrado) y, en todo caso, superior a 600.000 €, y siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que supongan un aumento significativo de la capacidad productiva.
 - Que superen un determinado porcentaje sobre la dotación para amortizaciones.
 - Que generen nuevos puestos de trabajo y se mantengan los existentes.
- Proyectos de modernización cuya inversión subvencionable represente al menos el 35% del inmovilizado material del establecimiento (ha de acreditarse aportando el último balance de situación cerrado) y, en todo caso, superior a 600.000 €, y siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - Que la inversión supere el 150% de la media aritmética de la dotación para amortizaciones del establecimiento en los 3 últimos ejercicios cerrados (ha de acreditarse aportando las cuentas de resultados de dichos ejercicios) e implique la

adquisición de maquinaria tecnológicamente avanzada que produzca un incremento sensible de la productividad.

- Que la inversión diversifique la producción del establecimiento para atender a mercados de productos nuevos o adicionales o que suponga una transformación fundamental en el proceso global de producción de un establecimiento existente.
- Que se mantengan los puestos de trabajo existentes.

Como requisitos comunes a todos los tipos de proyectos, finalizada la inversión se deberá alcanzar un incremento mínimo del 15% de la capacidad productiva, medido en relación valor añadido sobre ventas en los proyectos de creación, en unidades vendidas o valor de la producción en los proyectos de ampliación, y en productividad en los proyectos de modernización.

Además, los proyectos de inversión habrán de tener viabilidad técnica, económica y financiera, deberán autofinanciarse como mínimo en un 30% de la inversión aprobada y el inicio de las inversiones no podrá ser anterior al momento en que el órgano competente de la Comunidad Autónoma comunique por escrito al solicitante que su proyecto es elegible. A estos efectos, por inicio de las inversiones se entiende el inicio de los trabajos de construcción, cualquier compromiso en firme para el pedido o adquisición de bienes o equipos, o cualquier arrendamiento de servicios, excluyendo los estudios previos del proyecto.

Las inversiones incentivables son las realizadas dentro de los conceptos de obra civil, bienes de equipo, estudios previos del proyecto y otros, entendiendo por tales:

- Dentro del concepto obra civil se incluyen las traídas y acometidas de servicios, urbanización y obras exteriores adecuadas a las necesidades del proyecto, oficinas, laboratorios, instalaciones para servicios laborales y sanitarios del personal, almacenes, edificios de producción o transformación, edificios de servicios industriales, almacenes y otras obras vinculadas al proyecto.
- Dentro del concepto bienes de equipo se incluyen maquinaria de proceso, instalaciones eléctricas especiales, instalaciones energéticas y de suministro de aguas especiales, elementos de transporte interior, vehículos especiales de transporte exterior, equipos de medida y control, instalaciones de seguridad, instalaciones de mejora y protección medioambiental, y otros ligados al proyecto.
- Dentro del concepto estudios previos del proyecto se incluyen trabajos de planificación, ingeniería de proyecto y de dirección facultativa de los proyectos.
- En otros conceptos se incluyen aquellos que procedan en los proyectos singulares.

Los criterios de valoración a aplicar a los proyectos son los siguientes:

- La cuantía de la subvención tendrá que guardar relación con la cuantía total de la inversión aceptada, con el número de puestos de trabajo creados y con la clase de proyecto de que se trate (de creación, de ampliación o de modernización).
- Se valorará especialmente el empleo, la incorporación al proyecto de tecnología avanzada, la tasa de valor añadido o el incremento de productividad, el carácter dinamizador del proyecto para la economía de la zona y la utilización de recursos naturales de la zona.
- En las zonas prioritarias, el porcentaje de subvención que corresponda al proyecto en aplicación de los dos criterios anteriores se incrementará en un 20%, respetando siempre el límite máximo del 40% sobre la inversión aprobada.

Por último, en Canarias, la política de incentivos regionales se ha hecho extensiva a los establecimientos extrahoteleros. En este sentido, el Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de octubre de 2009, por el que se aprueba la Estrategia Integral para la Comunidad Autónoma de Canarias, establece que *“el Gobierno facilitará e impulsará las iniciativas que contribuyan a la generación de la capacidad inversora y de aportación de capital a las empresas canarias, mediante una serie de medidas a adoptar o desarrollar por el Gobierno, entre las que se encuentra la extensión a los establecimientos turísticos no hoteleros de la política de Incentivos Regionales.”*

A estos efectos, los establecimientos no hoteleros comprenden los apartamentos, los bungalows y las villas. Los apartahoteles, a pesar de ser establecimientos hoteleros, quedan sometidos a los mismos criterios que los establecimientos no hoteleros. Dichos criterios son los siguientes:

- Se admitirán proyectos de los tipos ampliación y modernización que supongan una mejora de la calidad y el incremento de la categoría del establecimiento, excepto si éste ya ostenta la máxima categoría, sin incrementar la oferta de alojamiento.
- El establecimiento ha de tener unidad de explotación y todas las unidades de alojamiento han de estar destinadas a la actividad turística a la que quedan vinculadas. La unidad de explotación ha de mantenerse, como mínimo, los 5 años posteriores a la fecha de fin de vigencia del proyecto.
- El establecimiento ha de estar inscrito como turístico en el registro correspondiente de, al menos, 4 años antes de la fecha de presentación de la solicitud.
- La categoría mínima prevista será de 4 estrellas / llaves o asimilable.
- El mínimo de unidades y plazas de alojamiento exigido será el siguiente:

	UNIDADES	PLAZAS
APARTAMENTO / APARTAHOTEL	30	60
BUNGALOW	20	40
VILLA	10	20

- El nivel de servicios comunes, de atención y de calidad de los establecimientos turísticos no hoteleros será similar al exigido a los hoteleros de la misma categoría.
- Las instalaciones de ocio, deportivas o culturales se admitirán siempre que formen parte del establecimiento objeto del proyecto y sean afectadas por el mismo. Se dará carácter dinamizador a las instalaciones integradas en los segmentos de familia, salud y bienestar, náutica y volcanes y naturaleza.
- Las solicitudes deberán contar con un informe favorable del órgano competente en turismo de la Comunidad Autónoma en el que se mencione el cumplimiento de todos los requisitos anteriores.
- La inversión subvencionable se determinará aplicando los módulos correspondientes a los establecimientos hoteleros de 4 y 5 estrellas.
- El resto de criterios aplicables a la selección, calificación y valoración de proyectos serán los acordados con carácter general por el Consejo Rector de Incentivos Regionales.

Entre junio de 1988 y diciembre de 2013, se han resuelto en Canarias 638 expedientes de incentivos regionales con una inversión aprobada de unos 3.600 millones de €, que han recibido una subvención de 477 millones de € y posibilitado la creación de más de 16.000 puestos de trabajo. Dentro del ámbito de este PMMIC, en el año 2013 recibió una subvención de 2,9 millones de € un establecimiento hotelero, que acreditó un inversión de 41,2 millones de € y la creación de 108 puestos de trabajo.

4.3.6 Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico: programa de inversiones

Los antecedentes de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico quedan fijados en marzo del año 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 el declive de los principales enclaves turísticos, apostando por una Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico como medida impulsora para mejorar la calidad y la competitividad de aquellos espacios públicos turísticos, mediante el consenso de todos los agentes involucrados.

En este contexto, en el año 2010, el Gobierno de Canarias suscribió el 14 de enero Convenios Marco de Colaboración con los Cabildos insulares y, posteriormente, en el mes de junio, se suscribió el Convenio de

Colaboración para la ampliación de la dotación económica de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico, entre el Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA) y la extinta Consejería de Turismo.¹

El objeto de este convenio es potenciar la competitividad y la sostenibilidad de la actividad turística, así como la recuperación de las zonas turísticas más emblemáticas del archipiélago, a través de la ejecución de las obras y actuaciones elegidas por su carácter ejemplar, priorizándose las actuaciones ejemplarizantes acordadas en el marco del Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en 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 en virtud de los cuales la Comunidad Autónoma transfiere a éstas los fondos necesarios.

Por tanto, la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico se centra en la intervención frente a la degradación sufrida por la madurez y declive de los principales enclaves turísticos y se constituye en medida impulsora para mejorar su calidad y competitividad, recuperando las zonas turísticas más emblemáticas mediante una serie de actuaciones ejemplares y con gran potencial para impulsar la renovación de la oferta de alojamiento.

La dotación prevista en el Convenio, vigente en el periodo 2010-2012, es de 122 millones de € aportados por la Administración General del Estado a través del Instituto de Turismo de España, con el siguiente desglose por años: 30 millones de € en 2010, 42 millones de € en 2011 y 50 millones de € en 2012.

A la firma del Convenio, el Estado aportó los 30 millones de € del año 2010, quedando condicionadas las aportaciones de los dos años siguientes a la existencia de disponibilidad presupuestaria y a la previa suscripción de las correspondientes adendas anuales al Convenio. En marzo de 2011 se firmó la Adenda 2011 al Convenio y el Estado hizo efectiva la aportación prevista de 42 millones de €. ² Sin embargo, la Adenda 2012 no ha llegado a firmarse.

En noviembre de 2013 se modificaron el Convenio y su Adenda 2011, ³ con un doble objetivo: por un lado, aprobar una nueva relación de actuaciones; y por otro lado, posibilitar que los remanentes de las obras finalizadas se puedan destinar a financiar actuaciones complementarias de mejora o continuación de las incluidas en el Convenio.

En el ámbito de este PMMIC, y con cargo a este Convenio, han recibido financiación dos actuaciones:

AÑO	ACTUACIÓN	IMPORTE
2010	REMODELACIÓN PLAZA BOUGANVILLA	553.294 €
2011	MEJORA INFRAESTRUCTURA PLAYA DE LOS GUÍOS	450.000 €

¹ BOC nº 143 de 22 de julio de 2010.

² BOC nº 83 de 27 de abril de 2011.

³ BOC nº 231 de 29 de noviembre de 2013.

4.3.7 Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife

Para la efectiva ejecución de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico y sobre la base del Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en Canarias 2008-2020, nace el Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, con la finalidad de promover la renovación de los espacios públicos turísticos y mantener la competitividad del destino.

Esta finalidad se materializa en los objetivos específicos de maximizar la calidad de los servicios y el ocio de las zonas turísticas, convertir en zonas verdes las áreas públicas abandonadas, propiciar la colaboración público-privada para garantizar las inversiones, mejorar la competitividad del sector turístico complementando y diversificando la oferta, apostar por la renovación, la innovación y la regeneración, y poner en valor los recursos históricos, culturales y naturales para su aprovechamiento turístico según criterios de sostenibilidad y calidad ambiental.

El 60% de la financiación procede del Gobierno de Canarias y el 40% restante de las administraciones locales, a razón del 30% el Cabildo de Tenerife y el 10% los ayuntamientos de los municipios donde se localicen las actuaciones, si bien el Cabildo de Tenerife puede asumir el 10% de financiación municipal.

Concretamente, el Convenio se configura como una mesa de colaboración público-privada integrada por el Cabildo de Tenerife, los principales municipios turísticos de la isla (Adeje, Arona, Puerto de la Cruz y Santiago del Teide) y ASHOTEL,⁴ cuyos objetivos se plasman en planes de acción. Estos planes intervienen tanto en los espacios públicos como en los privados, con incorporación también de aquellas actividades estrechamente vinculadas a la turística (comercio, restauración, etc.). Las acciones se dividen en cuatro niveles de actuación:

- Nivel 1: acciones prioritarias de responsabilidad municipal.
- Nivel 2: acciones concretas de regeneración.
- Nivel 3: acciones integradas de rehabilitación.
- Nivel 4: déficit de infraestructuras turísticas, que en principio no son objeto del Convenio.

Las actuaciones ejecutadas hasta junio de 2014 en el municipio de Santiago del Teide en el marco del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife han sido 15 por un importe total de 3.203.762,30 €:

⁴ Asociación Hotelera y Extrahoteleros de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro.

ACTUACIÓN	IMPORTE
COMPLEMENTARIO DE LAGO SANTIAGO	500.000,00 €
REHABILITACIÓN VARIAS CALLES DE LOS GIGANTES	321.985,26 €
MEJORA Y SUSTITUCIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO EN LA HONDURA	105.120,13 €
PLAN ALCORQUES PUERTO SANTIAGO	117.587,29 €
MEJORA Y SUSTITUCIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO DE LOS GIGANTES	202.915,62 €
ACONDICIONAMIENTO Y MEJORAS ZONAS VERDES DE SANTIAGO DEL TEIDE	311.832,00 €
REHABILITACIÓN Y MEJORA AVENIDA MARÍTIMA DE PUERTO DE SANTIAGO	274.236,13 €
REPAVIMENTACIÓN DE LA VÍA Y ACERA DE LA CALLE HIBISCO	199.427,05 €
ADECUACIÓN DE VÍA Y ACERAS DE LA CALLE TAMARA	92.943,90 €
ADECUACIÓN DEL ACERADO SUPERIOR DE LA CALLE HERRADOR	168.801,05 €
REHABILITACIÓN Y REFORMA DE LA CALLE VIRGEN DEL CARMEN	140.332,26 €
REHABILITACIÓN DE VARIAS CALLES DEL MUNICIPIO	51.292,30 €
ACONDICIONAMIENTO DE LA PLAYA DE LOS GUÍOS-FASE 1	600.000,00 €
ADECUACIÓN ZONAS VERDES INMEDIACIONES DEL MIRADOR DE ARCHIPENQUE	21.848,31 €
ADECUACIÓN PUNTO DE PARADA 6-RUTA DE EXPERIENCIA VOLCÁNICA: LOS POLEOS	95.441,00 €

4.3.8 Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas: préstamos bonificados

El Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT) tiene por finalidad el apoyo financiero a los planes de renovación y modernización de destinos turísticos maduros que se desarrollen paralelamente por las Administraciones locales y por las empresas turísticas privadas.

Esta línea financiera se puso en marcha en 2005 a través de la Disposición Adicional cuadragésimo novena de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2005, siendo modificada en distintas ocasiones hasta que, con el objetivo de adaptarlo al Plan de Turismo Español Horizonte 2020 – Plan de Turismo Español 2008-2012, se dictó el Real Decreto 1916/2008, de 21 de noviembre, por el que se regula la iniciativa de modernización de destinos turísticos maduros, y posteriormente el 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, actualmente en vigor.

A efectos del FOMIT, se consideran destinos turísticos maduros aquellos que reúnan al menos tres de las siguientes características:

- Sobrecarga urbanística y ambiental.
- Sobreexplotación de recursos.
- Obsolescencia de sus equipamientos turísticos.

- Escasa inversión del sector turístico privado.
- Oferta y demanda turística estabilizada o decreciente.

Los proyectos financiables de modernización de los destinos turísticos maduros, reforma o rehabilitación de los equipamientos turísticos municipales o los entornos urbanos y naturales del destino, podrán contener una o varias de las siguientes actuaciones:

- Construcción, ampliación, renovación o remodelación de infraestructuras públicas municipales.
- Instalación, sustitución o reparación de equipamientos turísticos.
- Establecimiento, ampliación o mejora de servicios públicos municipales que mejoren la oferta turística.
- Inversiones dirigidas a recuperar la calidad ambiental y paisajística de los destinos y a reducir la densidad urbanística de las zonas turísticas, así como los que faciliten la modernización de los destinos turísticos.

Pudiendo realizarse con cargo al FOMIT tres tipos de operaciones:

- El desembolso de las aportaciones que la Administración General del Estado pueda efectuar al capital social de aquellas sociedades que constituya o en las que pueda participar.
- El otorgamiento de préstamos con largos plazos de amortización, incluyendo periodos de carencia y bajos tipos de interés.
- La constitución de una garantía sin contraprestación para asegurar los préstamos que se otorguen en su caso por el Instituto de Crédito Oficial (ICO) a favor de los beneficiarios del propio FOMIT.

Los beneficiarios de los préstamos bonificados pueden ser entidades locales, organismos autónomos locales, entidades públicas empresariales y sociedades mercantiles locales; teniendo en cuenta que los proyectos de inversión públicos desarrollados por una entidad local serán financiables siempre que haya, en el ámbito territorial de que se trate, inversiones privadas que se desarrollen paralelamente a las públicas y cuya cuantía neta represente al menos el 30% del importe que se pretende financiar. En este caso, el importe de los préstamos será del 100% de la inversión financiable, con un límite máximo de 6 millones de € y un mínimo de 300.000 € por beneficiario y año.

También se pueden beneficiar de los préstamos bonificados los consorcios y/o entidades constituidas para ejecutar proyectos en el marco de un plan de reconversión o modernización integral de un destino turístico maduro en las que participe la Administración General de Estado junto con otras administraciones públicas o entidades públicas o privadas. En este caso, el importe máximo de los préstamos será de 25 millones de € por beneficiario y año.

El FOMIT, que es compatible con todas las demás ayudas o subvenciones públicas, con el único límite del coste del proyecto para el que se solicita la financiación, es gestionado por la Secretaría de Estado de Turismo, correspondiendo su administración financiera al ICO, que lo remunerará al tipo de interés que se establezca mediante convenio suscrito con el Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

Concretamente, para el periodo 2014-2015, las condiciones financieras de los préstamos bonificados son las siguientes, según Orden IET/1039/2014, de 11 de junio, por la que se especifican las condiciones financieras de los préstamos a conceder con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas para el periodo 2014-2015⁵:

	PLAZO DEL PRÉSTAMO			
	3 AÑOS	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS
CARENCIA MÁXIMA	1 AÑO	2 AÑOS	3 AÑOS	5 AÑOS
TIPO DE INTERÉS	FIJO HASTA 5,045%	FIJO HASTA 5,97%	FIJO HASTA 7,362%	FIJO HASTA 7,818%
CÁLCULO	1,045% + HASTA 4% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	1,670% + HASTA 4,3% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	3,062% + HASTA 4,3% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	3,518% + HASTA 4,3% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

Por lo que se refiere a la tramitación de los préstamos bonificados, la Conferencia Sectorial de Turismo es la encargada de acordar los criterios de valoración de las solicitudes, teniendo dicho acuerdo dos años de validez, así como el calendario de las convocatorias y tramitación de préstamos; siendo las propias Comunidades Autónomas las encargadas de hacer las convocatorias de préstamos, de acuerdo con el calendario acordado.

Las últimas convocatorias de préstamos con cargo al FOMIT se hicieron en el periodo 2011-2012, si bien en octubre de 2014 se ha procedido a la apertura y convocatoria para el año 2014 de la línea de financiación con cargo al FOMIT en Canarias⁶.

Como novedad respecto a las convocatorias anteriores está la posibilidad, establecida en la Disposición final 19ª.2 de la Ley 22/2013, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, de que, además de las entidades locales, podrán ser prestatarias del FOMIT las empresas turísticas privadas radicadas y que desarrollen su actividad principal en destinos turísticos maduros.

La dotación del año 2014 para la línea de préstamos bonificados con cargo al FOMIT es de 200 millones de € para todo el Estado español; y en línea con el párrafo anterior, se podrán financiar proyectos de inversión

⁵ BOE nº 147 de 11 de junio de 2014.

⁶ Resolución de 23 de septiembre de 2014, por la que se procede a la apertura y convocatoria, para el año 2014, 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. BOC nº 193 de 6 de octubre de 2014.

privados hasta un millón de €, siempre que el importe del préstamo a conceder no exceda del neto patrimonial acreditado de la empresa en el momento de la solicitud.

Los proyectos de inversión privados han de estar orientados a la reforma o rehabilitación de equipamientos turísticos, y podrán contener alguna de las siguientes actuaciones:

- Ampliación, reparación, renovación, sustitución o remodelación de equipamientos.
- Inversiones dirigidas a recuperar la calidad ambiental y paisajística de los destinos y a reducir la densidad urbanística de las zonas turísticas o que faciliten la modernización de los destinos turísticos.

El plazo para presentar las solicitudes finalizó el 20 de octubre de 2014.

4.3.9 Programa Emprendetur I+D+i

En noviembre de 2012, mediante la Orden IET/2481/2012⁷, de 15 de noviembre, se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas dentro del programa Emprendetur I+D+i. Dicho programa comprende dos líneas: Emprendetur I+D+i y Emprendetur Desarrollo de Productos Innovadores en el marco del Plan Nacional e Integral del Turismo.

La finalidad de este programa es, por tanto, contribuir a la consecución de los objetivos del Plan Nacional e Integral del Turismo 2012-2015, considerándose objetivos prioritarios los siguientes:

- Apoyar la investigación y desarrollo aplicado a productos del sector turístico.
- Fortalecer los procesos de I+D+i en el sector turístico.
- Impulsar el desarrollo de productos turísticos innovadores que mejoren la competitividad y rentabilidad del sector turístico español.
- Facilitar a las empresas el acceso a desarrollos innovadores para la mejora de sus productos turísticos con el fin de la internacionalización de los mismos.

Las convocatorias de este programa son anuales y su financiación se imputa a la aplicación presupuestaria 20.04.432A.833.02 de los Presupuestos Generales del Estado, siendo de:

⁷ BOE nº 279 de 20 de noviembre de 2012.

- 28 millones de € (14 millones de € para cada línea) en el año 2012⁸
- 28 millones de € (14 millones de € para cada línea) en el año 2013⁹
- 80 millones de € (40 millones de € para cada línea) en el año 2014¹⁰
- 80 millones de € (40 millones de € para cada línea) en el año 2015¹¹

Para la convocatoria del año 2014, según Resolución de 20 de marzo de 2014¹², de la Secretaría de Estado de Turismo, las ayudas consistirán en préstamos reembolsables sujetos a las siguientes condiciones:

- La financiación máxima es de hasta el 75% del presupuesto financiable del proyecto o actuación, siendo el límite máximo la menor de las siguientes cantidades: 1.000.000 € o la cifra del neto patrimonial acreditado de la empresa en el momento de la solicitud.
- El tipo de interés es del 2,264%.
- El plazo de amortización es de 5 años, incluyendo una carencia máxima de 2 años.
- Los proyectos y modelos de negocio susceptibles de estas ayudas son los que se adecúen a los ámbitos de conocimiento científico tecnológico del sector turístico. Dichos ámbitos son:
 - Energía y sostenibilidad: líneas de I+D+i relacionadas con las tecnologías del transporte, productos de climatización, integración de procesos, productos vinculados a la cogeneración y microgeneración, sistemas de iluminación y sistemas de acumulación.
 - Tecnologías de la información y la comunicación.
 - Materiales y construcción: desarrollo de infraestructuras de mínimo impacto en el entorno.
 - Humanidades, sociedad y ciencias jurídicas: efectos de las nuevas tendencias sociodemográficas y de ocio en el sector turístico.
 - Transporte y servicios asociados: incremento de la capacidad de acceso al territorio mediante una red de transporte radial, intermodal y sostenible; generalización de

⁸ Ibíd.

⁹ BOE nº 73 de 26 de marzo de 2013.

¹⁰ BOE nº 77 de 29 de marzo de 2014.

¹¹ BOE nº 290 de 1 de diciembre de 2014.

¹² BOE nº 77 de 29 de marzo de 2014.

las redes de comunicación de calidad, y mejora de la accesibilidad de turistas con discapacidad.

- Gestión empresarial: mejora de la productividad empresarial mediante la incorporación de nuevas tecnologías que ayuden en la optimización de procesos, mejora de la promoción y el marketing e incorporación de la eficiencia energética y las energías renovables.
 - Accesibilidad: desarrollo de certificaciones y normativas sobre accesibilidad, en su doble vertiente de accesibilidad de la oferta y los recursos turísticos y de accesibilidad a personas con discapacidad.
- Los proyectos y modelos de negocio han de comenzar a ejecutarse después de la fecha de publicación de la convocatoria, siendo el plazo máximo de ejecución de 2 años.
 - Los gastos subvencionables tienen que estar directamente relacionados con el desarrollo del proyecto o actuación, comprendiendo los gastos de personal; los costes de instrumental y material inventariable; los costes de investigación contractual, conocimientos técnicos y patentes adquiridas a precios de mercado por licencia de fuentes externas; el 20% de los costes totales del personal del proyecto en concepto de gastos generales; y otros gastos de funcionamiento.
 - Los beneficiarios pueden ser las personas físicas residentes en España y las empresas legalmente constituidas en España.
 - Los préstamos son compatibles con la percepción de otras subvenciones, ayudas, ingresos o recursos para la misma finalidad, siempre que no se supere el límite máximo de financiación ni el coste de la actividad subvencionada.

Por último, mediante Resolución de 24 de noviembre de 2014¹³, de la Secretaría de Estado de Turismo, se realiza la convocatoria del año 2015, cuyo plazo de presentación termina el 2 de febrero de 2015. Para esta convocatoria, el plazo máximo para la ejecución de los proyectos y modelos de negocio es de 3 años y el tipo de interés es del 0,967%.

¹³ BOE nº 290 de 1 de diciembre de 2014.

4.3.10 Proyecto Canarias Loan for SMES and MIDCAPS

El 24 de julio de 2013, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias suscribió con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) un contrato de financiación por importe de 100.000.000 € denominado Proyecto Canarias Loan for SMES and MIDCAPS, cuyo objeto es financiar proyectos de inversión y capital circulante en la Comunidad Autónoma de Canarias promovidos por pequeñas y medianas empresas (PYMES), entre las que se incluye a los autónomos, y por empresas de mediana capitalización (MIDCAPS). A estos efectos, se consideran PYMES autónomas y no autónomas a las empresas con menos de 250 empleados; y MIDCAPS autónomas a las empresas de mediana capitalización que tengan entre 250 y 3.000 empleados. En ambos casos, el criterio es, por tanto, el número de empleados, sin tener en cuenta su balance y volumen de facturación.

La Comunidad Autónoma de Canarias se encarga de canalizar los fondos provenientes del BEI a través de entidades financieras que operan en Canarias y que hayan firmado el contrato de financiación PYMES-MIDCAPS Canarias, que, a su vez, firmarán el correspondiente contrato de préstamo con cada beneficiario final. Estas entidades son: Banco Santander, Banco Popular Español, Bankinter, Bankiá, Banco de Sabadell y Canarias Caja Rural – Cajamar.

En el marco de este proyecto se han habilitado dos líneas de financiación: la línea inversión y la línea liquidez, vigentes hasta julio de 2015 o antes si se agotan los fondos. Las características principales de cada línea de financiación son las siguientes:

	LÍNEA INVERSIÓN	LÍNEA LIQUIDEZ
FINALIDAD	Financiación de activos productivos	Financiación de circulante
BENEFICIARIOS	PYMES autónomas y no autónomas MIDCAPS autónomas	PYMES autónomas y no autónomas MIDCAPS autónomas
PROYECTOS FINANCIABLES	Activos fijos productivos localizados en Canarias y excluida la compra de terrenos, excepto si es técnicamente esencial para el proyecto de inversión	Cualquier necesidad de liquidez vinculada a actividades desarrolladas en Canarias, excepto refinanciaciones, compra de terrenos y participaciones en empresas
COSTE DEL PROYECTO	Máximo 25.000.000 €	Máximo 25.000.000 €
IMPORTE FINANCIABLE	Para PYMES autónomas y MIDCAPS autónomas: 100% del coste del proyecto Para PYMES no autónomas: 33,33% del coste del proyecto Máximo 6.000.000 € ó 12.500.000 € si hay autorización expresa de la CC.AA Canarias para proyectos con especial incidencia sobre el empleo	Para PYMES autónomas y MIDCAPS autónomas: 100% del coste del proyecto Para PYMES no autónomas: 33,33% del coste del proyecto Máximo 6.000.000 € ó 12.500.000 € si hay autorización expresa de la CC.AA Canarias para proyectos con especial incidencia sobre el empleo
MODALIDAD DE FINANCIACIÓN	Préstamo o leasing	Préstamo
PLAZO DE FINANCIACIÓN	De 2-10 años	De 2-5 años
CUOTAS	Mensual/Trimestral/Semestral/Anual	Mensual/Trimestral/Semestral/Anual
TIPO DE INTERÉS	Variable: EURIBOR a 1-3-6-12 meses + hasta 3,75%	Variable: EURIBOR a 1-3-6-12 meses + hasta 3,75%
COMISIÓN DE APERTURA	Máximo 0,70%	Máximo 0,70%

4.3.11 Convenios de colaboración con entidades financieras

El Gobierno de Canarias ha firmado convenios de colaboración con las principales entidades financieras implantadas en el archipiélago para facilitar el acceso al crédito e impulsar el desarrollo de iniciativas orientadas al desarrollo y a la diversificación económica de las islas, favoreciendo así el empleo y el bienestar social.

En estos convenios se crean diferentes fórmulas de financiación para proyectos de inversión empresariales, prestando especial atención a la modernización y mejora de la planta alojativa, la oferta complementaria y los espacios turísticos, así como a la dinamización empresarial para el fomento de la innovación y renovación del sector turístico y cualquier otro desarrollado por otros sectores económicos que se enmarquen en la consideración del turismo como eje vertebrador de la economía canaria, sin limitar por su tamaño ni forma jurídica, y dirigiéndose especialmente a las que desarrollan su actividad en las áreas turísticas de las islas.

Estos convenios no implican la concesión automática de financiación a las empresas interesadas, sino que cada operación ha de ser estudiada individualmente según los criterios y condiciones vigentes de cada entidad financiera, siendo de su competencia la concesión o denegación de la financiación solicitada. No obstante, las entidades financieras se comprometen a procurar ofrecer una rebaja en los tipos efectivos de los préstamos.

Los convenios se firmaron entre octubre y diciembre de 2013, teniendo una vigencia de un año desde el momento de la firma y prorrogándose por periodos de un año.

CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON ENTIDADES FINANCIERAS	
ENTIDAD FINANCIERA	IMPORTE
BANCHA MARCH	70.000.000 €
BANCO POPULAR ESPAÑOL	200.000.000 €
BANKIA	100.000.000 €
BANKINTER	30.000.000 €
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	100.000.000 €
CAJASIE TE CAJA RURAL	25.000.000 €
CANARIAS CAJARURAL – CAJAMAR (1)	100.000.000 €
CAIXABANK	500.000.000 €
BANCO DE SABADELL	200.000.000 €
BANCO SANTANDER	500.000.000 €
TOTAL	1.825.000.000 €

(1) El importe total de la línea de financiación es de 100.000.000 €, de los que 75.000.000 € se destinan a financiar proyectos de inversión empresariales y los 25.000.000 € restantes al apoyo del sector primario y de las empresas de economía social.

4.4 CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

De los 20,63 millones de € de coste estimado de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por este PMMIC, 197.973,00 € son de financiación privada, ya que el coste de ejecución correspondiente a la parte de la EV-11 situada en la UA-SUNC El Lomo será de financiación privada en virtud de lo dispuesto en el artículo 72.2 del TRLOTENC sobre los deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado (131.045,00 €); al igual que el correspondiente a la parte de la MI-04 situada en el sector turístico del SUSNO Cueva del Polvo (66.928,00 €). El coste de ejecución restante de estas dos intervenciones se asigna para su financiación por las administraciones públicas.

La intervención ZC-06 se asigna para su financiación por el Ayuntamiento de Guía de Isora y el Cabildo de Tenerife, en el marco del Plan Insular de Cooperación a las Obras y Servicios Municipales 2014-2017, donde se establece que el Cabildo de Tenerife financiará el 80% del coste de la actuación y el Ayuntamiento de Guía de Isora el 20% restante.

La intervención ZC-01 se asigna para su financiación a la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Las restantes actuaciones, incluidas las recogidas del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife (EV-06, EV-10, EV-12, ZC-04 y ZC-05) también se asignan para su financiación por las administraciones públicas, entendiéndose por tales el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife y los ayuntamientos de Santiago del Teide y de Guía de Isora (en función de la localización de las intervenciones en uno u otro territorio municipal), en consonancia con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley 2/2013, según el cual: *“el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar definidas en la disposición adicional tercera de esta ley.”*

En cualquier caso, la ejecución de las intervenciones queda condicionada a la existencia de disponibilidad financiera de cualquiera de las fuentes de financiación analizadas en los apartados anteriores, o de cualquier otra ayuda, préstamo o subvención recibido por las administraciones públicas y que se pueda aplicar para costear el importe de las mismas.

CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO							
SISTEMA / CÓDIGO INTERVENCIÓN	COSTE EJECUCIÓN	AGENTE FINANCIADOR	PRIORIDAD	PROGRAMACIÓN			
				FASE 1	FASE 2	FASE 3	
ESTRUCTURA VIARIA	EV-01	487.978,36 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	487.978,36 €	-	-
	EV-02	390.959,39 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	390.959,39 €	-
	EV-03	753.966,77 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	753.966,77 €	-
	EV-04	385.816,16 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	385.816,16 €	-
	EV-05	1.695.126,59 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	1.695.126,59 €	-
	EV-06	424.232,04 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	424.232,04 €	-	-
	EV-07	502.246,35 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	502.246,35 €	-
	EV-08	516.252,46 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	516.252,46 €	-	-
	EV-09	2.042.331,57 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	2.042.331,57 €	-
	EV-10	1.249.692,57 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	1.249.692,57 €	-
	EV-11	156.771,00 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	156.771,00 €
		131.045,00 €	PRIVADO	P3	-	-	131.045,00 €
	EV-12	1.098.110,00 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	1.098.110,00 €	-	-
	EV-13	273.563,61 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	273.563,61 €
EV-14	44.720,68 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	44.720,68 €	-	-	
ZONA COSTERA	ZC-01	1.285.794,87 €	D.G. DE SOSTENIBILIDAD DE LA COSTA Y DEL MAR DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE	P3	-	-	1.285.794,87 €
	ZC-02	742.299,11 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	742.299,11 €	-	-
	ZC-03	918.612,50 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	918.612,50 €	-	-
	ZC-04	419.522,42 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	419.522,42 €	-	-
	ZC-05	1.949.576,21 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	1.949.576,21 €
	ZC-06	222.718,62 €	AYUNTAMIENTO DE GUÍA DE ISORA (20%) CABILDO DE TENERIFE (80%)	P1	222.718,62 €	-	-
MIRADORES	MI-01	44.719,62 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	44.719,62 €	-
	MI-02	23.687,81 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	23.687,81 €	-
	MI-03	28.840,73 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	28.840,73 €	-	-
	MI-04	109.160,00 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	109.160,00 €
		66.928,00 €	PRIVADO	P3	-	-	66.928,00 €
ESPACIOS LIBRES	EL-01	1.750.003,28 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	1.750.003,28 €	-
	EL-02	412.794,54 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	412.794,54 €	-
	EL-03	2.502.685,32 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	2.502.685,32 €	-	-
COSTE TOTAL		20.630.155,58 €	-	-	7.405.972,25 €	9.251.344,65 €	3.972.838,69 €

4.5 VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

El coste total estimado de las intervenciones sobre el espacio público es de **20,63 millones de €**, de los que 197.973 € serán asumidos por la iniciativa privada, 222.718,62 € por el Ayuntamiento de Guía de Isora y el Cabildo de Tenerife (a razón de un 20% y un 80%, respectivamente), 1.285.794,87 € por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y los restantes 18,92 millones de € por las administraciones públicas formadas por el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife, el Ayuntamiento de Santiago del Teide y el Ayuntamiento de Guía de Isora, existiendo al menos tres fuentes directas de financiación:

- Los ingresos patrimoniales derivados de la monetarización de los deberes legales a los que están sujetas las actuaciones de dotación, estimados en **16,85 millones de €** potenciales, y que se podrían ir aplicando a la financiación de las intervenciones sobre el espacio público a medida que se fueran materializando e integrando en el patrimonio público de suelo del ayuntamiento.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que el importe final de estos ingresos dependerá de la cantidad de actuaciones privadas que efectivamente se ejecuten haciendo uso del incremento de aprovechamiento que posibilita este PMMIC.

- El Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, suscrito entre el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife y los ayuntamientos de los municipios turísticos de la isla, para el que se prevé una dotación económica de 10 millones de € en el periodo 2015-2019, de los que el 6,26% corresponde al municipio de Santiago del Teide.
- Los recursos presupuestarios que específicamente se destinen a la renovación turística, según se establece en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley 2/2013.

5 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

El apartado 4 del artículo 15 del TRLS, redactado por el apartado 9 de la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, determina que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, (...)”*

A la vista del precepto anterior, no sólo es preciso estimar el coste de implantación de las infraestructuras y servicios, aspecto ya abordado en el Estudio Económico, sino también su coste de mantenimiento, analizando su impacto en los recursos presupuestarios de las administraciones a las que corresponde su financiación.

Desde esta perspectiva, en los apartados siguientes se realiza una estimación de los costes de mantenimiento de las intervenciones sobre el espacio público programadas por este PMMIC, así como de los futuros ingresos locales que supondría la efectiva materialización de los incrementos de edificabilidad que el PMMIC posibilita, siendo nulo el impacto en las haciendas afectadas si los ingresos futuros superan a los costes de mantenimiento estimados.

5.2 IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras se estiman entre el 3% y el 7% de su coste de ejecución, en función del tipo de mantenimiento requerido, que puede ser rutinario o de conservación y de refuerzo, consistente en la reposición parcial de la infraestructura para asegurar su buen funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza durante toda la vida útil de las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se realiza sobre ciertas infraestructuras y cada cierto tiempo durante la vida útil de las mismas, suponiendo mayor esfuerzo inversor que el rutinario.

No obstante, y dado que parte de las actuaciones públicas propuestas por este PMMIC son en realidad actuaciones de mejora, acondicionamiento y/o modificación de infraestructuras o servicios ya existentes, la estimación de los costes anuales de mantenimiento se ha hecho atendiendo a la descripción concreta de cada actuación, recogida en el Fichero de Actuaciones que figura como Anexo II de este PMMIC, y partiendo de las siguientes premisas:

- Aquellas intervenciones consistentes en la mejora, acondicionamiento y/o modificación de infraestructuras o servicios ya existentes no implicarán coste de mantenimiento alguno, porque éste ya es de hecho asumido por la hacienda local. No obstante, en el caso de

determinadas intervenciones sobre la estructura viaria se ha estimado un coste de mantenimiento del 1,5%.

- Aquellas intervenciones consistentes en nuevas infraestructuras o servicios implicarán un coste anual de mantenimiento del 3% de su coste de ejecución, que se elevará hasta el 5% si se trata de intervenciones sobre la estructura viaria.

En base a lo anterior, el coste anual de mantenimiento de las intervenciones programadas se estima en 353.300 €. Al tener dichas intervenciones carácter local, dicho coste será asumido por los ayuntamientos de Guía de Isora y de Santiago del Teide, en función de la localización en uno u otro territorio municipal de la infraestructura o servicio de que se trate.

COSTE ANUAL ESTIMADO DE MANTENIMIENTO DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO		
SISTEMA	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE ANUAL DE MANTENIMIENTO
ESTRUCTURA VIARIA	10.152.812,55 €	191.100,00 €
ZONA COSTERA	5.538.523,73 €	92.700,00 €
MIRADORES	273.336,15 €	5.700,00 €
ESPACIOS LIBRES	4.665.483,14 €	63.800,00 €
TOTAL	20.630.155,58 €	353.300,00 €

5.3 INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES

A continuación, se realiza un análisis de la sostenibilidad económica del PMMIC, para demostrar su nulo impacto sobre las haciendas locales afectadas, ya que los ingresos tributarios anuales que se generarían en caso de materializarse los incrementos de edificabilidad que posibilita el PMMIC son en todo caso superiores a los costes anuales de mantenimiento de las intervenciones programadas.

En el Anexo IV de la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, se establece la clasificación económica de los ingresos, de los que a estos efectos corresponde analizar los siguientes:

- Del Capítulo 1 – Impuesto directos: Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI), que grava la titularidad del patrimonio, siendo su base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles¹⁴.
- Del Capítulo 2 – Impuestos indirectos: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), que grava la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, siendo su base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material¹⁵.

Ambos impuestos, clasificados como operaciones corrientes por la Orden EHA/3565/2008, se encuentran regulados en las respectivas ordenanzas fiscales de los ayuntamientos de Santiago del Teide¹⁶ y de Guía de Isora¹⁷, calculándose la cuota tributaria de acuerdo a los siguientes tipos de gravamen:

	SANTIAGO DEL TEIDE	GUÍA DE ISORA
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA	0,46%	0,40%
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS	2,80%	3,00%

5.3.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

A continuación, se realiza una estimación del incremento que experimentarían los ingresos tributarios locales en concepto de IBI si se materializaran todos los incrementos de edificabilidad del PMMIC, calculado sobre la base del mayor valor catastral de la construcción resultante.

Para ello, se parte de la ponencia de valores catastrales del municipio, tomando como punto de partida el módulo básico de construcción asignado a cada zona de valor por la ponencia, sobre el que se aplica el coeficiente que corresponda por tipología constructiva, según cuadro de coeficientes del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El resultado obtenido se multiplica por la componente de gastos y beneficios de la promoción por zona de valor asignada por la ponencia y por el coeficiente de referencia al mercado, que es de

¹⁴ Artículo 65 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 (vigente hasta el 15 de julio de 2015).

¹⁵ Artículo 102 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 (vigente hasta el 15 de julio de 2015).

¹⁶ Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 42, de 28 de febrero de 2008.

¹⁷ Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 169, de 5 de diciembre de 2012.

0,5¹⁸. Por último, al valor catastral de la construcción obtenido se le aplican los coeficientes de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año¹⁹.

El valor catastral de la construcción resultante de las operaciones anteriores se multiplica por la nueva superficie edificable que posibilita el PMMIC, obteniendo la base imponible del IBI, sobre la que se aplica el tipo de gravamen que corresponda.

En Santiago del Teide, la ponencia de valores se aprobó en 2005, entrando en vigor al año siguiente. Los datos necesarios para la estimación del incremento de los ingresos por IBI son los siguientes:

- Módulo básico de construcción: 600 €/m²c para todas las zonas de valor.
- Coeficientes por tipología constructiva: 1,70 para establecimientos de alojamiento y 1,50 para comercial y equipamiento.
- Componente de gastos y beneficios: 1,40 para todas las zonas incluidas en el ámbito de este PMMIC.
- Incremento de superficie edificable del PMMIC: 112.617 m²c, de los que 109.086 m²c corresponderían al uso turístico y 3.531 m²c al uso comercial – equipamiento.

Una vez aplicados los coeficientes de actualización, el valor catastral unitario de la construcción es de 765 €/m²c para establecimientos de alojamiento y de 675 €/m²c para comercial – equipamiento. Estos valores unitarios multiplicados por las nuevas superficies edificables permiten obtener el incremento en la base imponible del IBI y en la recaudación local por este concepto, que queda estimada en una cantidad máxima anual de 394.838 € en Santiago del Teide.

	BASE IMPONIBLE ANUAL	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA ANUAL
USO TURÍSTICO	83.450.583 €	0,46%	383.873 €
USO COMERCIAL - EQUIPAMIENTO	2.383.749 €	0,46%	10.965 €
TOTAL	85.834.336 €	0,46%	394.838 €

¹⁸ Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de ponencia de valores.

¹⁹ Estos coeficientes son los siguientes: 1,02 para los años 2007 a 2009, 1,01 para el año 2010 y 1,00 para los años 2011 a 2014.

En Guía de Isora, la ponencia de valores se aprobó en 2005, entrando en vigor al año siguiente. Los datos necesarios para la estimación del incremento de los ingresos por IBI son los siguientes:

- Módulo básico de construcción: 600 €/m²c para todas las zonas de valor.
- Coeficientes por tipología constructiva: 1,70 para establecimientos de alojamiento y 1,50 para comercial y equipamiento.
- Componente de gastos y beneficios: 1,40 para todas las zonas incluidas en el ámbito de este PMMIC.
- Incremento de superficie edificable del PMMIC: 7.616 m²c, correspondientes en su totalidad al uso turístico.

Una vez aplicados los coeficientes de actualización, el valor catastral unitario de la construcción es de 765 €/m²c para establecimientos de alojamiento, que multiplicado por las nuevas superficies edificables permite obtener el incremento en la base imponible del IBI y en la recaudación local por este concepto, que queda estimada en una cantidad máxima anual de 23.313 € en Guía de Isora.

	BASE IMPONIBLE ANUAL	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA ANUAL
USO TURÍSTICO	5.828.251 €	0,40%	23.313 €
TOTAL	5.828.251 €	0,40%	23.313 €

Por tanto, el incremento máximo en la recaudación local en concepto de IBI que posibilitarían los incrementos de edificabilidad del PMMIC se estima en 418.151 €/año.

	ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO ANUAL EN LA RECAUDACIÓN LOCAL POR IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA		
	SANTIAGO DEL TEIDE	GUÍA DE ISORA	TOTAL
USO TURÍSTICO	383.873 €	23.313 €	407.186 €
USO COMERCIAL - EQUIPAMIENTO	10.965 €	-	10.965 €
TOTAL	394.838 €	23.313 €	418.151 €

5.3.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

A continuación, se realiza una estimación del incremento que experimentaría la recaudación local en concepto de ICIO si se materializaran la totalidad de los incrementos de edificabilidad del PMMIC.

Para ello, se parte de los valores catastrales unitarios de la construcción estimados a efectos del IBI en el apartado anterior, que se asimilan como representativos de los costes unitarios de ejecución material. Estos valores se multiplican por las nuevas superficies edificables que posibilita el PMMIC, dando como resultado el coste de ejecución material que derivaría de su efectiva materialización y sobre el que se aplica el tipo de gravamen que corresponda.

En Santiago del Teide, con un gravamen del 2,80% sobre el coste de ejecución material, el incremento en la recaudación local del ICIO se estima en una cantidad máxima de 2.403.361 €.

	BASE IMPONIBLE	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA
USO TURÍSTICO	83.450.583 €	2,80%	2.336.616 €
USO COMERCIAL - EQUIPAMIENTO	2.383.749 €	2,80%	66.745 €
TOTAL	85.834.336 €	2,80%	2.403.361 €

Mientras que en Guía de Isora, donde el tipo de gravamen es del 3,00%, el incremento en los ingresos tributarios locales en concepto de ICIO ascendería como máximo a 174.848 €.

	BASE IMPONIBLE	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA
USO TURÍSTICO	5.828.251 €	3,00%	174.848 €
TOTAL	5.828.251 €	3,00%	174.848 €

Por tanto, de materializarse la totalidad de los incrementos de edificabilidad que el PMMIC hace posibles, los ingresos tributarios locales en concepto de ICIO aumentarían en una cantidad máxima de 2.578.209 €.

	ESTIMACIÓN DEL INCREMENTO EN LA RECAUDACIÓN LOCAL POR IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS		
	SANTIAGO DEL TEIDE	GUÍA DE ISORA	TOTAL
USO TURÍSTICO	2.336.616 €	174.848 €	2.511.464 €
USO COMERCIAL - EQUIPAMIENTO	66.745 €	-	66.745 €
TOTAL	2.403.361 €	174.848 €	2.578.209 €

5.4 RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El incremento total en la recaudación tributaria local en los doce años que se han considerado en el Programa de Actuación se estima en 7,60 millones de €, correspondientes a 2,58 millones de € en concepto de ICIO derivado de las obras de construcción necesarias para la materialización de los incrementos de edificabilidad del PMMIC y a 5,02 millones de € en concepto de IBI por el aumento en el valor catastral de la construcción, a razón de aproximadamente 418.000 € anuales. Además, hay que tener en cuenta que, si bien el ICIO es un tributo que se recauda puntualmente cuando se produce el hecho imponible objeto de gravamen, el IBI es un tributo de periodicidad anual.

Por tanto, se concluye la sostenibilidad económica del PMMIC en los términos expuestos, siendo nulo su impacto sobre las haciendas locales afectadas, ya que el montante global de los costes de mantenimiento de las intervenciones sobre el espacio público (353.300 € anuales) es inferior a los ingresos tributarios que derivarían de las actuaciones de dotación.

6 ANEXO: PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD

6.1 OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente anexo es analizar los precios del suelo urbano en el ámbito del PMMIC para determinar unos valores que permitan calcular de manera aproximada el valor de repercusión del suelo por usos.

6.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS

El ámbito geográfico del estudio coincide estrictamente con el ámbito definido por este PMMIC, mientras que el ámbito temporal es junio del año 2014, momento en que se ha realizado el estudio de mercado a partir del cual se ha estimado el valor de repercusión del suelo para los usos considerados.

6.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se rige por lo dispuesto en el TRLS y en su reglamento de desarrollo, esto es: el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

En este sentido, el artículo 21 del TRLS determina al ámbito del régimen de valoraciones, al decir:

“1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.

(...)”

Mientras que según el artículo 26 del Real Decreto 1492/2011 *“el valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de*

repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20”, según el cual “se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.”

Por último, el artículo 23 del Real Decreto 1492/2011 determina, en su apartado 2, que los valores de repercusión del suelo para cada uso considerado se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Donde:

- VRS es el valor de repercusión del suelo en €/m²c del uso considerado.
- Vv es el valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, expresado en €/m²c. Este valor ha de ser homogeneizado por antigüedad y estado de conservación del inmueble, lo que se hará aplicando los coeficientes correctores establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011 en función de los años transcurridos desde su construcción hasta la finalización de su vida útil, definida en el Anexo III.
- K es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, dicho coeficiente K tendrá un valor de 1,40.
- Vc es el valor de la construcción en €/m²c del uso considerado, calculado como la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

6.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El primer paso para determinar el valor de la construcción es calcular el coste de ejecución material o presupuesto de ejecución material de la obra, ya que el resto de costes que componen el valor de la construcción se calculan como un porcentaje aplicado sobre aquél.

Para calcular el presupuesto de ejecución material se toman los módulos definidos con carácter orientativo en el Informe de Cálculo de Honorarios para Concursos del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Tenerife, La Gomera y El Hierro. Dicho informe data del año 2008. Para ello, se parte del módulo de referencia en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, sobre el que se aplican los coeficientes que correspondan por uso, así como los coeficientes de tipología, calidad y ponderación en los casos en que proceda, obteniendo el presupuesto de ejecución material por uso.

Este módulo de referencia quedó fijado en 586,55 €/m² en el año 2008, por lo que es preciso actualizar su valor conforme al IPC, quedando fijado el módulo de referencia en 620 €/m². El resto de costes se calculan aplicando los siguientes porcentajes al presupuesto de ejecución material obtenido para cada uso y tipología:

- 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial del constructor
- 5% en concepto de tributos sobre la construcción, tales como obtención de la licencia de obras, ocupación de vía pública, y alineaciones y rasantes
- 8% en concepto de honorarios profesionales, que se corresponde con un 5% de honorarios de arquitecto, 1,5% de honorarios de arquitecto técnico y otro 1,5% de honorarios de ingeniería
- 5% en concepto de otros gastos necesarios, tales como gastos notariales y registrales, control de calidad y estudio geotécnico, seguro decenal, control técnico y varios

El valor de la construcción en €/m²c obtenido para cada uno de los usos y tipologías considerados es el siguiente:

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR USO (€/m ² c)	
USO	VALOR CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	850 €
RESIDENCIAL	950 €

6.5 ESTUDIO DE MERCADO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO

El valor en venta del producto inmobiliario acabado se ha calculado sobre la base de un estudio de mercado realizado a partir de ofertas de venta reales extraídas de diversos portales web especializados, cuyas referencias quedan incluidas en el estudio.

Los valores en venta se han minorado un 15%, en concepto de margen de intermediación y de negociación de precios. Una vez obtenidos los precios de venta por m², se han homogeneizado por antigüedad, aplicando para ello los coeficientes correctores correspondientes en función del año de construcción de cada inmueble, y teniendo en cuenta que todos los inmuebles incluidos en el estudio de mercado presentan un buen estado de conservación.

A continuación se muestran los resultados del estudio de mercado realizado para cada uso y tipología, expresados como precio medio en €/m²c y agrupados por zonas de valor homogéneo. Dichas zonas de valor han sido definidas en función de las distintas muestras y resultados obtenidos.

Para el **uso residencial**, el ámbito se ha dividido en las siguientes zonas de valor:

- Acantilados de los Gigantes, con un precio medio de venta de 1.920 €/m²c.
- Primera línea de Puerto Santiago-Playa de La Arena, con un precio medio de venta de 1.820 €/m²c.
- Resto de Puerto Santiago-Playa de La Arena, con un precio medio de venta de 1.675 €/m²c.

ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL ACANTILADOS DE LOS GIGANTES								
UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA AJUSTADO (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	ANTIGÜEDAD	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO CORREGIDO (€/m ² c)
C/El Pino, Apart. Buenavista	IDEALISTA	62,00	162.000,00 €	137.700,00 €	2.220 €	1994	0,1200	2.500 €
C/El Pino, Apart. Buenavista	SEGUNDA MANO	50,00	126.000,00 €	107.100,00 €	2.140 €	1994	0,1200	2.400 €
C/Petunia, Edif. Gigansol del Mar	SEGUNDA MANO	170,00	450.000,00 €	382.500,00 €	2.250 €	2005	0,0491	2.350 €
C/El Pino	SEGUNDA MANO	70,00	155.000,00 €	131.750,00 €	1.880 €	1996	0,1062	2.100 €
C/Tamara, Apart. Tamara Gigantes	IDEALISTA	85,00	170.000,00 €	144.500,00 €	1.700 €	1988	0,1638	2.025 €
C/El Pino, Apart. Buenavista	IDEALISTA	55,00	110.000,00 €	93.500,00 €	1.700 €	1994	0,1200	1.900 €
C/Petunia, Edif. Gigansol del Mar	FOTOCASA	72,00	152.000,00 €	129.200,00 €	1.975 €	2005	0,0491	2.075 €
C/Petunia, Edif. Gigansol del Mar	SEGUNDA MANO	59,00	108.000,00 €	91.800,00 €	1.555 €	2005	0,0491	1.600 €
Ctra. Gral. Puerto Santiago, Edif. Eva	SEGUNDA MANO	51,00	68.000,00 €	57.800,00 €	1.135 €	2001	0,0735	1.200 €
C/Los Guíos, Apart. Poblado Marinero	SEGUNDA MANO	97,00	101.850,00 €	86.572,50 E	895 €	1988	0,1638	1.070 €
PRECIO MEDIO								1.920 E

ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA EN PRIMERA LÍNEA								
UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA AJUSTADO (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	ANTIGÜEDAD	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO CORREGIDO (€/m ² c)
C/La Hondura, Ed. Balcón de los Gigantes	SEGUNDA MANO	76,00	169.000,00 €	143.650,00 €	1.980 €	2004	0,0550	2.095 €
Av. Marítima, Apart. Neptuno	METRO CUADRADO	71,00	136.500,00 €	116.025,00 €	1.635 €	1988	0,1638	1.955 €
C/La Hondura, Ed. Balcón de los Gigantes	NOUS PROPERTY	75,00	160.000,00 €	136.000,00 €	1.815 €	2004	0,0550	1.925 €
C/El Lajial, Apart. Parque Azul	FOTOCASA	80,00	149.000,00 €	126.650,00 €	1.585 €	1990	0,1488	1.865 €
C/La Hondura, Ed. Balcón de los Gigantes	SEGUNDA MANO	98,00	195.000,00 €	165.750,00 €	1.690 €	2004	0,0550	1.790 €
C/José Glez Glez, Apart. Lago Santiago	FOTOCASA	62,00	110.000,00 €	93.500,00 €	1.510 €	1990	0,1488	1.775 €
C/Manuel Ravelo, Apart. Seguro Sol	NOUS PROPERTY	55,00	95.400,00 €	81.090,00 €	1.475 €	1988	0,1638	1.775 €
C/Caleta del Jurado, Ed. Jardines del Mar	SEGUNDA MANO	70,00	130.000,00 €	110.500,00 €	1.580 €	2002	0,0672	1.695 €
C/Caleta del Jurado, Ed. Jardines del Mar	FOTOCASA	52,00	95.000,00 €	80.750,00 €	1.555 €	2002	0,0672	1.670 €
C/La Hondura, Ed. Balcón de los Gigantes	SEGUNDA MANO	65,00	120.000,00 €	102.000,00 €	1.570 €	2004	0,0550	1.660 €
PRECIO MEDIO								1.820 €

ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL PUERTO SANTIAGO-PLAYA DE LA ARENA EN SEGUNDA LÍNEA								
UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA AJUSTADO (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	ANTIGÜEDAD	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO CORREGIDO (€/m ² c)
C/Alcalde Juan García Dorta 4	SEGUNDA MANO	160,00	345.000,00 €	307.050,00 €	1.925 €	2008	0,0318	1.900 €
C/Los Ángeles 28	FOTOCASA	50,00	90.000,00 €	80.100,00 €	1.625 €	1990	0,1488	1.900 €
C/El Natero 4	FOTOCASA	40,00	70.000,00 €	62.300,00 €	1.575 €	1989	0,1563	1.875 €
C/Caleta del Jurado, Edif. Olivia Sunset	IDEALISTA	60,00	105.000,00 €	93.450,00 €	1.575 €	2005	0,0491	1.675 €
C/Antonio Glez Barrios, Apart. Sunset	SEGUNDA MANO	72,00	100.000,00 €	89.000,00 €	1.250 €	1989	0,1563	1.490 €
C/Antonio Glez Barrios, Apart. Sunset	SEGUNDA MANO	92,00	124.000,00 €	110.360,00 €	1.200 €	1989	0,1563	1.450 €
C/Caleta del Jurado, Edif. Olivia Sunset	IDEALISTA	69,00	100.000,00 €	89.000,00 €	1.300 €	2005	0,0491	1.375 €
PRECIO MEDIO								1.675 €

Para el **uso comercial-equipamiento-recreativo**, el precio de venta medio asciende a 1.890 €/m²c en la totalidad del ámbito de estudio.

ESTUDIO DE MERCADO: USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO								
UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA AJUSTADO (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	ANTIGÜEDAD	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO CORREGIDO (€/m ² c)
C/Los Guíos, Edif. Poblado Marinero	IDEALISTA	114	190.000,00 €	167.200,00 €	1.500 €	1988	0,3952	2.525 €
C/Flor de Pascua	TENERIFE PROPERTY	101	150.000,00 €	132.000,00 €	1.325 €	1985	0,4582	2.500 €
C/La Hondura, CC Marblanco	SEGUNDA MANO	191	365.000,00 €	321.200,00 €	1.690 €	2006	0,0432	1.800 €
C/Herrador, Edif. Puerto del Mar	SEGUNDA MANO	83	100.000,00 €	88.000,00 €	1.075 €	1989	0,3750	1.800 €
C/La Hondura, CC Santiago I	SEGUNDA MANO	100	100.000,00 €	88.000,00 €	890 €	1989	0,3750	1.500 €
C/Los Ángeles	TENERIFE PROPERTY	91	118.300,00 €	104.105,00 €	1.150 €	2004	0,1200	1.375 €
C/La Tosca	TENERIFE PROPERTY	51	66.300,00 €	58.345,00 €	1.150 €	2004	0,1200	1.375 €
PRECIO MEDIO								1.890 €

6.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL – EQUIPAMIENTO - RECREATIVO

Una vez determinados el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener una estimación del valor de repercusión del suelo, expresado en € por m² edificable (m²c), para cada uno de los usos y tipologías considerados y agrupados por zonas de valor homogéneo, como en el caso del estudio de mercado.

Con un coeficiente $k = 1,40$, y unos valores de la construcción de 850 €/m²c para el uso comercial-equipamiento-recreativo y de 950 €/m²c para el uso residencial, se obtienen los siguientes valores de repercusión del suelo por zonas de valor homogéneo:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)		
USO / ZONA DE VALOR	PRECIO VENTA MEDIO	VRS
USO RESIDENCIAL		
ACANTILADOS DE LOS GIGANTES	1.920 €/m ² c	420 €/m²c
PRIMERA LÍNEA PUERTO SANTIAGO–PLAYA DE LA ARENA	1.820 €/m ² c	350 €/m²c
RESTO PUERTO SANTIAGO–PLAYA DE LA ARENA	1.675 €/m ² c	245 €/m²c
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO		
TODO EL ÁMBITO	1.890 €/m ² c	500 €/m²c

6.7 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USO TURÍSTICO

Para estimar el valor de repercusión del suelo turístico, y ante la ausencia de testigos para elaborar un estudio de mercado representativo, especialmente en lo que se refiere a la modalidad hotelera, se considera que es equivalente al valor de repercusión obtenido para el suelo residencial en cada zona de valor, como reflejo de la realidad del mercado inmobiliario en el ámbito del Puerto Santiago, donde los usos residencial y turístico coexisten y apenas existen diferencias tipológicas entre uno y otro.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO DEL USO TURÍSTICO (€/m ² c)	
USO / ZONA DE VALOR	VRS
USO TURÍSTICO	
ACANTILADOS DE LOS GIGANTES	420 €/m²c
PRIMERA LÍNEA PUERTO SANTIAGO–PLAYA DE LA ARENA	350 €/m²c
RESTO PUERTO SANTIAGO–PLAYA DE LA ARENA	245 €/m²c

EQUIPO REDACTOR

Equipo técnico de Gesplan

Oscar Rebollo Curbelo	Arquitecto
Mónica Hernández de Armas	Arquitecta
Iván Fariña Díaz	Arquitecto
Marta del Castillo Ramos	Arquitecta
Iván Hernández Machín.	Arquitecto
Ana María Gómez Granda	Arquitecta
Laura Pérez Rodríguez	Arquitecta
Raquel Tardón Maldonado	Arquitecta
Sixto Albelo Delgado	Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Óliver Hernández Pérez	Economista
María del Carmen Garriga Acosta	Economista
Héctor Lite Mora	Economista
Esther Rodríguez Medina	Jurídico
Laura Candelaria Núñez Martín	Jurídico
Jorge Cebrián Ramos	Geógrafo
Beatriz Herrera Moran	Ciencias del Mar
Ángel Israel Páez Escobar	Geógrafo
Víctor Manuel Valerio Hernández	Geógrafo
Bruno Román Padrón Pérez	Delineante
Esteban Robles Hernández	Delineante

