



1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Objeto	3
1.2 Marco legal	3
1.3 Definiciones	6
2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	8
2.1 Descripción y Contenido.....	8
2.1.1 <i>Objetivos, Directrices y Estrategia</i>	9
2.1.2 <i>Tipos de intervenciones propuestas: públicas y privadas</i>	10
2.1.3 <i>Líneas de Programación y Acciones</i>	11
2.2 Prioridad y Plazos.....	13
2.3 Cuadro resumen programación.....	14
3. ESTUDIO ECONÓMICO	17
3.1 Descripción y Contenido.....	17
3.1.1 <i>Módulos y valoración de las acciones</i>	18
3.2 Cuadro resumen de presupuestación	23
3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización.....	24
4. ESTUDIO FINANCIERO	25
4.1 Plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento privado	25
4.1.1 <i>Justificación del cálculo de la cesión por las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad</i>	26
4.1.2 <i>Criterios para el cálculo de las plusvalías generadas</i>	27
4.1.3 <i>Aplicación de los deberes de las intervenciones privadas</i>	28
4.2 Incentivos urbanísticos y turísticos.....	29
4.2.1 <i>Actuaciones de transformación urbanística</i>	29
4.2.2 <i>Incentivos para la renovación y rehabilitación de las infraestructuras y de la planta alojativa turística</i>	30
4.2.3 <i>Incentivos regionales (Canarias)</i>	35
4.2.4 <i>Programa de inversiones de la estrategia canaria de mejora del espacio público</i>	38
4.2.5 <i>Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros: Inversiones Extraordinarias</i>	38
4.2.6 <i>Planes de Excelencia</i>	39
4.2.7 <i>Consortios Urbanísticos</i>	39
4.2.8 <i>Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)</i>	40
4.2.9 <i>Instituto de Crédito Oficial (ICO)</i>	41
4.3 Recursos financieros fiscales	42
4.3.1 <i>Impuesto sobre bienes inmuebles</i>	43
4.3.2 <i>Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras</i>	44
4.3.3 <i>Contribuciones especiales</i>	46
4.3.4 <i>Reservas para inversiones en Canarias (RIC)</i>	47
4.3.5 <i>Incentivos a la inversión</i>	48
4.4 Otros recursos financieros y subvenciones.....	51



4.4.1	<i>Business Angels</i>	51
4.4.2	<i>Programa SICTED: Sistema Integral de Calidad Turística en Destino</i>	52
4.4.3	<i>Programa GIE: Gestores de Innovación en la empresa</i>	53
4.4.4	<i>Plan avanza 2</i>	54
4.4.5	<i>Subvenciones</i>	56
4.5	Cuadro resumen de financiación	57
5.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	59
5.1	Descripción y contenido	59
5.2	Impactos económicos sobre la Hacienda Pública	61
5.3	Cuadro resumen de impactos	63
6.	CONCLUSIONES	65
7.	Anexo: “PROPUESTA DE VALORACIONES: cálculo del valor de repercusión del suelo en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad”	66
7.1	Objeto del estudio	66
7.2	Ámbito geográfico y temporal	66
7.3	Criterios de valoración	66
7.4	Estudio de mercado	76
7.5	Resultado por tipología edificatoria y zona	79
7.5.1	<i>Uso turístico: hotelero</i>	81
7.5.2	<i>Uso turístico: villas</i>	81
7.5.3	<i>Uso turístico: bungalows</i>	82
7.5.4	<i>Uso turístico: apartamentos</i>	82
7.5.5	<i>Uso comercial y de ocio</i>	82





1. INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto

Los “**planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad**” son instrumentos de ordenación ejecutivos, por lo cual, es necesario que cuenten con:

- **Programa de Actuación**, en el cual se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar por el Plan, de tal forma que se plasmen los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo para todo el territorio comprendido en su ámbito de ordenación.
- **Estudio Económico**, en el que se propone una evaluación monetaria, de la ejecución de las acciones e inversiones propuestas, mediante una adecuada estimación de costes, coeficientes, módulos, presupuestos y valoraciones.
- **Estudio Financiero**, en el que se determinan el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la gestión y ejecución de las previsiones del Plan, así como, proponer cuáles pueden ser las fuentes de financiación disponibles.

1.2 Marco legal

Según lo dispuesto en el artículo 7 de la “**Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias**”:

(...)

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.

2. Cuando los instrumentos de ordenación territorial previstos por la normativa no existan, o no se encuentren adaptados a las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad podrán prever, asimismo determinaciones que no se hallen contempladas por dichos instrumentos o, en su caso, alterarlas.





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.

(...)

Es decir, los **“Planes de Modernización y Mejora (PMM)”** se configuran como instrumentos de ordenación ejecutivos para actuar sobre núcleos turísticos consolidados, con el fin de regenerar las infraestructuras turísticas y los establecimientos de alojamiento turístico. A su vez, su tramitación es abreviada y de fase única, con carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente, ya que permiten la introducción de modificaciones en la ordenación, de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.

A su vez, según la nueva redacción del número 1 del artículo 31 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, modificado por la “Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias”, pasando a tener la siguiente redacción:

“1. 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”.*

Por otra parte, el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR LOTC y ENC), en el artículo 32.2.B.3 establece que el contenido de los Planes Generales de Ordenación debe contar con la “Organización de la gestión y programación de la ejecución pública del Plan”, esto deberá entenderse relativo al Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.





En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima, del Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, entre la documentación necesaria para admitir a trámite los instrumentos de ordenación, que conforman el Sistema de Planeamiento de Canarias, se ha de contemplar la regulación supletoria establecida por la normativa contenida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico Estatal (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, exigiéndose a los Planes Insulares de Ordenación y a los Planes Territoriales de Ordenación, los mismos documentos mínimos requeridos a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

A su vez, la Disposición Transitoria Décima del TR LOTCENC, establece un régimen supletorio en tanto se desarrollan disposiciones reglamentarias en materia de planeamiento y gestión, por lo que serán de aplicación supletoria, en todo lo que no contradiga lo dispuesto en el TR LOTC y ENC, los Reglamentos estatales de Planeamiento Urbanístico (RPU: RD 2159/1978) y de Gestión Urbanística (RGU: RD 3288/1978).

De este modo, según lo dispuesto en el artículo 37, del anteriormente citado Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU: RD 2159/1978), se establece el contenido documental que debe desarrollar las determinaciones del “Plan General”, a saber:

(...)

1. *Memoria y estudios complementarios.*
2. *Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
3. *Normas urbanísticas.*
4. *Programa de actuación.*
5. *Estudio económico y financiero.*

(...)

A su vez, estos puntos vienen específicamente regulados, correlativa y secuencialmente, desde el artículo 38 al 42 (RPU 1978), siendo el “Programa de Actuación” (PA) y el “Estudio Económico y Financiero” (EEF), desarrollados por los artículos 41 y 42, respectivamente.

Estos reglamentos tenían un carácter marcadamente urbanístico, es decir, la ordenación del ámbito municipal, que tiene como documento base el Plan General de Ordenación, sin embargo, el reconocimiento de la variable medioambiental que hoy forma parte íntima de nuestra cultura, impide seguir pensando en el territorio como un simple soporte físico sobre el cual desarrollar una actividad meramente urbanística o de alojamiento residencial o industrial.





El territorio se conforma, pues, como uno de los recursos naturales esenciales que integran el ecosistema y, por ello, debe contemplarse desde todas las vertientes de forma coordinada, integrando políticas y actuaciones sectoriales tendentes a lograr el mayor y más racional aprovechamiento de sus aptitudes naturales y económicas, y en justo equilibrio con su propia pervivencia y relación con los restantes recursos naturales, compatibilizando el desarrollo y calidad de vida con la preservación del medio ambiente adecuado.

Por estos motivos, no se puede desarrollar un instrumento de ordenación utilizando solamente la aplicación tradicional de técnicas urbanísticas necesarias para articular los intereses públicos y su relación con la propiedad privada, sino que la perspectiva debe ampliarse hasta incardinar dentro de ella el contenido medioambiental y la ordenación de los recursos naturales, referidos no sólo a aquellas partes del territorio objeto de protección sino también al ámbito urbano y rural, a fin de garantizar como objetivo último la calidad de vida de los ciudadanos y la armonía con su entorno.

Por todo lo expuesto anteriormente, se puede argumentar la existencia de un planeamiento de “ordenación” y otro de “gestión y ejecución”, este último supone la concreción de acciones tendentes a la transformación del territorio, como lo es el proceso de urbanización, que transforma el suelo sobre el que se actúa dotándolo de las características determinadas por el planeamiento.

No obstante, se han de elaborar los contenidos del Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero de este instrumento de ordenación, conforme a las estipulaciones legales que le son de aplicación, que en buena medida vienen a ser desarrolladas por la legislación estatal, a pesar del carácter supletorio de la misma. Tanto en cuanto, la legislación autonómica no disponga del apropiado desarrollo reglamentario en estos aspectos, es necesario cumplir con lo preceptuado por la norma en vigor.

1.3 Definiciones

- Conservación edificatoria turística: las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.
- Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.





- Establecimiento turístico: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.
- Estándar de densidad turística de parcela: relación entre la superficie de una parcela urbanística y el número máximo de plazas de alojamiento que procede autorizar en la misma.
- Renovación edificatoria turística: actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado.
- Rehabilitación total: obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y cuya inversión asciende al mínimo establecido en esta ley.
- Rehabilitación parcial: obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.
- Sustitución edificatoria: demolición de un establecimiento turístico y edificación de otro nuevo.
- Traslado de la capacidad de alojamiento: es el derivado de la sustitución cuando la capacidad edificatoria preexistente o adicional derivada de los incentivos de rehabilitación se traslada, total o parcialmente, a otra parcela distinta de la ocupada por la edificación inicial.
- Zona turística: área limitada y reservada por el planeamiento para la localización e implantación de los usos turísticos.





2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1 Descripción y Contenido

El “Programa de Actuación” de un instrumento de Planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, priorizando las acciones previstas, asignándoles una temporalidad a las mismas, es decir, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo, las actuaciones y acciones de inversión que el Plan propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

En el artículo 41 del Reglamento de Planeamiento (RPU 1978), se especifica que el programa de actuación del Plan General establecerá:

(...)

- 1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
- 2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
- 3. Las dos etapas cuatrienales en que han de desarrollarse las determinaciones en el suelo urbanizable programado.*
- 4. Los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.*

(...)

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 que 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 a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

De forma específica, el planeamiento deberá establecer 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.





Así, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas en el Plan expresando la previsión temporal para su desarrollo.

2.1.1 Objetivos, Directrices y Estrategia

El Programa de Actuación de este Plan establece los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo, para todo el territorio comprendido en su ámbito, así como, de las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

En cuanto al **objeto**, se propone este “Plan” contribuir a la consecución de los principales retos a los que es necesario hacer frente para mejorar la competitividad de este destino turístico, mediante una correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior. Por otro lado, la situación actual exige que este esfuerzo de cualificación y mejora del destino sea compartido y estructurado por parte de todos los agentes, públicos y privados.

En cuanto a las **directrices**, se pueden resumir en las siguientes:

- Ordenar y modular el crecimiento de la oferta turística, vinculándolo a la mejora de la calidad de la planta disponible y a la implantación de nuevos equipamientos complementarios.
- Incrementar los niveles de calidad y categoría de los establecimientos turísticos de alojamiento y de equipamiento complementario.
- Evitar y, en su caso, reconducir la residencialización de las áreas turísticas.
- Mejorar la imagen del núcleo turístico consolidado y lograr unos servicios públicos satisfactorios.
- Favorecer una gestión coordinada de las administraciones públicas y agilizar la tramitación de los proyectos de renovación turística.





En cuanto a la **estrategia**, se hace imperativa una labor de puesta al día de un conjunto de áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo y, también, por la evolución de las demandas del mercado, labor a instrumentar mediante procesos de renovación a llevar a cabo por los empresarios. Sin embargo, esta actuación debe ser impulsada por las administraciones públicas, mediante medidas de ordenación y simplificación de los procesos burocráticos y también por la habilitación de incentivos fiscales o de derechos materializables en plazas alojativas o instalaciones complementarias, que impulsen la necesaria actividad empresarial; las medidas de mejora de la calidad turística no obstante no se agotan en el simple proceso de renovación, aunque prioritario, y deben completarse con una implantación prudente de nuevas instalaciones de alojamiento o de diferentes actividades turísticas complementarias, con alto nivel de calidad, que acompañen a la oferta presente y a la resultante de los procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas, para la que se exige una mejora más modesta sobre el nivel de calidad preexistente para hacer viable la renovación.

2.1.2 Tipos de intervenciones propuestas: públicas y privadas

Tal y como se expone en la memoria de este “PMM”, se han diseñado una serie de intervenciones que se articulan como un conjunto de propuestas concretas, para áreas diferenciadas dentro del ámbito de actuación delimitado, dando cuerpo a la materialización de los objetivos de este segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto del Carmen.

El modo de ejecutar y dar cumplimiento a lo previsto en cada Intervención, así como la concreción de su propuesta, se especifica a través de acciones aisladas, es decir, unidades mínimas de actuación que conforman el cuerpo propositivo de cada Intervención. La intervención es, por otra parte, el entorno espacial y normativo que asume una o varias acciones que se agrupan entre sí constituyendo espacios coherentes de dimensión urbana.

El presente documento, ha determinado los siguientes tipos de intervenciones, clasificadas dentro de dos grupos, que de forma resumida se exponen a continuación:

Intervenciones en espacio público:

IE (espacios libres)

IV (viarios)





Intervenciones en espacio privado:

- IT (alojamiento turístico)
- IC (espacio comercial)
- IET (equipamiento complementario)

Las Intervenciones se han ordenado y sistematizado en la memoria integrada en este segundo “Plan” denominado “Normativa - Fichero Urbanístico”. Dicho fichero contiene, información gráfica y escrita, correspondiente a cada una de las actuaciones propuestas en espacio privado, modificando la ordenación, en su caso, de los parámetros del planeamiento vigente. En cuanto a las actuaciones en el espacio público, se establece un ejemplo de cada sección tipo según el orden establecido en la estructura viaria. La información gráfica de cada intervención localiza territorialmente el área sobre el parcelario de la urbanización, la identifica a través de un código y especifica la intervención propuesta.

Adicionalmente, se establecen las condiciones particulares de la edificación, con determinación de los usos principal y complementario que se proponen, los parámetros resultantes de la aplicación del nuevo marco normativo y la materialización de las acciones propuestas, estableciendo igualmente condiciones de composición e integración en la morfología urbana y condiciones particulares relativas a elementos de fachadas, cerramientos, terrazas, instalaciones en cubiertas, mobiliario y vegetación a emplear y condiciones estéticas. Las imágenes recogidas en las fichas de las actuaciones se incluyen para orientar de forma gráfica las condiciones estéticas reguladas en cada una de ellas, no siendo de aplicación vinculante. Las determinaciones recogidas en el fichero urbanístico sustituyen a los parámetros del planeamiento vigente que las contradigan.

2.1.3 Líneas de Programación y Acciones

Este Programa de Actuación se estructura en “líneas” de programación, que a su vez se componen de “**acciones o intervenciones**” concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en la Memoria Informativa y en la Memoria de Ordenación, principalmente en los contenidos relacionados en los apartados de Objetivos del Plan, Impactos, Diagnóstico Ambiental y Descripción y Justificación de las Medidas Protectoras y Correctoras, se establecen la siguientes “líneas” de programación:



- 1.- Primera Intervenciones en espacio público
- 2.- Segunda Intervenciones en espacio privado
- 3.- Tercera Intervenciones medio ambientales

A continuación, se describen cada una de las “líneas” del Programa de Actuación, así como, el detalle de las “acciones o intervenciones” concretas a realizar, tal como sigue:

1.- Primera Intervenciones en espacio público

Acciones:

- | | |
|------|---|
| IV 1 | I. VIARIO - bulevares |
| IV 2 | I. VIARIO - eje longitudinal |
| IV 3 | I. VIARIO - conexiones interiores de 2 sentidos |
| IV 4 | I. VIARIO - conexiones interiores de 1 sentido |
| IV 5 | I. VIARIO - rodonal de acceso libre |
| IV 6 | I. VIARIO - rodonal de acceso restringido |
| IV 7 | I. VIARIO - rodonal sin salida |
| IV 8 | I. VIARIO - peatonales |
| IE 1 | I. ESPACIO LIBRE - dotación |
| IE 2 | I. ESPACIO LIBRE - ocio |
| IE 3 | I. ESPACIO LIBRE - plaza |





2.- Segunda Intervenciones en espacio privado

Acciones:

IT	I. en establecimientos de alojamiento turístico
IET	I. en equipamientos complementarios
IC	I. en espacios comerciales

3.- Tercera Intervenciones medio ambientales

Acciones:

IM 1	Normas de aplicación directa
IM 2	Normas directivas
IM 3	Recomendaciones

2.2 Prioridad y Plazos

Se ha planteado un concepto cualitativo, que pondera la importancia relativa de las acciones o intervenciones a realizar, es decir, se va a “priorizar” en función de la mayor o menor necesidad de su ejecución, no del momento temporal, que se fijará por fases.

Para marcar el orden de prioridad de cada una de las acciones del Programa de Actuación se han establecido las siguientes indicaciones:





- Prioridad 1 (P 1): Actuaciones con un nivel de prioridad alta
- Prioridad 2 (P 2): Actuaciones con un nivel de prioridad media
- Prioridad 3 (P 3): Actuaciones con un nivel de prioridad baja

Así mismo, se ha estructurado la temporalización en tres etapas de cuatro años en las que se han de desarrollar las determinaciones del Plan, así como, los plazos a que han de ajustarse las acciones previstas.

Para establecer la temporalidad de cada una de las acciones o intervenciones se utilizan las siguientes fases temporales, a contabilizar desde la aprobación definitiva y publicación de este Documento:

- 1ª Fase: Actuaciones a realizar entre el primer y el cuarto año (4 años).
- 2ª Fase: Actuaciones a realizar entre el quinto y el octavo año (4 años).
- 3ª Fase: Actuaciones a realizar entre el noveno y el duodécimo (4 años).

Según lo previsto en el artículo 16 del Reglamento de Gestión y Ejecución, en el que se regulan las condiciones para establecer los plazos máximos para la organización temporal de la gestión y ejecución del planeamiento, el planeamiento urbanístico no podrá establecer plazos máximos para su gestión y ejecución superiores a los establecidos en dicho artículo, salvo que contenga una justificación expresa para ello basada en la conveniencia de ampliar el período de ejecución de acuerdo al programa de actuación incluido en el instrumento correspondiente.

2.3 Cuadro resumen programación

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas





acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es función de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas y las intervenciones, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación			
Línea 1	Intervenciones en espacio público		
acciones	IV 1	I. VIARIO - bulevares	
	IV 2	I. VIARIO - eje longitudinal	
	IV 3	I. VIARIO - conexiones interiores de 2 sentidos	
	IV 4	I. VIARIO - conexiones interiores de 1 sentido	
	IV 5	I. VIARIO - rodonal de acceso libre	
	IV 6	I. VIARIO - rodonal de acceso restringido	
	IV 7	I. VIARIO - rodonal sin salida	
	IV 8	I. VIARIO - peatonales	
	IE 1	I. ESPACIO LIBRE - talasoterapia y centro de interpretación	
	IE 2	I. ESPACIO LIBRE - canal de los pocillos	
	IE 3	I. ESPACIO LIBRE - plaza centro cívico	
	Línea 2	Intervenciones en espacio privado	
	acciones	IT	I. en establecimientos de alojamiento turístico
IET		I. en equipamientos complementarios	
IC		I. en espacios comerciales	
Línea 3	Intervenciones medio ambientales		
acciones	IM 1	Normas de aplicación directa	
	IM 2	Normas directivas	
	IM 3	Recomendaciones	

Con arreglo al siguiente desglose (ver memoria) de las intervenciones en espacio público:





Tipo	Código Ficha	Tipo de Calle	Código Intervención	
Viario	1	Bulevares	IV-01.1	Calle Reina Sofía
			IV-01.2	Avenida Juan Carlos I
			IV-01.3	Calle Plutón (Tramo carretera LZ-40 a C/Marte)
			IV-01.4	Calle Noruega
			IV-01.5	Calle Noruega
	2	Eje longitudinal	IV-02.1	C/Salinas (tramo C/Reina Sofía y C/El Volcán de la
			IV-02.2	Avenida Francia (tramo entre C/Noruega y C/ Hungría)
			IV-02.3	C/Hungría (tramo Av. Francia y C/Suiza)
			IV-02.4	Calle Marte
			IV-02.5	Avenida las Playas (tramo C/Noruega a C/Marte)
	3	Vías de conexión interior de 2 sentidos	IV-03.1	Avenida de Francia (tramo final desde C/Hungría)
			IV-03.2	C/Hungría
			IV-03.3	C/Finlandia
			IV-03.4	C/Júpiter
			IV-03.5	C/ Géiser
	4	Vías de conexión interior de 1 sentido	IV-04.1	C/Togio (tramo C/Barqueta y C/De Sálamo)
			IV-04.2	C/Barquera (tramo C/Togio y Av. Islas Canarias)
			IV-04.3	C/Sálamo (tramo C/Togio y Av. Islas Canarias)
			IV-04.4	C/Los Volcanes (tramo C/Reina Sofía y C/Janubio)
	5	Rodonal de Acceso Libre	IV-05.1	C/Roque del Este (tramo C/Harimaguada y C/Timanfaya)
			IV-05.2	C/Timanfaya (tramo C/Roque del Este y Av. De Las Playas)
	6	Rodonal de acceso restringido	IV-06.1	C/Cadera
			IV-06.2	C/Cucharona (tramo C/Cadera y C/Los Volcanes)
			IV-06.3	C/Agachadilla (tramo C/Cadera y C/Los Volcanes)
			IV-06.4	C/El Paraiso
			IV-06.5	C/Roque Nublo (tramo C/Teide y C/Bajamar)
			IV-06.6	C/Harimaguada
			IV-06.7	C/Polonia
			IV-06.8	C/Rumanía
			IV-06.9	Trasera C.C. Costa Mar
			IV-06.10	C/Roque del Oeste (tramo C/La Graciosa y Peatonal Hotel)
			IV-06.11	C/La Graciosa (tramo C/Roque del Oeste y C/Alegranza)
			IV-06.12	C/Alegranza (tramo C/La Graciosa y C/Timanfaya)
	7	Rodonal sin salida	IV-07.1	C/Janubio
			IV-07.2	C/Guataca
IV-07.3			C/Mercurio	
IV-07.4			C/Plutón (tramo C/Marte a Avd. Playas)	
8	Peatonales	IV-08.1	Entorno Complejo Hyde Park Lane (tramo C/Suecia y Av.	
		IV-08.2	C/Yugoslavia	
		IV-08.3	Entorno Complejos Floresta y Paco Castilla (tramo	
		IV-08.4	Avd. Las Playas (tramo C/Marte – Aeropuerto)	
		IV-08.5	Tramo junto Hotel Costa Volcán	
Espacio Libre	9		IE-01	Espacio Libre Salinas de Matagorda
	10		IE-02	Espacio Libre Canal Los Pocillos
	11		IE-03	Acondicionamiento Plaza Centro Cívico El Fondeadero





3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1 Descripción y Contenido

El “Estudio Económico Financiero” puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto por el Plan, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación.

En el artículo 42 (RPU 1978), se define el contenido del estudio económico y financiero:

(...)

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19 1. b) del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

(...)

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan.

De forma general, mediante este “Estudio” se ha de asegurar la realización efectiva de todo aquello que se propone para la transformación del territorio. Desde el punto de vista de la gestión, precisa las obras de ejecución de los sistemas generales a realizar, los costes, los operadores que intervienen en el proceso y las entidades de las que dependerá su mantenimiento.

Por ello, el citado “Estudio” analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para financiar el Plan. Sus especificaciones se entienden como



meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del “Programa de Actuación” propuesto.

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el “Estudio Económico Financiero” las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del Plan, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

3.1.1 Módulos y valoración de las acciones

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan.

Para conseguir este propósito, el presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos e inversiones, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

- 1.- Mediciones: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.
- 2.- Cuadro de precios unitarios: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.





3.- Cuadro de precios descompuestos: en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.

4.- Presupuesto: es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL, (PEM)** y añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, se obtiene del **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)**.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes actuaciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes, como son los costes de mantenimiento y conservación, no están reflejados en esta primera evaluación económica.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM), no se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de contrata, Honorarios Profesionales, Dirección de Obra...

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado los módulos básicos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se han realizado a través del documento “Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión.” De igual manera, se han utilizado otros costes unitarios de referencia establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, a partir de la “Base de Datos de precios de la





construcción” elaborada por el Centro de Información y Economía de Canarias (CIEC), dependiente del citado Colegio Oficial, así como el estudio PREOC, como base de datos de referencia para la obtención de precios de edificación y obra civil.

VIARIOS

módulos de valoración	coste	magnitud
calzada con servicios	65,00	euros/ml
calzada adoquines con servicios	125,00	euros/ml
aparcamiento	125,00	euros/ml
franja peatonal con servicios	225,00	euros/ml
carril bici	35,00	euros/ml

ESPACIOS LIBRES

módulos de valoración	coste	magnitud
pavimentación calzada con servicios	65,00	euros/m2
pavimentación calzada sin servicios	20,00	euros/m2
soterrar / hormigonar	375,00	euros/m2
excavación en roca	70,00	euros/m2
compactar	6,00	euros/m2
plataformas	9,00	euros/m2
parking vial con servicios	65,00	euros/ml
banda de actividad verde	105,00	euros/ml
senderos	50,00	euros/ml
cerramientos	120,00	euros/ml

Aunque algunos de estos módulos no tengan un carácter oficial, en virtud de la aplicación de la Directiva de Servicios ("Bolkestein") (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), son útiles para el cálculo de algunos precios orientativos en módulos básicos de construcción y urbanización, mediante la correspondiente actualización de precios, con arreglo a los últimos datos publicados.

Con arreglo a los módulos y cálculos técnicos, de la primera línea de programación, se propone el siguiente esquema resumen del programa de actuación:





Tipo	Código Ficha	Tipo de Calle	Código Intervención	Longitud (m)	Sección máxima (m)	Superficie (m2)	coste (mod/ml)	Total Coste intervención	prioridad	FASE 1ª	FASE 2ª	FASE 3ª
Viario	1	Bulevares	IV-01.1	890,01	27,70	-			P1	100,00%	0,00%	0,00%
			IV-01.2	1.189,92	23,02	-			P1	0,00%	0,00%	100,00%
			IV-01.3	363,32	22,00	-			P3	0,00%	0,00%	100,00%
			IV-01.4	670,65	16,00	-			P1	0,00%	0,00%	100,00%
			IV-01.5	362,40	27,70	-			P2	100,00%	0,00%	0,00%
				3.476,30	23,28	80.942,17	3.182,00	11.061.586,60		36,03%	0,00%	63,97%
	2	Eje longitudinal	IV-02.1	416,42	13,10	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-02.2	247,75	23,80	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-02.3	47,80	13,00	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-02.4	235,35	19,50	-			P2	0,00%	0,00%	100,00%
			IV-02.5	1.499,08	40,00	-			P3	0,00%	0,00%	100,00%
				2.446,40	21,88	53.527,23	1.892,50	4.629.812,00		14,55%	14,55%	70,90%
	3	Vías de conexión interior de 2 sentidos	IV-03.1	121,22	10,20	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-03.2	416,64	12,30	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-03.3	225,11	13,50	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-03.4	337,86	12,30	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-03.5	320,53	11,40	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
				1.421,36	11,94	16.971,04	1.892,50	2.689.923,80		50,00%	50,00%	0,00%
	4	Vías de conexión interior de 1 sentido	IV-04.1	503,73	14,90	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-04.2	117,23	11,20	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-04.3	182,50	13,00	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-04.4	275,78	10,30	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
				1.079,24	12,35	13.328,61	1.665,00	1.796.934,60		50,00%	50,00%	0,00%
	5	Rodonal de Acceso Libre	IV-05.1	96,07	8,80				P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-05.2	104,40	30,70				P1	50,00%	50,00%	0,00%
				200,47	19,75	3.959,28	2.437,50	488.645,63		50,00%	50,00%	0,00%
	6	Rodonal de acceso restringido	IV-06.1	63,56	8,20				P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.2	175,96	10,00	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.3	167,90	11,20	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.4	105,74	7,60	-			P3	0,00%	0,00%	100,00%
			IV-06.5	246,49	11,00	-			P1	0,00%	0,00%	100,00%
			IV-06.6	91,91	9,20	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.7	151,15	10,00	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.8	57,97	10,30	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.9	381,11	13,70	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.10	68,49	8,40	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.11	45,32	12,70	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-06.12	188,91	18,40	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
				1.744,51	10,89	19.000,62	2.125,00	3.707.083,75		39,90%	39,90%	20,19%
	7	Rodonal sin salida	IV-07.1	325,93	6,60	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-07.2	145,88	11,50	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-07.3	132,18	26,50	-			P1	50,00%	50,00%	0,00%
			IV-07.4	332,40	25,40	-			P1	0,00%	0,00%	100,00%
				936,39	17,50	16.386,83	2.875,00	2.692.121,25		32,25%	32,25%	35,50%
	8	Peatonales	IV-08.1	243,05	5,00	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%
IV-08.2			194,62	12,20	-			P3	0,00%	0,00%	100,00%	
IV-08.3			271,99	4,40	-			P3	50,00%	50,00%	0,00%	
IV-08.4			1.620,44	17,00	-			P2	0,00%	30,00%	70,00%	
IV-08.5			54,51	7,00	-			P2	50,00%	50,00%	0,00%	
			2.384,61	9,12	21.747,64	2.250,00	5.365.372,50		11,94%	32,33%	55,73%	
Espacio Libre	9		IE-01	-	-	11.621,00		903.800,00	P1	0,00%	100,00%	0,00%
	10		IE-02	-	-	10.000,00		261.278,00	P1	100,00%	0,00%	0,00%
	11		IE-03	-	-	2.509,00		649.640,00	P1	100,00%	0,00%	0,00%
				13.689,28		249.993,43		34.246.198,13				





En cuanto a la segunda línea de programación, correspondientes a las intervenciones en espacio privado, como su propia denominación indica, han de ser gestionadas y ejecutadas por los propietarios de los inmuebles objetos de renovación.

Estas intervenciones han sido integradas y homologadas por este Plan, pero no pueden ser valoradas en este momento de la tramitación de este instrumento de planeamiento, por cuanto han de ser objeto de proyecto específico, no definido completamente en este momento.

En cualquier caso, no es necesaria su estimación por cuanto no suponen carga financiera para las administraciones públicas (locales o estatales), son acciones y obras a ejecutar en espacio de dominio privado, a pagar por sus propietarios, tanto en la inversión inicial como en su posterior mantenimiento y conservación.

En cuanto a la tercera línea de programación, correspondiente a las intervenciones medio ambientales, son en su totalidad acciones que han de ser asumidas en los proyectos y presupuestos de ejecución de las acciones y obras, como un requerimiento exigido por este Plan. Es decir, son medidas eminentemente descriptivas y normativas, no tienen un carácter ejecutivo inmediato a realizar por las administraciones públicas actuantes.

Las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del planeamiento, desarrolladas en el “Informe de Sostenibilidad Ambiental” de este Plan, han sido desarrolladas de forma genérica y sin llegar al nivel de detalle suficiente y propio para poder realizar un análisis económico de las mismas.

No obstante, cualquier actuación o proyecto que se gestione o ejecute en el ámbito de este Plan, ha de cumplir con lo preceptuado en la memoria e informes de sostenibilidad medio ambientales, que acompañan a este documento.

En todo caso, este estudio tiene carácter estimativo y no limitativo de los compromisos que legal y convencionalmente asuman los propietarios y/o promotores de la actuación. Se entiende, sin perjuicio de los estudios que en sucesivas etapas de desarrollo y ejecución del planeamiento, puedan llevarse a cabo.





3.2 Cuadro resumen de presupuestación

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas. Es decir, multiplicando el coste unitario por la medición estimada, se obtiene como resultado el presupuesto de ejecución calculado para cada acción (primera tabla Estudio Económico).

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio unitario	medición	magnitud
1	Intervenciones en espacio público				
IV 1	I. VIARIO - bulevares	11.061.586,60	3.182,00	3.476,30	metros
IV 2	I. VIARIO - eje longitudinal	4.629.812,00	1.892,50	2.446,40	metros
IV 3	I. VIARIO - conexiones interiores de 2 sentidos	2.689.923,80	1.892,50	1.421,36	metros
IV 4	I. VIARIO - conexiones interiores de 1 sentido	1.796.934,60	1.665,00	1.079,24	metros
IV 5	I. VIARIO - rodonal de acceso libre	488.645,63	2.437,50	200,47	metros
IV 6	I. VIARIO - rodonal de acceso restringido	3.707.083,75	2.125,00	1.744,51	metros
IV 7	I. VIARIO - rodonal sin salida	2.692.121,25	2.875,00	936,39	metros
IV 8	I. VIARIO - peatonales	5.365.372,50	2.250,00	2.384,61	metros
IE 1	I. ESPACIO LIBRE - talasoterapia y centro de interpretación	903.800,00	903.800,00	1,00	presupuesto
IE 2	I. ESPACIO LIBRE - canal de los pocillos	261.278,00	261.278,00	1,00	presupuesto
IE 3	I. ESPACIO LIBRE - plaza centro cívico	649.640,00	649.640,00	1,00	presupuesto
		34.246.198,13			
2	Intervenciones en espacio privado				
IT	I. en establecimientos de alojamiento turístico	-			convenio
IET	I. en equipamientos complementarios	-			convenio
IC	I. en espacios comerciales	-			convenio
		-			
3	Intervenciones medio ambientales				
IM 1	Normas de aplicación directa	-			
IM 2	Normas directivas	-			
IM 3	Recomendaciones	-			
		-			
Total presupuestación económica:		34.246.198,13			



3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización

A continuación, se ha propuesto una temporalización de los flujos monetarios, en su correspondiente fase de la programación (segunda tabla Estudio Económico).

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	1ª fase	2ª fase	3ª fase
1	Intervenciones en espacio público		32,32%	24,03%	43,66%
IV 1	I. VIARIO - bulevares	11.061.586,60	3.985.489,65	-	7.076.096,95
IV 2	I. VIARIO - eje longitudinal	4.629.812,00	694.471,80	694.471,80	3.240.868,40
IV 3	I. VIARIO - conexiones interiores de 2 sentidos	2.689.923,80	1.344.961,90	1.344.961,90	-
IV 4	I. VIARIO - conexiones interiores de 1 sentido	1.796.934,60	898.467,30	898.467,30	-
IV 5	I. VIARIO - rodonal de acceso libre	488.645,63	244.322,81	244.322,81	-
IV 6	I. VIARIO - rodonal de acceso restringido	3.707.083,75	1.482.833,50	1.482.833,50	741.416,75
IV 7	I. VIARIO - rodonal sin salida	2.692.121,25	861.478,80	888.400,01	942.242,44
IV 8	I. VIARIO - peatonales	5.365.372,50	643.844,70	1.770.572,93	2.950.954,88
IE 1	I. ESPACIO LIBRE - talasoterapia y centro de interpretación	903.800,00	-	903.800,00	-
IE 2	I. ESPACIO LIBRE - canal de los pocillos	261.278,00	261.278,00	-	-
IE 3	I. ESPACIO LIBRE - plaza centro cívico	649.640,00	649.640,00	-	-
		34.246.198,13	11.066.788,46	8.227.830,25	14.951.579,41
2	Intervenciones en espacio privado				
IT	I. en establecimientos de alojamiento turístico	-	-	-	-
IET	I. en equipamientos complementarios	-	-	-	-
IC	I. en espacios comerciales	-	-	-	-
		-	-	-	-
3	Intervenciones medio ambientales				
IM 1	Normas de aplicación directa	-	-	-	-
IM 2	Normas directivas	-	-	-	-
IM 3	Recomendaciones	-	-	-	-
		-	-	-	-
Total presupuestación económica:		34.246.198,13	11.066.788,46	8.227.830,25	14.951.579,41



4. ESTUDIO FINANCIERO

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación.

El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación “económica” de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento.

Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

El presente Plan de Modernización posibilita el desarrollo de proyectos de rehabilitación y renovación de establecimientos de alojamiento y de otros 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, trama urbana y los equipamientos y dotaciones públicas, implementan los procesos de recualificación del núcleo turístico.

Este Estudio Financiero, está estructurado en el análisis de dos aspectos principales:

- plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento, que supone el desarrollo de proyectos de rehabilitación y renovación en proyectos privados, parte de estas plusvalías deben repercutir en la comunidad y deben servir para costear las inversiones de las intervenciones públicas.
- análisis de las líneas de financiación disponibles, tanto públicas como privadas, existentes en el mercado y que puedan sufragar los costes de las inversiones.

4.1 Plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento privado

El presente Plan de Mejora y Modernización (PMM) no realiza una estimación de las plusvalías que obtendrían los propietarios del suelo que propongan proyectos de renovación y/o rehabilitación, y que tengan como resultado un aumento de edificabilidad necesaria para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito del presente PMM.





No obstante, se puede ofrecer una aproximación al valor del metro cuadrado construido de establecimientos turísticos y comerciales, para llegar a realizar una valoración de repercusión del suelo, como base para el cálculo de las plusvalías a pagar por los promotores de actuaciones privadas.

Parte de estas plusvalías deben ser cedidas, en dinero, como participación de la comunidad en los beneficios derivados de ese incremento de edificabilidad, el montante dinerario debe ser invertido en sufragar los costes de la ejecución de las intervenciones públicas propuestas en el presente PMM.

4.1.1 Justificación del cálculo de la cesión por las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, en adelante Ley del Suelo, en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo, en cuanto a estado y proceso, sienta el régimen de las intervenciones urbanísticas de transformación del suelo, que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad, estableciendo la horquilla en la que puede moverse la fijación de dicha participación, facilitando con ello una mayor adecuación a la realidad y sobre todo al rendimiento neto de la actuación de que se trate.

El rendimiento de la actuación de transformación urbanística, viene determinado por la propuesta de ordenación incluida en este PMM, de la que se desprende un aumento de la edificabilidad existente actualmente, derivado del proceso de renovación o rehabilitación de los establecimientos de alojamiento.

De conformidad con lo establecido en la normativa estatal y autonómica, y sin perjuicio del cumplimiento de los restantes deberes legales cuando sea el caso, el porcentaje de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalías será el siguiente:

- a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros.
- b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las





dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, que podrá materializarse para usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, salud y análogos.

Estos incrementos de edificabilidad posibilitan que, los proyectos de renovación urbana, contribuyan a la reurbanización progresiva de todas las actuaciones del ámbito y generen nuevos espacios libres, mejorando los viarios, otras dotaciones y equipamientos, que aporten una mayor calidad al destino turístico.

4.1.2 Criterios para el cálculo de las plusvalías generadas

Con el objetivo de realizar, una estimación del valor generado por los aumentos de edificabilidad, derivados de la propuesta de ordenación, se incorpora en el presente documento un análisis y valoración de precios de suelo urbano de establecimientos de alojamiento y comercial en el ámbito espacial del presente Plan de Mejora y Modernización. El “estudio”, anteriormente citado, se incorpora como ANEXO al presente documento (apartado 7), y ofrece una estimación de los “valores de repercusión del suelo” para diferentes tipologías de establecimientos turísticos, cuyos resultados finales se exponen de forma esquemática, a continuación:

	P.E.M.	P.E.C.	V _c	V _v	VRS	coeficiente K
	precio ejecución material	precio ejecución contrata	valor de la construcción	valor en venta del producto inmo. acabado	valor de repercusión del suelo	(a.22.2 RD 1492/2011)
	euros / m ² e.	euros / m ² e.	euros / m ² e.	euros / m ² e.	euros / m ² e.	(de 1,20 a 1,50)
hoteles 4*	868,23	1.105,52	1.235,75	2.400,00	478,53	1,40
villas	868,23	1.105,52	1.235,75	2.413,72	488,33	1,40
bungalows	634,48	807,88	903,05	1.837,87	409,72	1,40
apartamentos	467,51	595,28	665,41	1.362,61	307,89	1,40
comercio y ocio	634,48	807,88	903,05	1.887,65	445,27	1,40
módulo P.E.M. canarias	667,87 €	PEC = (PEM+ggb)+ igic	V _c = PEC + otros g.	V _v	VRS = (V _v / K) - V _c	K





Se establece un porcentaje de cesión, como participación de la comunidad en las plusvalías, del incremento de edificabilidad obtenida por la aplicación de este Plan. El incremento que se realice tanto en altura como en ocupación y cambio de uso, se ha de materializar en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión.

La aplicación de este porcentaje de las plusvalías, debe materializarse en la ejecución de actuaciones públicas, preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento que obtiene las plusvalías y cede este porcentaje obligatorio.

4.1.3 Aplicación de los deberes de las intervenciones privadas

La estimación de las plusvalías generadas, en metros cuadrados, por los incrementos de aprovechamiento en los procesos de renovación y rehabilitación se ha de realizar sobre las propuestas de intervenciones privadas del presente Plan.

Los cálculos de plusvalías deben ser practicados por los servicios municipales, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 236 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo. Es por lo que, no se procede a realizar el cálculo en euros en este documento, de la materialización del incremento de metros cuadrados, derivados de la aplicación del presente Plan para cada una de las actuaciones privadas.

No se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, en las intervenciones desarrolladas en parcelas en las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del porcentaje correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia, tal y como se establece en la Normativa del presente Plan.

Esta cesión puede cumplirse, mediante el pago de su equivalente en metálico, tal como se dispone en la Disposición Transitoria segunda del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo, y se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del citado Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, para ejecutar actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deben ser realizadas, preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento, dentro del ámbito territorial de este Plan.





4.2 Incentivos urbanísticos y turísticos

4.2.1 Actuaciones de transformación urbanística

Según lo dispuesto en el artículo 14 del texto refundido de la **Ley del Suelo** (aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las **actuaciones de urbanización**, que incluyen:

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

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

b) Las **actuaciones de dotación**, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

A su vez el artículo 16 del mismo texto legal, enuncia los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas, de forma resumida:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. En las actuaciones de dotación, la entrega del suelo podrá ser sustituida por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos





incluidos en la actuación. Con carácter general, no podrá ser inferior al 5 por 100 ni superior al 15 por 100. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por 100 en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

4.2.2 Incentivos para la renovación y rehabilitación de las infraestructuras y de la planta alojativa turística

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril (B.O.C. nº 73, de 15 de abril de 2003), establecen en su Directriz 19 una serie de incentivos vinculados a la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento. En concreto, las actuaciones de renovación de la planta alojativa existente, sin incremento de capacidad, no estarán sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo, aplicándose los siguientes criterios:

a) En el proceso de renovación mediante la rehabilitación o sustitución de los establecimientos existentes, si se opta por el mantenimiento del uso turístico, se podrá también mantener la capacidad alojativa previa.





b) En función de las determinaciones del planeamiento, el mantenimiento de la capacidad alojativa preexistente se ajustará a las siguientes condiciones:

Cuando el planeamiento vigente permita aumentar la edificabilidad total, podrá incrementarse si así conviene para elevar la calidad del nuevo establecimiento, sin que requiera la previsión de mayores espacios libres, al no incrementarse el número de plazas alojativas.

Cuando la ordenación urbanística no permita el incremento de la edificabilidad total en el mismo emplazamiento original, o establezca la necesidad de disminuir la densidad alojativa de un área, podrá trasladarse toda o parte de la capacidad alojativa previa a una nueva localización, en suelos urbanos o urbanizables ya urbanizados en los que el planeamiento permita acoger la edificación, dentro de la misma isla y con las limitaciones y condiciones que establezca el planeamiento insular.

c) El traslado de toda la capacidad de alojamiento a otro emplazamiento solo podrá realizarse en aquellas áreas a descongestionar señaladas por el planeamiento insular o general, y en las condiciones fijadas por los mismos. En tales casos, el número de plazas alojativas que podrán construirse dependerá del uso a que, conforme a las determinaciones del planeamiento, se destine el antiguo solar, en la siguiente proporción:

1.) 1,5 plazas en el nuevo emplazamiento por cada plaza suprimida, cuando el solar se ceda gratuitamente al ayuntamiento con destino dotacional, o de espacio libre público.

2.) 1,2 plazas cuando permanezca la titularidad privada del solar anterior y se destine a la construcción de equipamiento turístico complementario cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión.

d) El número de plazas señaladas en la letra anterior estará exceptuado de las limitaciones de ritmo y cantidad fijadas en las presentes Directrices, pero no podrá materializarse el incremento de plazas sobre las preexistentes si el planeamiento insular declarase expresamente agotada la capacidad de carga de la isla o de la zona turística a la que pretendieran trasladarse.

e) El establecimiento renovado habrá de tener al menos la misma categoría anterior. En todo caso, se fomentará la implantación, también por vía de rehabilitación, de nuevos establecimientos, que innoven y diversifiquen la oferta. El planeamiento insular podrá establecer condiciones mínimas de calidad para los establecimientos renovados.

f) A los establecimientos objeto de renovación, además de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela y el área en que se encuentren, les serán de aplicación los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que determine específicamente una nueva regulación sectorial que establecerá un régimen excepcional a la



normativa general, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente. Las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no estarán dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas, en su caso, a la nueva oferta alojativa

g) La aplicación de las medidas de carácter económico, fiscal, crediticio, laboral o administrativo que se implanten por las administraciones públicas canarias para incentivar la renovación edificatoria, estarán condicionadas a la efectiva y completa implantación de la unidad de explotación en los establecimientos afectados.

Por otra parte, en la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, los proyectos de renovación edificatoria que cumplan los requisitos establecidos en esta Ley, podrán acogerse, además de los incentivos económicos y fiscales previstos en la normativa aplicable, a los supuestos, de incremento de la edificabilidad normativa prevista por el planeamiento y, en el caso de los de alojamiento, de la adecuación del estándar de densidad del suelo turístico y cuando procediese, del derecho a obtener plazas adicionales, sin que sea de aplicación a las plazas adicionales alojativas derivadas de procesos de traslado a otro emplazamiento la limitación establecida el apartado 1.a) de la directriz 26 aprobada por la Ley 19/2003, de 14 de abril, ni los preceptos incluidos en la normativa territorial insular que la desarrollan.

El Gobierno mediante decreto, de oficio o a instancia del cabildo correspondiente, podrá limitar, incluso de forma parcial y a determinadas partes del territorio, la aplicación de los incentivos cuando supongan la creación de nuevas plazas de alojamiento turístico y las circunstancias económicas, sociales, territoriales o ambientales pongan de manifiesto, y así se motive, que la efectiva materialización de nuevas plazas afectaría negativamente a la sostenibilidad del modelo o desborde la capacidad de carga del territorio de que se trate.

No serán de aplicación los anteriores incentivos a los proyectos de renovación edificatoria que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando la categoría a obtener tras la renovación sea inferior a tres estrellas en establecimientos hoteleros.
- b) Cuando suponga la conversión de un establecimiento hotelero en un establecimiento extrahotelero con inferior número de estrellas.
- c) Cuando transformándose un establecimiento extrahotelero en hotelero no se garantice fehacientemente por la totalidad de los propietarios en documento público inscrito en el Registro de la Propiedad la unidad de explotación futura permanente.

En cuanto a los incentivos en edificabilidad, en caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes



de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

- a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el 0,3 m²c/m² sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas así como la sostenibilidad económica de la operación.
- b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: 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. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.
- c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m²c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas gran lujo.
- d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

En cuanto a los incentivos en materia de densidad de parcela, la aplicación del estándar mínimo de densidad del suelo turístico a los establecimientos de alojamiento sometidos a proyectos de renovación edificatoria se regirá por las siguientes reglas:

- a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.
- b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e





incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

- I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.
- II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.
- III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

El incremento de plazas total estará condicionado a su vez, por la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área de actuación.

c) Los estándares de densidad de suelo turístico podrán computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agrupen a tales efectos, siempre que se delimite con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que quedará constancia en el Registro General Turístico.

d) El cumplimiento de los demás estándares de equipamiento y dotaciones establecidos por la normativa sectorial será obligatorio para todos los establecimientos renovados, en función de la categoría que ostenten tras el proceso de renovación, sin perjuicio de que el cumplimiento de determinadas dimensiones puedan ser objeto de dispensa en casos justificados, de acuerdo con lo previsto en la normativa turística.

En cuanto a los incentivos en forma de plazas adicionales, la renovación edificatoria de un establecimiento de alojamiento que cumpla el mínimo de inversión por plaza que se establece en el cuadro que aparece a continuación y en sus sucesivas actualizaciones, dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el cien por cien de las plazas preexistentes.





modalidad	categoría	importe por plaza alojativa
hotelera	5 estrellas gl	15.120,00
hotelera	5 estrellas	11.799,00
hotelera	4 estrellas	9.214,00
extra hotelera	5 estrellas	10.713,00
extra hotelera	4 estrellas	8.366,00
extra hotelera	3 estrellas	6.379,00
extra hotelera	villas	8.366,00

Dichas plazas adicionales podrán materializarse en la propia parcela del establecimiento renovado, si la edificabilidad prevista en el planeamiento lo permite, o con la correspondiente legitimación por planeamiento habilitante, en otra parcela urbanísticamente apta de cualquier zona turística de la misma isla siempre que el planeamiento insular no lo prohíba.

En los supuestos de sustitución y traslado, sólo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas, cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada, tal como se regula en esta misma Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.

4.2.3 Incentivos regionales (Canarias)

Los incentivos regionales son las ayudas financieras que concede la Administración General del Estado a la inversión productiva para fomentar la actividad empresarial, orientando su localización hacia zonas previamente determinadas. Consisten en subvenciones a fondo perdido y tienen como objetivo paliar los desequilibrios interterritoriales.

Mediante el sistema de incentivos regionales se fomenta el desarrollo de las zonas menos favorecidas, promoviendo la creación y mantenimiento de empleos y el desarrollo y consolidación de tejido industrial productivo, si bien las actuaciones del mismo dependen de las iniciativas empresariales que soliciten ayudas y de su adecuación a la regulación del sistema.

La Ley 50/1985, de 27 de diciembre, es la norma que regula el régimen de incentivos con finalidad regional concedidos por la Administración General del Estado. El Reglamento de ejecución de la Ley fue aprobado por Real Decreto 899/2007, de 6 de julio, y en ello se contemplan los diferentes tipos



de zonas susceptibles de recibir ayuda, así como los topes máximos de incentivación de cada una. Los aspectos específicos de cada zona se encuentran recogidos en los Reales Decretos de delimitación de las diferentes zonas de promoción económica.

En los Reales Decretos de delimitación se definen los sectores que son promocionables: industrias extractivas y transformadoras, particularmente las de tecnología avanzada, industrias agroalimentarias y de acuicultura, servicios de apoyo a la industria y los que mejoren significativamente las estructuras comerciales y alojamientos turísticos e instalaciones complementarias de ocio.

Los proyectos deberán cumplir, entre otras y principalmente, las condiciones de no inicio de la inversión antes del momento en que el órgano competente de la comunidad autónoma haya confirmado por escrito al solicitante que el proyecto es, a primera vista, susceptible de ser elegible; autofinanciación mínima del 30 % y viabilidad económica, técnica y financiera

La solicitud, acompañada de una memoria explicativa del proyecto, se ha de presentar en las oficinas del órgano encargado de los incentivos regionales en cada Comunidad Autónoma.

Las ayudas consisten en subvenciones a fondo perdido, expresadas en porcentaje sobre los costes considerados elegibles.

En el Real Decreto 169/2008, se define la zona de promoción económica de Canarias como la comprendida en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, y se establecen como zonas prioritarias en Gran Canaria, entre otros, los municipios que engloban los ámbitos definidos en el presente proyecto.

Las ayudas recibidas por esta vía no pueden superar el 40% de la inversión aprobada. Ningún proyecto podrá beneficiarse de otras ayudas financieras, de manera que al acumularse sobrepasen los límites que se establecen en el Mapa español de ayudas de finalidad regional.

Con estos Incentivos se pretende impulsar y desarrollar el tejido socioeconómico con especial interés en el aumento del nivel de vida en el territorio y especialmente en las zonas más deprimidas.

Este Real Decreto considera sectores económicos promocionables, entre otros, los establecimientos turísticos e instalaciones complementarias de ocio, que tengan carácter innovador en lo relativo a las mejoras medioambientales y que mejoren el potencial de la zona.

Podrán concederse los Incentivos Regionales en Canarias a las empresas que realicen proyectos de inversión de los siguientes tipos y que tengan como mínimo la siguiente dimensión:





- **Proyectos de creación de nuevos establecimientos**, definidos en el artículo 7.2 del Real Decreto 899/2007 como las inversiones que den origen a la iniciación de una actividad empresarial y además creen puestos de trabajo, con una inversión aprobada superior a 600.000€.
- **Proyectos de ampliación**, definidos en el artículo 7.3 del Real Decreto como la inversión que suponga el desarrollo de una actividad ya establecida y además cree nuevos puestos de trabajo. La inversión aprobada debe tener una cuantía significativa en relación con el inmovilizado material del establecimiento y superior a 600.000€ siempre que suponga un aumento importante de la capacidad productiva.
- **Proyectos de modernización**, aquellos en los que la inversión suponga una parte importante del activo fijo material del establecimiento que se modernice e implique adquisición de maquinaria que dé lugar a la diversificación de la producción de un establecimiento para atender nuevos mercados de producción y mantenga los puestos de trabajo que existen. Además la inversión aprobada deberá ser igual o superior a 600.000€.

Los proyectos de inversión deberán cumplir una serie de requisitos:

- Deben ser viables técnica, económica y financieramente.
- Autofinanciarse al menos en un 30% (dependiendo del proyecto se puede exigir un porcentaje superior).
- La inversión no puede iniciarse hasta que el órgano competente de la Comunidad Autónoma confirme por escrito que el proyecto es susceptible de ser elegido. Se entiende por inicio de la inversión al inicio de trabajos de construcción, cualquier compromiso para adquisición de bienes de equipo y arrendamientos de servicios, excepto los estudios previos del proyecto.

Según el artículo 9 del Real Decreto 899/2007, se puede considerar inversiones incentivables las que se realicen dentro de los siguientes conceptos:

- Obra civil: 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 y demás obras vinculadas al proyecto.
- Bienes de equipo
- Estudios previos al proyecto

Para verificar que los proyectos cumplan los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes, se usarán los siguientes criterios:

- ❖ La cuantía de la subvención guardará relación con la cuantía total de la inversión aceptada, con los puestos de trabajo creados y con la clase de proyecto del que se trate (creación, ampliación o modernización).





- ❖ Se valorará especialmente el empleo, la incorporación de tecnología avanzada, el incremento de la productividad, el carácter dinamizador del proyecto para la economía de la zona y el uso de recursos naturales.

Los incentivos que pueden concederse por esta vía son subvenciones a fondo perdido sobre la inversión aprobada y podrán solicitarse hasta el 31 de diciembre de 2013.

4.2.4 Programa de inversiones de la estrategia canaria de mejora del espacio público

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

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

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

4.2.5 Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros: Inversiones Extraordinarias

Se trata de la reconversión o modernización integral de destinos maduros con proyección internacional y potente efecto demostración, impulsados, desarrollados y cofinanciados entre todas las administraciones competentes y con la participación del sector empresarial, con el propósito de implantar un modelo turístico de futuro.





Como ejemplo de esta colaboración se puede citar la participación de TURESPAÑA (Instituto de Turismo de España) en la creación del Consorcio para la Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas. La aportación de TURESPAÑA en el momento de la creación fue de dos millones de euros.

4.2.6 Planes de Excelencia

Con el objetivo de poner en marcha una política turística orientada hacia la calidad y la competitividad de nuestra oferta turística, en un entorno cada vez más complejo, y para escapar de la tradicional política de competir vía reducción de precios, a partir de 1992 se puso en marcha el programa de Planes de Excelencia Turística (PET).

Básicamente, y partiendo de fórmulas de colaboración entre las diferentes administraciones territoriales y el sector empresarial, los PET tienen como objetivo primordial contrarrestar e invertir los elementos de obsolescencia que comenzaron a detectarse en algunos importantes destinos turísticos maduros de nuestro país al comienzo de la década de los noventa del pasado siglo, y que repercutían directamente en la rentabilidad, sostenibilidad y nivel de satisfacción obtenido por sus clientes.

Desde 1993, se han llevado a cabo 85 planes de excelencia, con una inversión total de cerca de 260 millones de euros, de los que un tercio han sido aportados por la Secretaría de Estado de Turismo / Instituto de Turismo de España.

4.2.7 Consorcios Urbanísticos

Uno de los instrumentos utilizados para impulsar la renovación de destinos maduros ha sido la constitución de consorcios urbanísticos, en los que concurren las diferentes administraciones públicas con competencias en un determinado destino turístico (es decir, Administración del Estado, autonómica, local y, en su caso, insular).

El objetivo perseguido es aunar esfuerzos y recursos, dotándolos de una finalidad específica y concreta que concurra de modo efectivo a la recualificación de ese determinado destino turístico y evite que los procesos de obsolescencia, física y funcional, se conviertan en irreversibles. Además, se persigue trabajar con los prestadores de bienes y servicios locales a fin de que la oferta del destino responda a las nuevas exigencias y expectativas de los turistas de nuestros días. En





definitiva, reinventar dicho destino para que no desaparezca del mapa de un mercado turístico internacional cada vez más agresivo y competitivo.

Hasta el momento se han puesto en marcha cuatro consorcios de estas características:

- ❖ Consorcio para la mejora y el embellecimiento de la Playa de Palma, que fue creado mediante Convenio de 12 de diciembre de 2004, suscrito por la Secretaría General de Turismo del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, la Comunidad Autónoma de Baleares, el Consejo Insular de Mallorca y los Ayuntamientos de Palma de Mallorca y Lluçmajor. Un convenio ulterior de 20 de marzo de 2007 convirtió a este organismo en “consorcio urbanístico”.
- ❖ Consorcio “Desarrollo y turismo de la Costa del Sol Occidental”, constituido el 15 de septiembre de 2008 tras ser suscrito un convenio al efecto entre la Secretaría General de Turismo, la Junta de Andalucía, la Diputación Provincial de Málaga, los Ayuntamientos de Benalmádena, Casares, Estepona, Fuengirola, Manilva, Marbella, Mijas y Torremolinos. Este Consorcio opera en el ámbito del Plan Qualifica de la Junta de Andalucía, que persigue la recualificación integral de esta franja litoral tan significativa para el conjunto de nuestra oferta turística.
- ❖ Consorcio urbanístico para la rehabilitación de las zonas turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, creado el 3 de noviembre de 2008, mediante convenio suscrito por la Secretaría General de Turismo, la Comunidad de Canarias, el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.
- ❖ Consorcio para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas del Puerto de la Cruz, creado el 20 de julio de 2010, mediante convenio suscrito por la Secretaría General de Turismo, la Comunidad de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

4.2.8 Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)

Creado en 2005, el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT) tiene como finalidad primordial apoyar financieramente los planes de renovación y modernización integral de destinos turísticos maduros del litoral español, diseñados y ejecutados mediante la iniciativa conjunta entre las diversas Administraciones y el sector privado.

Para ello, se prevé que el Estado otorgue créditos con largos plazos de amortización, incluyendo períodos de gracia, y bajos tipos de interés, a aquellas entidades que integran la Administración Local que participen en estas iniciativas. Desde 2011, las convocatorias anuales de préstamos las realizan las Comunidades Autónomas en sus ámbitos territoriales respectivos.

El 11 de marzo de 2012, las Comunidades Autónomas y el Ministerio de Industria, Energía y Turismo, reunidos en el marco de la Conferencia Sectorial de Turismo celebrada en la Isla de El



Hierro, conforme a lo previsto en el artículo 5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, alcanzaron un Acuerdo sobre los criterios de valoración y del calendario de las convocatorias y tramitación de préstamos con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT) para 2012 y 2013.

Dicho Acuerdo viene recogido en la Resolución de 22 de marzo de 2012, de la Secretaría de Estado de Turismo, por la que se publica el Acuerdo de la Conferencia Sectorial de Turismo sobre los criterios de valoración y del calendario de las convocatorias y tramitación de préstamos con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de Infraestructuras Turísticas para 2012 y 2013.

4.2.9 Instituto de Crédito Oficial (ICO)

El Instituto de Crédito Oficial es un banco público con forma jurídica de entidad pública empresarial, adscrita al Ministerio de Economía y Competitividad a través de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa.

Tiene naturaleza jurídica de entidad de crédito, y la consideración de Agencia Financiera del Estado, con personalidad jurídica, patrimonio y tesorería propia, así como autonomía de gestión para el cumplimiento de sus fines.

El ICO es un banco público y se rige por el principio de equilibrio financiero, de acuerdo con sus Estatutos, aprobados en el Real Decreto 706/1999 de 30 de Abril. Se financia en los mercados nacionales e internacionales. Las deudas y obligaciones que contrae, gozan frente a terceros de la garantía explícita, irrevocable, incondicional y directa del Estado español.

El grupo ICO está constituido, además de por el Instituto, por Axis, sociedad de capital riesgo, y por la Fundación ICO. Axis fue la primera sociedad de capital riesgo constituida en España en 1986 y actualmente pone a disposición de las empresas instrumentos de capital o cuasi capital para financiar su crecimiento. La Fundación ICO fue creada en 1993 con objeto de promover la cultura y el arte. Desde 2003 es una fundación del sector público estatal, de ámbito nacional, con carácter permanente y finalidad no lucrativa que posee un patrimonio autónomo.

Asimismo, el ICO participa en el accionariado de otras sociedades como la Compañía Española de Reafianzamiento (CERSA) y COFIDES, así como del Fondo Europeo de Inversiones (FEI).





Sus funciones son principalmente promover actividades económicas que contribuyan al crecimiento, al desarrollo del país y a la mejora de la distribución de la riqueza nacional. En especial, aquéllas que por su trascendencia social, cultural, innovadora o ecológica, merezcan una atención prioritaria.

Para conseguir estos objetivos, el ICO actúa de dos maneras bien diferenciadas:

1. Como Banco Público: El ICO concede préstamos para financiar operaciones de inversión de las empresas, tanto dentro como fuera de España y actúa de dos formas:

Líneas de Mediación: el ICO diseña y fija las principales características de las diferentes líneas de financiación, a la vez que firma los correspondientes Acuerdos de Colaboración con las Entidades de Crédito para su comercialización a través de sus redes. Estas líneas están dirigidas fundamentalmente a trabajadores autónomos y PYMES. Con estos fines, el ICO determina las dotaciones de cada línea, la finalidad de los préstamos, los tipos de interés y los plazos de amortización y provee de fondos a las Entidades Financieras. Éstas se encargan del análisis de las operaciones, determinan las garantías a aportar, deciden sobre la concesión de la financiación y asumen el riesgo de éstas.

Financiación directa: se trata de financiación corporativa y estructurada de grandes proyectos de inversión productiva, públicos o privados. Son préstamos diseñados a la medida de las necesidades de la empresa solicitante, con un importe mínimo de 10 millones de euros y largos plazos de amortización. Para la solicitud de estos préstamos las empresas se dirigen directamente al ICO que estudia, concede y asume el riesgo de las operaciones. Esta financiación se concede preferentemente en colaboración con entidades privadas o públicas nacionales, internacionales o multilaterales.

2. Como Agencia Financiera del Estado: El ICO gestiona los instrumentos de financiación oficial, que el Estado español dota para fomentar la exportación y la ayuda al desarrollo, compensando el Estado al ICO por los costes que dicha gestión pueda conllevar.

También bajo esta modalidad el ICO financia, por indicación expresa del Gobierno, a los afectados por catástrofes naturales, desastres ecológicos y otros supuestos de interés general. En las operaciones que se realizan bajo esta modalidad, el ICO no asume el riesgo y por tanto, actúa previa dotación de fondos públicos y/o mediante compensación de diferenciales de tipos de interés.

4.3 Recursos financieros fiscales





A continuación, se exponen algunas de las posibles fuentes de financiación generadas por el cobro de tributos (variación de las bases imponibles, tipos, bonificaciones...) o la aplicación de algunos incentivos fiscales, al proceso de renovación turística.

4.3.1 Impuesto sobre bienes inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (a partir de ahora IBI) es un tributo directo de carácter real, de titularidad municipal y exacción obligatoria que grava el valor de los bienes inmuebles. Su gestión se comparte entre la Administración del Estado y los ayuntamientos exactores.

La normativa básica a nivel estatal es la prevista en:

- texto refundido de Ley reguladora de las Haciendas Locales (LHL), aprobado por el RDLeg 2/2004;
- texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI), aprobado por el RDLeg 1/2004, así como su Reglamento de desarrollo, aprobado por RD 417/2006.

El hecho imponible está constituido por la titularidad sobre los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales, de alguno de los siguientes derechos:

- concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallan afectos
- derecho real de superficie
- derecho real de usufructo
- derecho de propiedad

A los efectos del IBI tienen la consideración de bienes inmuebles los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Las bonificaciones potestativas son aquellas cuya aplicación depende de su establecimiento y aplicación por el municipio de la imposición, son aplicables sobre:

a) Viviendas de protección oficial (VPO) y las equiparables a éstas por la normativa de las CCAA: hasta el 50% de la cuota íntegra, aplicable una vez transcurridos los tres períodos impositivos de la bonificación obligatoria para este tipo de viviendas.

b) Bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de





servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del mismo, siempre que sus características económicas aconsejen especial protección: hasta el 90% de la cuota íntegra.

c) Bienes inmuebles de características especiales: hasta el 90% de la cuota íntegra.

d) Inmuebles de familias numerosas: los sujetos pasivos que sean titulares de familia numerosa pueden aplicar una bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra.

e) Inmuebles que tengan instalados sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar: hasta el 50% de la cuota íntegra. Las instalaciones para producción de calor han de incluir colectores homologados por la Administración competente.

f) Inmuebles de los organismos públicos de investigación y los de enseñanza universitaria: hasta el 95% de la cuota íntegra.

g) Los ayuntamientos también pueden acordar para cada ejercicio, la aplicación de una bonificación en la cuota íntegra equivalente a la diferencia positiva entre las dos magnitudes siguientes:

- la cuota íntegra del impuesto del propio ejercicio
- la cuota líquida del ejercicio anterior multiplicada por el coeficiente de incremento máximo anual de la cuota líquida que establezca la ordenanza fiscal para cada uno de los tramos de valor catastral y, en su caso, para cada una de las diversas clases de cultivos o aprovechamientos o de modalidades de uso de las construcciones que en la misma se fijen y en que se sitúen los diferentes bienes inmuebles del municipio.

El período de disfrute es, como máximo, de tres períodos impositivos, teniendo efectividad a partir de la entrada en vigor de nuevos valores catastrales de bienes inmuebles de una misma clase que traigan causa de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de ámbito municipal. La cuota sobre la que se aplica el coeficiente de incremento máximo anual es la cuota íntegra del ejercicio anterior, si en el período inmediatamente anterior a aquel en que se aplique esta bonificación el sujeto pasivo ha concluido el disfrute de otra bonificación. Si durante la aplicación de esta bonificación el valor catastral de los inmuebles sufre alguna variación por alteraciones susceptibles de inscripción en el Catastro, por el cambio de clase del inmueble o de aprovechamiento determinado por la modificación del planeamiento urbanístico, para el cálculo de esta bonificación se debe considerar como cuota líquida del ejercicio anterior la resultante de aplicar el tipo de gravamen de dicho año al valor base.

4.3.2 Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras





Regulado por la Ley de Haciendas Locales, artículos 100 a 103. Es un impuesto indirecto, municipal, de establecimiento voluntario y de gestión exclusivamente atribuida al municipio que lo establezca.

El hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no todavía, siempre que su expedición corresponda al ayuntamiento exactor.

Está exenta del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de las que sean dueños el Estado, CCAA o entidades locales, destinadas directamente a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y aguas residuales, con independencia de que su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, y tanto si se trata de obras de nueva inversión como de conservación. La Santa Sede, la Conferencia Episcopal, las diócesis, las parroquias y otras circunscripciones territoriales, las órdenes y congregaciones religiosas y los institutos de vida consagrada, sus provincias y sus casas, disfrutan de exención total y permanente en el impuesto exclusivamente respecto de aquellos inmuebles que estén exentos del IBI (OM 5-6-2001 redacción OM EHA/2814/2009).

La base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal, el coste de su ejecución material. Quedan excluidos de la base imponible los siguientes conceptos:

- IVA y demás impuestos análogos propios de los regímenes especiales.
- tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con las construcciones, instalaciones y obras.
- honorarios profesionales.
- beneficio empresarial del contratista.
- cualquier otro concepto que no integre, estrictamente el coste de ejecución material.

Bonificaciones (LHL artículo 103.2 y 159.2) Existen las siguientes bonificaciones:

a) Las cuotas devengadas en Ceuta y Melilla gozan de una bonificación del 50%.

b) Las ordenanzas fiscales pueden regular una serie de bonificaciones aplicables a las siguientes construcciones, instalaciones y obras, en su caso, en el orden en que se exponen:





1. Las declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración: bonificación de hasta el 95%. Es necesaria la previa solicitud del sujeto pasivo.

2. Aquellas en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar: bonificación de hasta el 95%. Su aplicación está condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

3. Las vinculadas a los planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras: bonificación de hasta el 50%.

4. Las referentes a las viviendas de protección oficial: bonificación de hasta el 50%.

5. Las que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de las personas con discapacidad: bonificación de hasta el 90%.

c) Programas de apoyo a acontecimientos de excepcional interés público. Bonificación del 95% de la cuota (L 49/2002 artículo 27.3.quinto).

4.3.3 Contribuciones especiales

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

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

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

Los que realicen las entidades locales dentro del ámbito de sus competencias para cumplir con los fines que les estén atribuidos, excepción de los que aquéllas ejecuten a título de dueños de sus bienes patrimoniales.

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.





Los que realicen otras entidades públicas, o los concesionarios de estos, con aportaciones económicas de la entidad local.

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

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

El porcentaje de financiación de obras, a través de contribuciones especiales, viene regulado por el artículo 31 (base imponible) del citado texto refundido:

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

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

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 que hubieren de ocupar permanentemente las obras o servicios, salvo que se trate de bienes de uso público, de terrenos cedidos gratuitamente y obligatoriamente a la entidad local, o el de inmuebles cedidos en los términos establecidos en el art. 145 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras o instalaciones, así como las que procedan a los arrendatarios de bienes que han de ser derruidos u ocupados.

(...)”

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

4.3.4 Reservas para inversiones en Canarias (RIC)





En el marco legal de la Ley 19/1994 se establece, entre otras disposiciones, la Reserva para Inversiones de Canarias (RIC), instrumento que ofrece la posibilidad de que los empresarios canarios puedan acceder a cuotas importantes de ahorro fiscal como contrapartida a su esfuerzo inversor con cargo a sus propios recursos.

Este régimen constituye un incentivo fiscal a la inversión en las Islas Canarias que, para las sociedades, opera sobre la base imponible, no sobre la cuota. Está vigente desde el primer ejercicio cerrado con posterioridad al 08/07/1994, habiendo sido desarrollado reglamentariamente por el Real Decreto 1758/2007.

El Real Decreto Ley 2/2000 y el Real Decreto Ley 12/2006 han actualizado el contenido de este régimen especial, adaptándolo a las nuevas Directrices sobre Ayudas de Estado de Finalidad Regional de la Comisión Europea. España ha tenido que obtener autorizaciones de la Comunidad Europea para mantener vigentes estos incentivos fiscales.

La reserva es aplicable a las entidades jurídicas sujetas al Impuesto de Sociedades, que dispongan de establecimiento en Canarias, así como a las personas físicas que determinen sus rendimientos netos por estimación directa, siempre que estos provengan de actividades económicas realizadas mediante establecimientos situados en el Archipiélago, y lleven contabilidad conforme al Código de Comercio. También pueden disfrutar de la RIC las personas físicas y entidades no residentes en territorio español que operen en Canarias mediante establecimiento permanente, por las rentas obtenidas a través de los mismos, y mediante la correspondiente reducción en la base imponible del Impuesto sobre la renta de los no residentes (IRNR).

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

La aplicación de esta normativa ha generado un volumen importante de fondos, procedentes de Beneficios No Distribuidos (BND), destinado a ser invertido según las disposiciones vigentes.

Este incentivo fiscal, debiera convertirse en la principal fuente de recursos financieros, para aquellos agentes económicos que han de colaborar en la efectiva realización de la gestión y ejecución de las acciones que se suscitan para la renovación turística.

4.3.5 Incentivos a la inversión





En el vigente Régimen Económico y Fiscal de Canarias, se regulan algunos Incentivos a la Inversión, mediante el otorgamiento de exenciones particulares en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y en el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), cuando se cumpla lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 19/1994, que de forma extractada dice lo siguiente:

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 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.





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 le sea de aplicación otra exención del Impuesto que no genere derecho a deducir.

A los efectos de lo establecido en este artículo, tendrán la consideración de bienes de inversión los elementos patrimoniales del inmovilizado material adquirido o importado con ocasión de una inversión inicial. Se entiende por inversión inicial aquella que tiene por objeto:

- La creación de un establecimiento.
- La ampliación de un establecimiento.
- La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos.
- La transformación sustancial en el proceso general de producción de un establecimiento.

En el caso de la adquisición de suelo, edificado o no, adicionalmente será necesario que el mismo no se haya beneficiado anteriormente del régimen previsto en este artículo y se afecte:

- ❖ A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento por la entidad promotora.
- ❖ Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.
- ❖ A las zonas comerciales, y a las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1.1º, f) de la Ley 20/1991, de un establecimiento turístico, situadas ambas en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas, según los términos en que se





define en las directrices de ordenación general de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

En resumen, las exenciones reguladas en el artículo 25 de la Ley 19/1994, suponen un claro incentivo fiscal ventajoso para las “entidades sujetas al Impuesto de Sociedades”, es decir, toda clase de entidades, cualquiera que sea su forma o denominación, siempre que tengan personalidad jurídica propia, excepto las sociedades civiles. Se incluyen, entre otras: las sociedades mercantiles (anónimas, responsabilidad limitada, colectivas, laborales...); sociedades estatales, autonómicas, provinciales y locales; sociedades cooperativas; sociedades unipersonales... Además, se incluyen algunas entidades carentes de personalidad jurídica propia como: uniones temporales de empresas; fondos de capital riesgo; fondos de titulación hipotecaria...

En cuanto a la exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, supone una clara reducción de costes para las entidades que tengan derecho a la misma.

En cuanto a la exención del Impuesto General Indirecto Canario, se deja de liquidar la cantidad correspondiente, de esas cuotas que habrían de ser soportadas, en el momento de producirse el hecho imponible, lo cual supone un ventajoso crédito fiscal, por cuanto los fondos de tesorería quedan en la entidad sin tener que ser compensados, periódicamente, con cuotas devengadas.

4.4 Otros recursos financieros y subvenciones

4.4.1 Business Angels

Son agentes económicos, con un amplio conocimiento en determinados sectores y capacidad de inversión, que impulsan el desarrollo de proyectos empresariales con alto potencial de crecimiento, en sus primeras etapas de vida, aportando capital y valor añadido a la gestión. Son inversores que apuestan por un proyecto empresarial, sin involucrarse en el día a día. En general, la rentabilidad buscada es inferior a la obtenida por las entidades de capital de riesgo.

Las características principales que los definen son:

- Invierten su propio dinero.
- Invierten en la etapa inicial de la vida de una empresa.
- Invierten sólo en zonas próximas a su lugar de residencia.
- Sus decisiones de inversión pueden ser distintas a las motivaciones estrictamente financieras.





- Los importes son inferiores a los que dedican las entidades de capital de riesgo en cada operación.
- La desinversión suele ser más lenta que en el caso de inversiones capital de riesgo.

A su vez, las Redes de “Business Angels”, son organizaciones que tienen por objeto acercar pequeñas empresas y medianas empresas, nuevas o en fases de crecimiento, con inversores informales y privados. Cumplen dos funciones principales: reunir a los “Business Angels”; aumentar la eficacia de su proceso de contacto con proyectos de inversión interesantes.

4.4.2 Programa SICTED: Sistema Integral de Calidad Turística en Destino

Es un proyecto de mejora de la calidad de los destinos turísticos promovido por la Secretaría General de Turismo y la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), que trabaja con empresas y servicios turísticos de hasta 29 oficios distintos, que influye en la experiencia y satisfacción del turista que visita el destino.

Es un modelo participativo que requiere que las empresas y servicios turísticos adheridos se comprometan con la Calidad Turística de su destino. Ofrece un plan formativo de 16 módulos, agrupados en 4 ciclos, visitas de asistencia técnica por parte de asesores, grupos de trabajo que desarrollen propuestas para mejorar el destino y evaluaciones que contrastan la adecuación de las empresas y servicios turísticos a los estándares de calidad y que culminan con la obtención del distintivo Compromiso de Calidad Turística.

El SICTED ofrece los siguientes beneficios a los destinos:

- Promover una estructura de gestión permanente que vele por el incremento de la competitividad de las empresas turísticas del destino.
- Ofrecer un nivel de calidad homogéneo en todos los servicios turísticos.
- Incrementar la satisfacción de los turistas y fomentar la fidelización de los mismos.
- Incrementar la implicación y participación de los empresarios del destino turístico en el mismo destino.
- Participar junto con más de 100 destinos en un proyecto a nivel nacional.

El SICTED ofrece los siguientes beneficios para las empresas y servicios turísticos participantes:

- Mejorar la gestión interna, especialmente la de los procesos relacionados con la satisfacción del cliente.





- Incrementar la cualificación del equipo, mediante el plan formativo de 4 ciclos que consta de 16 módulos formativos.
- Participar en el mayor proyecto de calidad turístico desarrollado en España, junto con más de 5900 empresas.
- Recibir asistencia técnica que ofrece apoyo para la mejora.
- Optar al distintivo Compromiso de Calidad Turística.

Agentes participantes.

- Empresas y servicios turísticos: Son los beneficiarios del proyecto.
- Formadores y asesores: Son técnicos expertos en calidad turística, del propio destino o externos que ayudan a las empresas en su evolución hacia la eficacia.
- Evaluadores: Son técnicos independientes que garantizan la objetividad y el rigor en el proceso de evaluación previo a la distinción.
- Gestor SICTED: Es el responsable de coordinar las acciones que se desarrollen en el destino.
- Ente gestor: Es el organismo público -privado que vela por el desarrollo de la competitividad de las empresas.
- Comité interdestinos: Es el encargado de la toma de decisiones relativas al modelo SICTED. Integrado por representantes de la Secretaría General de Turismo, FEMP, CC.AA, Diputaciones provinciales y destinos.
- Comunidades Autónomas: Apoyan e impulsan el SICTED en sus territorios.
- FEMP: Proporciona apoyo y soporte al proyecto.
- Secretaría General de Turismo: Propietaria de la metodología y coordinadora del proyecto a nivel nacional.

4.4.3 Programa GIE: Gestores de Innovación en la empresa

Es un programa gratuito de formación teórica y práctica en innovación, dirigido a empresas radicadas en Canarias de cualquier sector de actividad económica. Creado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación u Sociedad de la Información, gestionado por el Instituto Tecnológico de Canarias y cofinanciado por el Fondo Social Europeo en un 85% a través del Servicio Canario de Empleo.

Los objetivos del GIE son:

- Formar en innovación a trabajadores de empresas canarias de cualquier sector económico.
- Sensibilizar sobre la importancia de la innovación, como herramienta de competitividad.





- Asistencia técnica especializada a empresas que deseen desarrollar proyectos de innovación.
- Dotar de capacidades técnicas a los trabajadores de las empresas canarias de cara a identificar las potenciales innovaciones y/o mejoras en las empresas en las que desarrollen su actividad.

El programa va dirigido a empresas canarias de cualquier sector de actividad económica que inscriban entre 2 y 10 empleados y que identifiquen un proyecto o necesidad de innovación (innovación tecnológica, de gestión, de procesos, de productos, de mercados, etc.) a realizar en su propia empresa, destinado a los siguientes perfiles:

- ❖ Empresarios y/o directivos.
- ❖ Mandos intermedios y/o encargados.
- ❖ Técnicos y jefes administrativos.

4.4.4 Plan avanza 2

Avanza ha supuesto una verdadera apuesta real del Gobierno y del conjunto de la Sociedad Española por el desarrollo de la Sociedad de la Información y del Conocimiento. Desde el punto de vista presupuestario, Avanza ha supuesto la dedicación de más de 5.000 millones de euros entre 2005 y 2008 por parte del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, a través de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

Mediante la colaboración y a la cofinanciación de numerosas medidas de Avanza por parte de las Comunidades Autónomas, Entidades Locales, instituciones públicas y privadas y el propio sector empresarial, que han aportado y movilizado hasta hoy más de 3.800 millones de euros adicionales, gracias a Avanza se habrán movilizado para programas específicos de desarrollo de la Sociedad de la Información en España más de 9.000 millones de euros sólo entre 2005 y 2008.

Avanza ha logrado que el sector de las Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información (SI) se convierta, como sector estratégico, en motor e impulso del desarrollo de otros sectores. La SI, como elemento necesario en cualquier actividad económica o industrial, tiene un efecto general y horizontal en el conjunto de la economía y constituye un elemento esencial para vertebrar la recuperación económica.

El sector TIC está adquiriendo en España un volumen de negocio y una presencia de uso y desarrollo de productos y servicios tan importante que permiten situarlo ya como uno de nuestros grandes sectores productivos. Además el crecimiento de su reputación internacional hace que, por ejemplo, España haya pasado, en los últimos 12 meses, del puesto 22 al puesto 8 en el ranking de empleo generado gracias a la inversión extranjera en el sector TIC. Con el objetivo de afianzar los



hitos alcanzados en el ámbito de Avanza, se ha definido el Plan Avanza2, que tras la evaluación de los resultados alcanzados en el primero, refuerza determinadas líneas estratégicas.

Uno de los principales objetivos del Plan Avanza2 es contribuir a la recuperación económica de nuestro país gracias al uso intensivo y generalizado de las TIC, con una especial atención a los proyectos que compaginen, además, la sostenibilidad y el ahorro energético.

En este contexto, Avanza2 tiene como reto no ya tanto la dinamización de la oferta (en gran medida, ya lograda) como el fomento de la demanda, así como en el aprovechamiento del impulso del desarrollo del sector para la consolidación de una industria TIC propia especializada en sectores estratégicos y siempre volcado en la pyme, en la que se centra la mayor parte de los esfuerzos.

Las iniciativas de Avanza2 se agrupan en cinco ejes de actuación:

- Desarrollo del sector TIC, cuyo objetivo es apoyar a empresas que desarrollen nuevos productos, procesos, aplicaciones, contenidos y servicios TIC, promoviendo, como prioridades temáticas básicas, la participación industrial española en la construcción de la Internet del Futuro y el desarrollo de contenidos digitales. Dentro de este eje se financiarán programas de innovación ligados a la SI que permitan seguir avanzando en la mejora de la competitividad del sector TIC y del conjunto de nuestra economía a escala internacional. Las pymes verán reforzado su papel prioritario como destinatarias de las iniciativas de impulso y las convocatorias de ayudas públicas.
- Capacitación TIC, que persigue incorporar masivamente a la SI tanto a ciudadanos como a empresas, con una prioridad reforzada en las pymes y sus trabajadores. Dentro de este eje, se reforzará la prioridad de incorporación a la SI de colectivos especiales, personas con discapacidad y mayores, así como la extensión de los beneficios de las TIC en las microempresas.
- Servicios Públicos Digitales, mediante la cual se mejorará la calidad de los servicios prestados por las Administraciones Públicas en Red, con énfasis especial en el apoyo a las Entidades Locales y el desarrollo de las funcionalidades del DNI electrónico, de cuyo desarrollo España es pionera a escala internacional. Asimismo, esta línea apoyará la creación de nuevas plataformas y contenidos en el ámbito de la educación y en el sanitario a partir de los logros de Avanza, que han situado a nuestro país en vanguardia mundial en ambos campos.
- Infraestructura, que reforzará el impulso al desarrollo y la implantación de la SI en entornos locales, mejorando la prestación de los servicios públicos electrónicos al ciudadano y las empresas mediante el uso de las TIC. Asimismo, se extenderá la adopción de la TDT de cara a la plena sustitución de la TV analógica por la digital, en el marco del Plan Nacional de Transición a la TDT. Igualmente, se reforzará el desarrollo y aplicación de la nueva normativa de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT) en edificios y canalizaciones de telecomunicaciones en dominio público.





- Confianza y Seguridad, que persigue el doble objetivo de reforzar la confianza en las TIC entre ciudadanos y empresas, mediante políticas públicas de seguridad de la información, y fomentar la accesibilidad de los servicios TIC.

La Estrategia 2011-2015 del Plan Avanza 2 consta de un texto base, en el que se destaca el papel de las TIC en la economía y el crecimiento, los logros del Plan Avanza en su primera fase, el Marco Europeo concretado en la Agenda Digital Europea 2010-2015 aprobada durante la Presidencia Española, los principales retos de futuro en el ámbito de la Sociedad de la Información y los 10 objetivos que servirán para conseguir esos retos, y de un anexo en el que se recopilan las más de 100 medidas concretas que deben implementarse.

La financiación de Avanza 2 se basa en una importante dotación presupuestaria para el desarrollo de las medidas contempladas en el Plan que mantiene el esfuerzo realizado por el Plan Avanza. La estrategia 2011-2015 del Plan Avanza 2 no está vinculada a unos presupuestos concretos sino que marca unas prioridades que se adoptarán y desarrollarán dentro de los escenarios de consolidación presupuestaria aprobados por el Gobierno.

Se financiarán directamente las actuaciones de la Administración General del Estado y se cofinanciará la ejecución de aquellas que se desarrollen de manera conjunta con las Comunidades Autónomas, Entidades Locales, Entidades Sin Fines Lucrativos y empresas.

De esta manera, en este Plan, queda claramente establecido tanto el esfuerzo adicional que se realiza para impulsar la convergencia con Europa, como el efecto inductor que los fondos aportados por el Estado deben tener sobre los fondos aportados por otras Administraciones, entidades y el sector privado.

4.4.5 Subvenciones

4.4.5.1 Medio Ambiente

Subvenciones para el fomento de la utilización de productos y procesos de producción que respeten el medio ambiente. Las actuaciones objeto de subvención son las inversiones destinadas a la utilización de tecnologías anticontaminantes e integración de tecnologías limpias en los sistemas de producción de las empresas y a la realización de auditorías ambientales





4.4.5.2 Energía

Subvenciones destinadas a desarrollo de actuaciones en energía solar térmica de baja temperatura. En cada convocatoria se definen las actuaciones concretas que podrán ser subvencionables.

4.4.5.3 I+D+i

Subvenciones para la creación y consolidación de “Cluster Innovadores”, adheridas a la línea de crédito “ICO inversión sostenible”.

4.5 Cuadro resumen de financiación

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

Los Planes de Modernización son documentos abiertos a la incorporación de nuevos proyectos de renovación de establecimientos de alojamiento o de actividad turística complementaria, estos proyectos son fuente de financiación de parte de las inversiones públicas, por lo que las previsiones de ingresos se irán modificando en función de dichas incorporaciones.

A esta fuente de financiación principal, se deberán sumar las procedentes de ayudas, subvenciones y préstamos, recibidos por las Administraciones Públicas, así como la posibilidad de financiación propia para hacer frente a la ejecución de las intervenciones públicas propuestas en este Plan.

En primer lugar, se ha considerado que la línea de programación número 1, ha de ser ejecutada y pagada por las diferentes administraciones públicas (AAPP) intervinientes. Las intervenciones en suelo público han de ser licitadas y gestionadas por la corporación local, no obstante los recursos financieros necesarios para cumplir con las obligaciones de pago van a ser obtenidos mediante el cobro de las plusvalías sobre el valor generado por los aumentos de edificabilidad, tributos y otros recursos financieros derivados de la propuesta de ordenación.

En concreto, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2/2013, 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.



En segundo lugar, se ha considerado que las líneas de programación números 2 y 3, no suponen coste alguno de ejecución y mantenimiento de las intervenciones, para las administraciones públicas.

Por último, una vez concretados los agentes, privados o públicos, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	AA PP	propietarios	otros agentes
1	Intervenciones en espacio público				
IV 1	I. VIARIO - bulevares	11.061.586,60	11.061.586,60	-	-
IV 2	I. VIARIO - eje longitudinal	4.629.812,00	4.629.812,00	-	-
IV 3	I. VIARIO - conexiones interiores de 2 sentidos	2.689.923,80	2.689.923,80	-	-
IV 4	I. VIARIO - conexiones interiores de 1 sentido	1.796.934,60	1.796.934,60	-	-
IV 5	I. VIARIO - rodonal de acceso libre	488.645,63	488.645,63	-	-
IV 6	I. VIARIO - rodonal de acceso restringido	3.707.083,75	3.707.083,75	-	-
IV 7	I. VIARIO - rodonal sin salida	2.692.121,25	2.692.121,25	-	-
IV 8	I. VIARIO - peatonales	5.365.372,50	5.365.372,50	-	-
IE 1	I. ESPACIO LIBRE - talasoterapia y centro de interpretación	903.800,00	903.800,00	-	-
IE 2	I. ESPACIO LIBRE - canal de los pocillos	261.278,00	261.278,00	-	-
IE 3	I. ESPACIO LIBRE - plaza centro cívico	649.640,00	649.640,00	-	-
		34.246.198,13	34.246.198,13	-	-
2	Intervenciones en espacio privado				
IT	I. en establecimientos de alojamiento turístico	-	-	-	-
IET	I. en equipamientos complementarios	-	-	-	-
IC	I. en espacios comerciales	-	-	-	-
		-	-	-	-
3	Intervenciones medio ambientales				
IM 1	Normas de aplicación directa	-	-	-	-
IM 2	Normas directivas	-	-	-	-
IM 3	Recomendaciones	-	-	-	-
		-	-	-	-
Total presupuestación financiera:		34.246.198,13	34.246.198,13	-	-





5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1 Descripción y contenido

La ordenación del territorio y el urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

La Unión Europea insiste claramente en ello, por ejemplo en la Estrategia Territorial Europea o en la más reciente Comunicación de la Comisión sobre una Estrategia Temática para el Medio Ambiente Urbano, para lo que propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de los servicios públicos. El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable.

Por estos motivos, los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida.

Para la consecución de estos fines, la legislación del suelo intenta asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente. La efectividad de estos estándares exige que las actuaciones urbanizadoras de mayor envergadura e impacto, que producen una mutación radical del modelo territorial, se sometan a un nuevo ejercicio pleno de potestad de ordenación.

Además, la actual normativa estatal busca articular un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes. Esta integración ha de favorecer, a un tiempo, la utilidad de los procesos de que se trata y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan, salvaguardando su viabilidad y sostenibilidad en el plano económico financiero, para posibilitar su ejecución real y material, más allá de la simple redacción de un modelo utópico e inalcanzable.





El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta nueva exigencia normativa, de carácter estatal, persigue mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas en el campo de la ordenación del territorio y el urbanismo.

El término desarrollo sostenible, perdurable o sustentable se aplica al desarrollo socio económico y fue formalizado por primera vez en el documento conocido como Informe Brundtland (1987), fruto de los trabajos de la Comisión Mundial de Medioambiente y Desarrollo de Naciones Unidas, creada en la Asamblea de las Naciones Unidas en 1983.

Dicha definición se asumiría en el Principio 3º de la Declaración de Río (1992), que dice:

“Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes, sin comprometer las posibilidades de las del futuro, para atender sus propias necesidades”.

El ámbito del desarrollo sostenible puede dividirse conceptualmente en tres partes: ambiental, económica y social. En la literatura clásica de economía ecológica, el concepto de desarrollo sostenible considera la integración de tres componentes denominados los pilares de la sostenibilidad (Munasinghe, 1993), estos son:

Dimensión ambiental: Protección y promoción del medio ambiente

Dimensión económica: Mejora de los niveles de bienestar económico y calidad de vida.

Dimensión social: Lucha contra los problemas de desigualdad económico y social.

Se considera el aspecto social por la relación entre el bienestar social con el medio ambiente y la bonanza económica.





Así mismo, el desarrollo y el bienestar social, están limitados por el nivel tecnológico, los recursos del medio ambiente y la capacidad del mismo para absorber los efectos de la actividad humana.

Ante esta situación se plantea la posibilidad de mejorar la tecnología y la organización social de forma que el medio ambiente pueda recuperarse al mismo tiempo que es afectado por la actividad humana.

Este nuevo concepto de “sostenibilidad económica” no ha de confundirse con el de “viabilidad económica”, esta última es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone.

En muchas ocasiones, los recursos con los que se cuenta, susceptibles de generar la “viabilidad económica”, vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos a corto plazo.

Sin embargo, la diferencia entre los gastos, que el Ayuntamiento deberá asumir, y los ingresos, que percibirá por la nueva actuación que se propone realizar sobre el suelo, determinará la “sostenibilidad económica” de la mencionada actuación a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos sobre el territorio que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública local.

La coherencia del planeamiento debe de estar amparada por la programación de los desarrollos de la ordenación del territorio y del urbanismo, así como por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

5.2 Impactos económicos sobre la Hacienda Pública

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- **La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.**
- **El mantenimiento de las mismas.**





En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes se encuentran incluidos dentro de los costes considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, en donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos sino todos los costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de estos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que en cualquier estudio y evaluación económica estos costes supone un punto importante dada la relevancia que tiene el que no sólo se realice la puesta en servicio de un espacio libre, por ejemplo, sino la prolongación en el tiempo de este servicio de una manera satisfactoria a través de las inversiones necesarias en los mismos.

El cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que puede estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, y en otros casos, se necesita un mantenimiento rutinario pero al cabo de un determinado periodo de tiempo debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio.

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 3 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

Mantenimiento rutinario, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.

Mantenimiento de refuerzo, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 3 a 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 5 y el 9% a lo largo de toda su vida útil.





El mantenimiento de las infraestructuras que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí, que se concretan, son:

- Suministro de energía eléctrica (líneas de alta y media tensión, centros de transformación y distribución, red de baja tensión, alumbrado público, etc)
- Abastecimiento (depósitos de agua, canales, redes de distribución, etc)
- Saneamiento (redes de alcantarillado, estaciones de impulsión y bombeo, depuradoras, etc)
- Telecomunicaciones (redes de telefonía, de cable, etc)

Corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia en el consumidor a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes cuando se trate de ámbitos territoriales que exceden del municipio.

5.3 Cuadro resumen de impactos

Cuando se proponen actuaciones de urbanización (obra civil), en virtud de lo dispuesto en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la documentación de los instrumentos de ordenación de dichas actuaciones deberán 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, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En el caso concreto de este “Plan de Mejora y Modernización”, como su propio nombre indica, se propone ejecutar una serie de intervenciones que no suponen incremento del suelo urbanizado, por cuanto se realizan en suelos ya consolidados por la urbanización, es decir, las infraestructuras actuales ya están en funcionamiento, por lo que su mantenimiento y conservación, está siendo realizada por la administración local competente, integradas en sus presupuestos actuales.

En resumen, en base a los cálculos y consideraciones que se han venido exponiendo en este estudio económico y financiero, se concluye que, el impacto sobre la Hacienda Pública considerada es neutro, incluso puede suponer un ahorro para la corporación municipal, ya que se produce una mejora en las obras de urbanización, cuyas construcciones e instalaciones técnicas han de ser ejecutadas con arreglo a la normativa actual que le es de aplicación, mejores y más eficientes que las actuales, por lo que la sostenibilidad de este Plan resulta viable para los fines que se pretenden conseguir.



Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	mantenimiento (si / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
1 Intervenciones en espacio público					
IV 1	I. VIARIO - bulevares	11.061.586,60	si	3,00%	331.847,60
IV 2	I. VIARIO - eje longitudinal	4.629.812,00	si	3,00%	138.894,36
IV 3	I. VIARIO - conexiones interiores de 2 sentidos	2.689.923,80	si	3,00%	80.697,71
IV 4	I. VIARIO - conexiones interiores de 1 sentido	1.796.934,60	si	3,00%	53.908,04
IV 5	I. VIARIO - rodonal de acceso libre	488.645,63	si	3,00%	14.659,37
IV 6	I. VIARIO - rodonal de acceso restringido	3.707.083,75	si	3,00%	111.212,51
IV 7	I. VIARIO - rodonal sin salida	2.692.121,25	si	3,00%	80.763,64
IV 8	I. VIARIO - peatonales	5.365.372,50	si	3,00%	160.961,18
IE 1	I. ESPACIO LIBRE - talasoterapia y centro de interpretación	903.800,00	no		s/m
IE 2	I. ESPACIO LIBRE - canal de los pocillos	261.278,00	no		s/m
IE 3	I. ESPACIO LIBRE - plaza centro cívico	649.640,00	si	5,00%	32.482,00
		34.246.198,13			1.005.426,40
2 Intervenciones en espacio privado					
IT	I. en establecimientos de alojamiento turístico	-	no		s/m
IET	I. en equipamientos complementarios	-	no		s/m
IC	I. en espacios comerciales	-	no		s/m
		-			-
3 Intervenciones medio ambientales					
IM 1	Normas de aplicación directa	-	no		s/m
IM 2	Normas directivas	-	no		s/m
IM 3	Recomendaciones	-	no		s/m
		-			-
		34.246.198,13			1.005.426,40





6. CONCLUSIONES

En resumen, el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero de un Instrumento de Planeamiento, deben justificar la viabilidad económica de las cuantías y de las fuentes de financiación, del modelo territorial propuesto en virtud de las actuaciones programadas.

En primer lugar, se ha desarrollado el **Programa de Actuación**, en el cual se establecen las líneas y acciones propuestas con contenido económico y financiero, por cuanto han de significar el devengo de obligaciones y posterior desembolso de fondos, para los agentes públicos y privados que han de intervenir en la materialización de las acciones propuestas.

En segundo lugar, se ha elaborado un **Estudio Económico**, cuantificación en términos monetarios de los futuros desembolsos que se van a realizar, este análisis se ha realizado en dos representaciones complementarias: presupuestaria, con los cálculos correspondientes de precios unitarios y mediciones; y de temporalización de la programación propuesta, así como de la prioridad de las acciones consideradas.

En tercer lugar, se ha propuesto el **Estudio Financiero**, como asignación a los agentes, públicos o privados, de los flujos monetarios que se originan al ejecutar las acciones propuestas, a su vez, esta imputación supone definir la carga financiera que ha de soportar cada administración pública interviniente, con las consecuencias en cuanto a la “sostenibilidad” que se derivan y repercuten en los correspondientes informes específicos en esta materia.

En base a la programación y los datos manejados, así como de la estimación de los ingresos y gastos, se tiene que el modelo planteado es sostenible en términos económicos. Mediante la estimación presupuestaria y financiera, se puede concluir que la propuesta realizada es sostenible económicamente, tanto en lo que concierne a las actuaciones previstas como en lo relativo a la programación de las mismas.





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

7.1 Objeto del estudio

El objeto del presente estudio consiste en analizar los precios del suelo urbano, en los ámbitos de actuación de este “*Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad*”, para determinar unos valores que permitan deducir el valor de repercusión del suelo de uso turístico, comercial y recreativo para el futuro cálculo de las plusvalías a pagar por los promotores de actuaciones privadas.

7.2 Ámbito geográfico y temporal

El ámbito geográfico de esta propuesta, coincide con el ámbito de estudio de este “Plan de modernización mejora e incremento de la competitividad”. Este estudio se ha concluido en el mes de Junio de 2013.

7.3 Criterios de valoración

Los cálculos y valoraciones de este estudio, se han realizado conforme a los criterios establecidos en la “Legislación Urbanística” vigente que le es de aplicación directa o supletoria, en cada uno de los supuestos considerados.

En concreto, las valoraciones de esta propuesta, se han de regir de forma directa, por lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, así como, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A continuación se han extractado los principales preceptos legales que son de aplicación directa al estudio y las valoraciones realizadas, tal como sigue:





Ley del Suelo 2008 (aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 junio)

(...)

Artículo 21. *Ámbito del régimen de valoraciones*

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.*
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

2. *Las valoraciones se entienden referidas:*

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión.*

(...)





I. DISPOSICIONES GENERALES

MINISTERIO DE FOMENTO

17629 *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*

(...)

CAPÍTULO IV

Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de **suelo urbanizado que no esté edificado**, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de **suelo urbanizado edificado o en curso de edificación**, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la **valoración** en situación de **suelo urbanizado** sometido a **operaciones de reforma o renovación** de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el **artículo 25** de este Reglamento.
4. Para la **valoración** en situación de **suelo urbanizado** sometido a **actuaciones de dotación** se aplicará lo dispuesto en el **artículo 26** de este Reglamento.
5. Para la **valoración** del **suelo** en el desarrollo de **actuaciones de transformación urbanística** sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el **artículo 27** de este Reglamento.

(...)

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.





*El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el **artículo 22** de este Reglamento **si el suelo no se encuentra edificado** o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el **artículo 23** de este Reglamento **si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación**. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.*

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.

*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**.*

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

*1. En la ejecución de **actuaciones de transformación urbanística** en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el **artículo 22** de este Reglamento.*

*2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del **artículo 22** de este Reglamento.*

(...)

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada





según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

$VS =$ Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

$E_i =$ Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$VRS_i =$ Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

$VRS =$ Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$Vv =$ Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

$K =$ 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. Dicho coeficiente K , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales





u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar 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 las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el





beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

*Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el **valor de la tasación** será el **superior** de los siguientes:*

*a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el **método de comparación**, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el **artículo 24** de este Reglamento.*

*b) El determinado por el **método residual**, regulado en el **artículo 22** de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.*

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

*1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a **seis muestras comparables**, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:*

*La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de **testigos** que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:*

a) Localización.

b) Uso.

c) Configuración geométrica de la parcela.





d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.

e) Superficie.

f) Antigüedad y estado de conservación.

g) Calidad de la edificación.

h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.

i) Fecha de toma de datos del comparable.

*Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un **coeficiente corrector** de valor comprendido **entre 0,7 y 1,0** siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.*

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Vv' = Vv \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.





β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

(...)

A su vez, los artículos 67 y 68 del **Reglamento General de Contratación del Estado**, aprobado por Decreto 3410/1975, de 25 de noviembre, quedarán redactados de la siguiente manera:

(...)

Artículo 67

El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra se basará en la determinación de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar, en ningún caso, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda gravar las entregas de bienes o prestaciones de servicios realizados.

Se considerarán **costes directos**:

- a) *La mano de obra, con sus pluses y cargas y seguros sociales, que interviene directamente en la ejecución de la unidad de obra.*
- b) *Los materiales, a los precios resultantes a pie de obra, que quedan integrados en la unidad de que se trate o que sean necesarios para su ejecución.*
- c) *Los gastos de personal, combustible, energía, etcétera que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra.*
- d) *Los gastos de amortización y conservación de la maquinaria e instalaciones anteriormente citadas.*





Se considerarán **costes indirectos**:

Los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones, edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorios, etc., los de personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos. Todos estos gastos, excepto aquellos que luzcan en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos, igual para todas las unidades de obra, que adoptará, en cada caso, el técnico autor del proyecto a la vista de la naturaleza de la obra proyectada de la importancia de su presupuesto y de su posible plazo de ejecución.

En aquellos casos en que oscilaciones de los precios imprevistas y ulteriores a la aprobación técnica de los proyectos resten actualidad a los cálculos de precios que figuran en sus presupuestos podrán los Jefes de Departamentos, si la obra merece el calificativo de urgente, aplicar el porcentaje lineal de aumento señalado por la Oficina de Supervisión, al objeto de ajustar los expresados precios a los vigentes en el mercado al tiempo de la licitación.

Los Departamentos ministeriales dictarán las normas complementarias de aplicación al cálculo de los precios unitarios en los distintos proyectos elaborados por sus servicios.

Artículo 68

Se denominará presupuesto de ejecución material el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzadas.

El presupuesto de ejecución por contrata se obtendrá incrementando el de ejecución material en los siguientes conceptos:

1. ° *Gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes aplicados sobre el presupuesto de ejecución material.*

a) *Del 13 al 17 por 100, a fijar por cada Departamento ministerial, a la vista de las circunstancias concurrentes, en concepto de gastos generales de la Empresa, gastos financieros, cargas fiscales (IVA excluido), tasas de la Administración legal-mente establecidas, que inciden sobre el costo de las obras y demás derivados de las obligaciones del contrato.*

b) *El 6 por 100, en concepto de beneficio industrial del contratista.*

Estos porcentajes podrán ser modificados con carácter general por acuerdo del Gobierno, cuando por variación de los supuestos actuales se considere necesario.

2. ° *El Impuesto sobre el Valor Añadido que grave la ejecución de la obra, cuyo tipo se aplicará sobre la suma del presupuesto de ejecución material y los gastos generales de estructura reseñados en el apartado 1. °*





El presupuesto de ejecución de la obra directamente por la Administración, cuando se prevea la adopción de este sistema, será el obtenido como de ejecución material, incrementado en el porcentaje necesario para atender a las percepciones que puedan tener lugar por el trabajo o gestión de empresarios colaboradores a que se refiere el artículo 191, incluyendo, como partida independiente, el Impuesto sobre el Valor Añadido que corresponda.

(...)

7.4 Estudio de mercado

Se ha efectuado un estudio de mercado, en base a muestras extraídas de diversos expedientes de liquidaciones del “impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana”, así como de ofertas reales del mercado inmobiliario de Puerto del Carmen y de algunos núcleos turísticos homologables (al menos 6 testigos de cada tipología de establecimiento o bien inmueble).

Dada la extrema dificultad de obtener datos de transacciones de algunos inmuebles turísticos, como pueden ser los establecimientos hoteleros, con el objeto de analizar un bien equivalente y ante la dificultad de homogeneizar los datos, se ha procedido a redondear el *valor en venta del producto inmobiliario acabado* (Vv) de las villas, ya que parece el producto turístico en calidad y tipología edificatoria más semejante al del hotelero de 4 estrellas.

No obstante, las referencias y fuentes de cada testigo empleado en este estudio, figuran debidamente reflejadas en las tablas resumen.

Con arreglo a diversos preceptos y datos, obtenidos de la legislación vigente de aplicación directa en este estudio de valoración, así como datos y coeficientes orientativos, obtenidos de los Colegios Oficiales de Arquitectos de Canarias y otras fuentes del sector inmobiliario, se han elaborado los siguientes cuadros sinópticos de módulos, coeficientes y factores de corrección:

Presupuesto Ejecución Material (P.E.M.)	año	667,87 €	(fuente: listado de P.E.M. orientativos ofrecidos por el portal fotocasa.es)
Coste Ejecución Material (C.E.M.)	2013		
(provincia de Las Palmas)	Lanzarote		



coeficiente corrector por tipología edificatoria s / USO / CLASE / MODALIDAD	corrector medio p.	valor corregido euros
RESIDENCIAL / viviendas urbanas colectivas	1,00	667,87
RESIDENCIAL / viviendas urbanas unifamiliares	1,25	834,84
RESIDENCIAL / viviendas rurales	0,75	500,90
INDUSTRIAL / naves de fabricación y almacén	0,75	500,90
INDUSTRIAL / garajes y aparcamientos	0,75	500,90
INDUSTRIAL / servicios de transporte	1,50	1.001,81
OFICINAS / edificio exclusivo	1,50	1.001,81
OFICINAS / edificio mixto	1,25	834,84
OFICINAS / banca y seguros	2,00	1.335,74
COMERCIAL / edificio exclusivo	1,55	1.035,20
COMERCIAL / edificio mixto	0,95	634,48
COMERCIAL / mercados y supermercados	1,35	901,62
DEPORTIVO /	1,25	834,84
ESPECTÁCULOS /	1,50	1.001,81
OCIO Y HOSTELERÍA / con r. / hoteles 5*	2,00	1.335,74
OCIO Y HOSTELERÍA / con r. / hoteles 4*	1,30	868,23
OCIO Y HOSTELERÍA / con r. / extrahotelero 5*	1,30	868,23
OCIO Y HOSTELERÍA / con r. / extrahotelero 4*	0,95	634,48
OCIO Y HOSTELERÍA / con r. / extrahotelero 3*	0,70	467,51
OCIO Y HOSTELERÍA / sin residencia / restaurant	1,50	1.001,81
OCIO Y HOSTELERÍA / sin residencia / bares	1,25	834,84
OCIO Y HOSTELERÍA / exposiciones y reuniones	1,50	1.001,81
SANITARIO	2,00	1.335,74
CULTURAL	1,75	1.168,77
EDIFICIOS SINGULARES	1,50	1.001,81

RD 1020/1993 (normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores)

Nota: el coeficiente corrector ha sido elegido con arreglo a las características del núcleo turístico de Puerto del Carmen, teniendo en cuenta la calidad y antigüedad de las edificaciones predominantes.





fuelle: COAC
precios visado 2012

capítulos de la edificación		% sobre P.E.M.	euros
1	movimiento de tierras	2,00%	13,36
2	cimentación	4,00%	26,71
3	estructuras	22,00%	146,93
4	tabiquería	8,00%	53,43
5	cubierta	1,00%	6,68
6	saneamiento	3,00%	20,04
7	fontanería	4,00%	26,71
8	electricidad	5,00%	33,39
9	carpintería	12,00%	80,14
10	pavimento	8,00%	53,43
11	yesos	7,00%	46,75
12	alicatados	5,00%	33,39
13	revestimiento exterior	9,00%	60,11
14	pintura	5,00%	33,39
15	aparatos sanitarios	5,00%	33,39
P.E.M.			
	presupuesto de ejecución material	100,00%	667,87
13,0%	gastos generales	13,00%	86,82
6,0%	beneficio industrial	6,00%	40,07
P.E.C. s/ igic			
	presupuesto de ejecución por contrata	119,00%	794,77
7,0%	IGIC (porcentaje sobre el PEM)	8,33%	55,63
P.E.C. c/ igic			
	presupuesto de ejecución por contrata	127,33%	850,40

fuelle: COAC y
elaboración propia

otros costes y gastos		% sobre P.E.M.	euros
	honorarios profesionales: arquitecto	5,00%	33,39
	honorarios profesionales: arquitecto t.	1,50%	10,02
	honorarios profesionales: ingeniero	1,50%	10,02
	seguro decenal	0,50%	3,34
	seguridad y salud	0,75%	5,01
	control de calidad y estudios geotécnicos	1,00%	6,68
	inspección: OCT	0,50%	3,34
	tributos: ICIO	3,00%	20,04
	tributos: AJD	0,75%	5,01
	varios	0,50%	3,34
	suma de otros costes y gastos	15,00%	100,18
presupuesto total		% sobre P.E.M.	euros
P.T. (valor total)	presupuesto total: valor total construcción	142,33%	950,58





Coeficiente K	coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales (financiación, gestión y promoción) (+ bº empresarial) (valor entre 1,20 y 1,50)	1,40	RD 1492/2011 reglamento de valoraciones LS08
----------------------	---	-------------	--

Asimismo, se ha establecido un coeficiente corrector de la superficie construida, al objeto de repercutir la parte proporcional de zonas comunes y otros elementos que no son objeto de transmisión privativa en una compra venta:

Villas	1%	(m2 x 1,01)
Bungalows	1%	(m2 x 1,01)
Apartamentos	3%	(m2 x 1,03)
Comercial y ocio	3%	(m2 x 1,03)

Se ha supuesto que, las villas y bungalows no disponen de grandes zonas comunes, por otra parte los apartamentos y zonas comerciales en Puerto del Carmen, por su antigüedad, no suelen contar con un porcentaje “normal” que suele estar próximo al 10%, por lo que se ha fijado en el 3%.

Por último, en el caso de edificaciones, de las que se conoce su antigüedad y estado, se les ha aplicado el coeficiente corrector establecido en el Reglamento de Valoraciones (RD 1492/2011 ANEXO II).

7.5 Resultado por tipología edificatoria y zona

A continuación, se ha elaborado la siguiente tabla resumen de los principales datos y variables manejadas en los cálculos y estimaciones de este estudio de valoración, tal como sigue:





m2	estudio de mercado puerto del carmen	precio mercado (euros)	corrección p.p. zonas comunes (m2)	precio mercado (eur/m2)	VM: valor inmueble (eur/m2)	coef. corrector ANEXO II RD 1492 / 2012	años hasta 2013	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	41 remax: volcán de la corona	112.300,00	41,41	2.711,91	2.711,91	0,0995	17	3.011,56
2	42 remax: apartamentos los marinos	86.420,00	42,42	2.037,25	2.037,25	0,0375	7	2.116,62
3	55 fotocasa: calle arpón, 14	115.000,00	55,55	2.070,21	2.070,21	0,0375	7	2.150,86
4	55 fotocasa: calle pedro barba, 3	150.000,00	55,55	2.700,27	2.700,27	0,0375	7	2.805,48
5	70 fotocasa: calle bocaina	160.000,00	70,70	2.263,08	2.263,08	0,0375	7	2.351,26
6	95 fotocasa:	189.000,00	95,95	1.969,78	1.969,78	0,0375	7	2.046,52
datos: mercado inmobiliario villas			1,01	2.292,08	2.292,08			2.413,72
1	43 remax: playa los pocillos	70.000,00	43,43	1.611,79	1.611,79	0,0995	17	1.789,88
2	48 fotocasa: pueblo marinero	75.000,00	48,48	1.547,03	1.547,03	0,0995	17	1.717,97
3	53 remax: complejo pelícano	100.000,00	53,53	1.868,11	1.868,11	0,0375	7	1.940,89
4	70 remax:	106.420,00	70,70	1.505,23	1.505,23	0,0995	17	1.671,55
5	72 remax: cerca de la ola	128.725,00	72,72	1.770,15	1.770,15	0,0995	17	1.965,74
6	76 remax: cerca instituto	130.000,00	76,26	1.704,81	1.704,81	0,0995	17	1.893,18
7	60 valora: majadas 2	110.000,00	60,60	1.815,18	1.815,18	0,0375	7	1.885,90
datos: mercado inmobiliario bungalows			1,01	1.688,90	1.688,90			1.837,87
1	42 remax: pueblo marinero	49.800,00	43,26	1.151,18	1.151,18	0,0995	17	1.278,38
2	45 remax: matagorda	54.950,00	46,35	1.185,54	1.185,54	0,0995	17	1.316,54
3	50 remax: avenida de las playas	66.000,00	51,50	1.281,55	1.281,55	0,1342	22	1.480,20
4	50 remax: avenida de las playas	70.000,00	51,50	1.359,22	1.359,22	0,0995	17	1.509,41
5	52 fotocasa: junto cc biosfera	65.000,00	53,56	1.213,59	1.213,59	0,0995	17	1.347,69
6	62 remax:	70.000,00	63,86	1.096,15	1.096,15	0,0375	7	1.138,85
7	55 valora: juan carlos 1º	80.000,00	56,65	1.412,18	1.412,18	0,0375	7	1.467,20
datos: mercado inmobiliario apartamentos			1,03	1.242,77	1.242,77			1.362,61
1	27 idealista: calle gramillo	49.950,00	27,81	1.796,12	1.796,12	0,0995	17	1.994,58
2	55 fotocasa: avenida de las playas	100.000,00	56,65	1.765,23	1.765,23	0,0995	17	1.960,27
3	65 milanuncios: avenida de las playas	160.000,00	66,95	2.389,84	2.389,84	0,0672	12	2.562,01
4	70 fotocasa: calle nicaragua	60.000,00	72,10	832,18	832,18	0,1342	22	961,17
5	100 milanuncios: avenida de las playas	210.000,00	103,00	2.038,83	2.038,83	0,0672	12	2.185,71
6	120 idealista: calle juan carlos 1º	185.000,00	123,60	1.496,76	1.496,76	0,0995	17	1.662,15
datos: mercado inmobiliario locales com.			1,03	1.719,83	1.719,83			1.887,65



Con arreglo a los datos del VRS calculados en la tabla anterior y la formulación señalada en la normativa que es de aplicación directa, se han obtenido los siguientes módulos de valoración:

	P.E.M.	P.E.C.	Vc	Vv	VRS	
	precio ejecución material	precio ejecución contrata	valor de la construcción	valor en venta del producto inmo. acabado	valor de repercusión del suelo	coeficiente K (a.22.2 RD 1492/2011)
	euros / m2 e.	euros / m2 e.	euros / m2 e.	euros / m2 e.	euros / m2 e.	(de 1,20 a 1,50)
hoteles 4*	868,23	1.105,52	1.235,75	2.400,00	478,53	1,40
villas	868,23	1.105,52	1.235,75	2.413,72	488,33	1,40
bungalows	634,48	807,88	903,05	1.837,87	409,72	1,40
apartamentos	467,51	595,28	665,41	1.362,61	307,89	1,40
comercio y ocio	634,48	807,88	903,05	1.887,65	445,27	1,40
módulo P.E.M. canarias	667,87 €	PEC = (PEM+ggb)+ igic	Vc = PEC + otros g.	Vv	VRS = (Vv / K) - Vc	K

7.5.1 Uso turístico: hotelero

Consideraciones: el módulo del precio de ejecución material (PEM) se le aplica un coeficiente de corrección de **1,30**; por otra parte, se ha fijado un valor de repercusión del suelo (VRS) de 2.400,00 euros (aproximado a villas), en resumen:

VALOR REPERCUSIÓN SUELO (VRS) 478,53 euros

7.5.2 Uso turístico: villas

Consideraciones: el módulo del precio de ejecución material (PEM) se le aplica un coeficiente de corrección de **1,30**; por otra parte, se ha obtenido un valor de repercusión del suelo (VRS) en el estudio de mercado, realizando los cálculos:





VALOR REPERCUSIÓN SUELO (VRS) 488,33 euros

7.5.3 Uso turístico: bungalows

Consideraciones: el módulo del precio de ejecución material (PEM) se le aplica un coeficiente de corrección de **0,95**; por otra parte, se ha obtenido un valor de repercusión del suelo (VRS) en el estudio de mercado, realizando los cálculos:

VALOR REPERCUSIÓN SUELO (VRS) 409,72 euros

7.5.4 Uso turístico: apartamentos

Consideraciones: el módulo del precio de ejecución material (PEM) se le aplica un coeficiente de corrección de **0,70**; por otra parte, se ha obtenido un valor de repercusión del suelo (VRS) en el estudio de mercado, realizando los cálculos:

VALOR REPERCUSIÓN SUELO (VRS) 307,89 euros

7.5.5 Uso comercial y de ocio

Consideraciones: el módulo del precio de ejecución material (PEM) se le aplica un coeficiente de corrección de **0,95**; por otra parte, se ha obtenido un valor de repercusión del suelo (VRS) en el estudio de mercado, realizando los cálculos:

VALOR REPERCUSIÓN SUELO (VRS) 445,27 euros

