

Corralejo

entre dunas y volcanes



TOMO IV

ESTUDIO ECONÓMICO-
FIANACIERO

1.	INTRODUCCIÓN	6
1.1	Objeto.....	6
1.2	Marco Legal	6
1.3	Definiciones.....	9
2.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN	11
2.1	Descripción y Contenido	11
2.1.1	<i>Objetivos, Directrices y Estrategia</i>	<i>12</i>
2.2	Prioridad y Plazos	13
2.3	Tipología de actuaciones	14
2.4	Programación de las intervenciones sobre el espacio público	15
3.	ESTUDIO ECONÓMICO	16
3.1	Descripción y Contenido	16
3.1.1	<i>Módulos y valoración de las acciones</i>	<i>17</i>
3.2	Cuadro resumen de presupuestación.....	19
3.3	Cuadro resumen de prioridades y temporalización	20
4.	ESTUDIO FINANCIERO	21
4.1	Descripción y contenido.....	21
4.2	Actuaciones de dotación.....	22
4.2.1	<i>Incrementos de aprovechamiento.....</i>	<i>23</i>
4.2.2	<i>Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías.....</i>	<i>26</i>
4.2.3	<i>Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional</i>	<i>26</i>
4.2.4	<i>Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación</i>	<i>28</i>
4.3	Incentivos urbanísticos	28
4.3.1	<i>ESTATAL: Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros</i>	<i>28</i>
4.3.2	<i>ESTATAL: Fondo Financiero para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)</i>	<i>29</i>
4.3.3	<i>ESTATAL: Instituto de Crédito Oficial (ICO).....</i>	<i>29</i>
4.3.4	<i>GOBCAN: Incentivos para la renovación y rehabilitación de infraestructuras y de planta alojativa</i>	<i>31</i>
4.3.5	<i>GOBCAN: Incentivos regionales.....</i>	<i>34</i>
4.3.6	<i>GOBCAN: Programa de inversiones de la estrategia canaria de mejora del espacio público.....</i>	<i>37</i>
4.3.7	<i>GOBCAN: Planes de Excelencia</i>	<i>37</i>
4.4	Recursos financieros fiscales	38

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

4.4.1	GOBCAN: Reservas para inversiones en Canarias (RIC).....	38
4.4.2	GOBCAN: Incentivos a la inversión	39
4.4.3	CCLL: Impuesto sobre bienes inmuebles	42
4.4.4	CCLL: Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	44
4.4.5	CCLL: Contribuciones especiales.....	45
4.5	Otros recursos financieros y subvenciones	47
4.5.1	UE: Flujos de turismo Transnacional de la UE	47
4.5.2	UE: Mecanismo Conecta Europa (2014-2020).....	48
4.5.3	UE: Desarrollo rural 2014-2020	50
4.5.4	UE: Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).....	51
4.5.5	UE: Ayuda para medidas de información en el ámbito de la PAC 2015.	51
4.5.6	UE: Horizonte 2020 (2014-2020): Partenariados Públicos Privados.....	52
4.5.7	UE: Medio Ambiente: Programa de trabajo plurianual LIFE para 2014-2017	53
4.5.8	UE: Cursos Horizon 2020: Cursos de Formación sobre preparación y gestión de propuestas.	54
4.5.9	UE: Fondo Tecnológico	54
4.5.10	ESTATAL: Ayudas para conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español.....	55
4.5.11	ESTATAL: Energía: Programa MOVELE 2014 de ayudas para la adquisición de vehículos eléctricos.....	56
4.5.12	ESTATAL: Business Angels	57
4.5.13	ESTATAL: Programa SICTED: Sistema Integral de Calidad Turística en Destino	57
4.5.14	ESTATAL: Plan Nacional e Integral del Turismo (PNIT)	59
4.5.15	ESTATAL: Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI).....	59
4.5.16	GOBCAN: Programa GIE: Gestores de Innovación en la empresa	60
4.5.17	GOBCAN: Plan Avanza 2	60
4.5.18	GOBCAN: Ayudas a corporaciones locales para proyectos generadores de empleo	62
4.5.19	GOBCAN: Proyectos de I+D asociados a la Red de Parques Tecnológicos de Canarias	63
4.5.20	GOBCAN: Ayudas a planes de formación para el empleo en la Administración Local de Canarias	65
4.5.21	GOBCAN: I+D+i.....	65
4.5.22	GOBCAN: Convenios de colaboración con entidades financieras.....	66
4.6	Cuadro resumen de financiación	66
5.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	68
5.1	Descripción y contenido	68

5.2	Análisis de la Hacienda Pública de la Corporación	70
5.3	Análisis de la Hacienda Pública Supramunicipal.....	78
5.4	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos	79
5.5	Memoria de viabilidad económica.....	80
5.5.1	<i>Estudio de parámetros urbanísticos</i>	83
5.5.2	<i>Determinaciones económicas básicas.....</i>	95
5.5.3	<i>Análisis de la inversión</i>	96
5.5.4	<i>Horizonte temporal: amortización de la inversión y financiación de la operación</i>	99
5.5.5	<i>Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento</i>	106
5.6	Cuadro resumen de impactos	109
5.7	Conclusiones.....	110
6.	CONCLUSIONES FINALES.....	111
7.	ANEXO: “PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD”	113
7.1	Objeto del estudio	113
7.2	Ámbito geográfico y temporal	113
7.3	Criterios de valoración	113
7.4	Estudio de mercado	124
7.5	Resultado por tipología edificatoria y zona.....	130



1

introducción

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Objeto

Los “**Planes de Modernización y Mejora**” (PMM) 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.
- **Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se analiza el impacto de las intervenciones sobre las haciendas públicas afectadas por su implantación y mantenimiento.

1.2 Marco Legal

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 sustitutivo 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

El artículo 2 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, recoge las siguientes definiciones:

- a) 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.
- b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Rehabilitación parcial: obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.

h) Sustitución edificatoria: demolición de un establecimiento turístico y edificación de otro nuevo.

i) 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.

j) Villa: el establecimiento extrahotelero compuesto por una o varias unidades de tipología edificatoria aislada, cuyo uso se ceda mediante precio, con habitualidad en condiciones de inmediata disponibilidad con fines turísticos y sea gestionado por empresas comerciales, hoteles en funcionamiento o por sus propietarios o titulares con independencia de cuál sea el período de tiempo contratado y siempre que se presten servicios propios de los servicios turísticos alojativos.

k) Zona turística: área limitada y reservada por el planeamiento para la localización e implantación de los usos turísticos.

l) Urbanizaciones turísticas: serán las que el planeamiento califique como tales y aquellas en que se permita un uso de esta naturaleza igual o superior al 30% de la edificabilidad total y/o de la superficie de las parcelas.

m) Clasificación de las villas: las que se le atribuyan en función de los requisitos exigidos para su inclusión en cada tipo, en las disposiciones reglamentarias que las regulan.

n) Hoteles urbanos: los que se emplacen en suelos urbanos consolidados no turísticos.

o) Urbanización mixta residencial turística: Serán las que el planeamiento califique como tales, en las que el uso turístico esté presente pero sea inferior al 30% de la edificabilidad total y/o superficie de las parcelas.

Por otro lado, el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece qué se entiende por actuaciones de transformación urbanística, incluyendo en el apartado 1.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 de la urbanización de éste."

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, una 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.

2.2 Prioridad y Plazos

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

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

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

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

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

- 3ª Fase: Intervenciones cuya ejecución debe comenzar entre el noveno y el duodécimo año.

2.3 Tipología de actuaciones

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

CÓDIGO	SISTEMA
IV	SISTEMA VIARIO DE CONEXION
IC	SISTEMA COSTERO
IE	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

2.4 Programación de las intervenciones sobre el espacio público

La programación de las intervenciones públicas propuestas, con detalle del código y denominación de cada una de las intervenciones, así como el sistema al que pertenecen y su nivel de prioridad, es la siguiente:

PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO		PRIORIDAD
código	Intervenciones: sistema viario de conexión	
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)	P3
IV-02A	Calle Tórtola	P3
	Calle Cernícalo	P3
IV-02B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)	P3
código	Intervenciones: sistema costero	
IC-01	Recuperación de los accesos al mar	Doctor Arístides Hernández Morán
		La Red
		Poseidón
código	Intervenciones: sistema de espacios libres	
IE-01	Espacio libre frente al mar	P1
IE-02	Espacios libres Oasis Secretos	Manzana I
		Manzana H2 y H3
		Manzana J4
		Manzana P5 y P6
IE-03	Espacios Libres Vinculados a Viario	Manzana Y (Plaza grande)
		Manzana Y (Plaza pequeña)
IE-04	Parque Lineal Borde Dunar	P2
IE-05	Peatonal de Llegada al parque Urbano de Geafond	P1
IE-06	Parque Urbano de Geafond	P2
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo	P1

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.

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.

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.

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO			P.E.M. (€)
código	Intervenciones: sistema viario de conexión		
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)		2.926.880,23 €
IV-02A	Calle Tórtola		613.341,34 €
	Calle Cernícalo		777.839,96 €
IV-02B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)		448.045,81 €
			4.766.107,34 €
código	Intervenciones: sistema costero		
IC-01	Recuperación de los accesos al mar	Doctor Arístides Hernández Morán	64.181,00 €
		La Red	64.181,00 €
		Poseidón	128.362,00 €
			256.724,00 €
código	Intervenciones: sistema de espacios libres		
IE-01	Espacio libre frente al mar		178.555,00 €
IE-02	Espacios libres Oasis Secretos	Manzana I	262.921,00 €
		Manzana H2 y H3	153.525,34 €
		Manzana J4	331.553,84 €
		Manzana P5 y P6	185.416,04 €
IE-03	Espacios Libres vinculados a Viario	Manzana Y (Plaza grande)	458.316,66 €
		Manzana Y (Plaza pequeña)	241.909,90 €

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO		P.E.M. (€)
IE-04	Parque Lineal Borde Dunar	2.987.454,00 €
IE-05	Peatonal de Llegada al parque Urbano de Geafond	1.325.084,35 €
IE-06	Parque Urbano de Geafond	1.818.961,52 €
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo	126.467,00 €
		8.070.164,65 €
TOTAL		13.092.995,99 €

El coste total de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por este PMM se estima en **13.092.995,99 €**, de los que el 62% corresponde a las intervenciones sobre el sistema de espacios libres, el 36% al sistema viario de conexión, el 2% restante al sistema costero.

3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización

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

En cualquier caso, la temporalización es orientativa y flexible, de forma que el inicio de la ejecución de las intervenciones se pueda adelantar o retrasar en función de las disponibilidades financieras existentes en cada momento y/o de criterios de oportunidad y conveniencia.

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO		P.E.M. (€)	1ª fase	2ª fase	3ª fase
código	Intervenciones: sistema viario de conexión				
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)	2.926.880,23 €			2.926.880,23 €
IV-02A	Calle Tórtola	613.341,34 €			613.341,34 €
	Calle Cernícalo	777.839,96 €			777.839,96 €
IV-02B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)	448.045,81 €			448.045,81 €
		4.766.107,34 €			4.766.107,34 €
código	Intervenciones: sistema costero				
IC-01	Recuperación de los accesos al mar	Doctor Aristides Hernández Morán	64.181,00 €	64.181,00 €	
		La Red	64.181,00 €	64.181,00 €	
		Poseidón	128.362,00 €	128.362,00 €	
		256.724,00 €	256.724,00 €		

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO		P.E.M. (€)	1ª fase	2ª fase	3ª fase
código	Intervenciones: sistema de espacios libres				
IE-01	Espacio libre frente al mar	178.555,00 €	178.555,00 €		
IE-02	Espacios libres Oasis Secretos	Manzana I	262.921,00 €	262.921,00 €	
		Manzana H2 y H3	153.525,34 €	153.525,34 €	
		Manzana J4	331.553,84 €	331.553,84 €	
		Manzana P5 y P6	185.416,04 €	185.416,04 €	
IE-03	Espacios Libres Vinculados a Viario	Manzana Y (Plaza grande)	458.316,66 €	458.316,66 €	
		Manzana Y (Plaza pequeña)	241.909,90 €	241.909,90 €	
IE-04	Parque Lineal Borde Dunar	2.987.454,00 €		2.987.454,00 €	
IE-05	Peatonal de llegada al parque Urbano de Geafond	1.325.084,35 €	1.325.084,35 €		
IE-06	Parque Urbano de Geafond	1.818.961,52 €		1.818.961,52 €	
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo	126.467,00 €	126.467,00 €		
		8.070.164,65 €	3.263.749,13 €	4.806.415,52 €	
TOTAL		13.092.995,99 €	3.520.473,13 €	4.806.415,52 €	4.766.107,34 €

4. ESTUDIO FINANCIERO

4.1 Descripción y contenido

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

En este sentido, cabe destacar que la implementación del PMM posibilita el desarrollo de proyectos de rehabilitación y renovación de establecimientos de alojamiento y de equipamientos complementarios a la oferta de alojamiento, a fin de adaptarlos a los nuevos requerimientos de la demanda y a las disposiciones de carácter sectorial. Junto a estas iniciativas privadas, las intervenciones públicas sobre

los espacios libres, la trama urbana, y los equipamientos y dotaciones públicos, implementan los procesos de recualificación del núcleo turístico de Corralejo.

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

4.2 Actuaciones de dotación

Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo definidas como aquellas actuaciones de transformación urbanística que tienen *“por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

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

- Ceder a la Administración el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada resultante de la actuación. En el caso particular de las actuaciones de dotación, este porcentaje se calcula únicamente con el incremento de la edificabilidad media ponderada resultante de la nueva ordenación, pudiendo sustituirse la entrega de suelo por su valor en dinero. Con carácter general, el porcentaje de cesión se sitúa en una horquilla del 5-15%, si bien a efectos de este PMM dicho porcentaje queda fijado en el 15%.
- Ceder a la Administración el suelo dotacional que corresponda con el reajuste de la ordenación a los incrementos de edificabilidad o a los cambios de uso y/o densidad. En caso de imposibilidad de materializar las cesiones de suelo dotacional, este deber se puede cumplir mediante la entrega de su valor en dinero.

En resumen, la ordenación del PMM sobre el espacio privado de Corralejo produciría, en el caso de su efectiva materialización, un incremento de aprovechamiento urbanístico para los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación que tuvieran como resultado bien el aumento de la edificabilidad en los establecimientos turísticos de alojamiento y equipamiento complementario, bien el cambio de uso del actual mixto o residencial a turístico, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Corralejo.

Este incremento de aprovechamiento urbanístico tiene la consideración de actuación de dotación, estando los propietarios del suelo obligados legalmente a cumplir los dos deberes descritos en los

párrafos anteriores. Ambos deberes se pueden sustituir por su valor en dinero, que pasaría a integrar el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento.

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

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

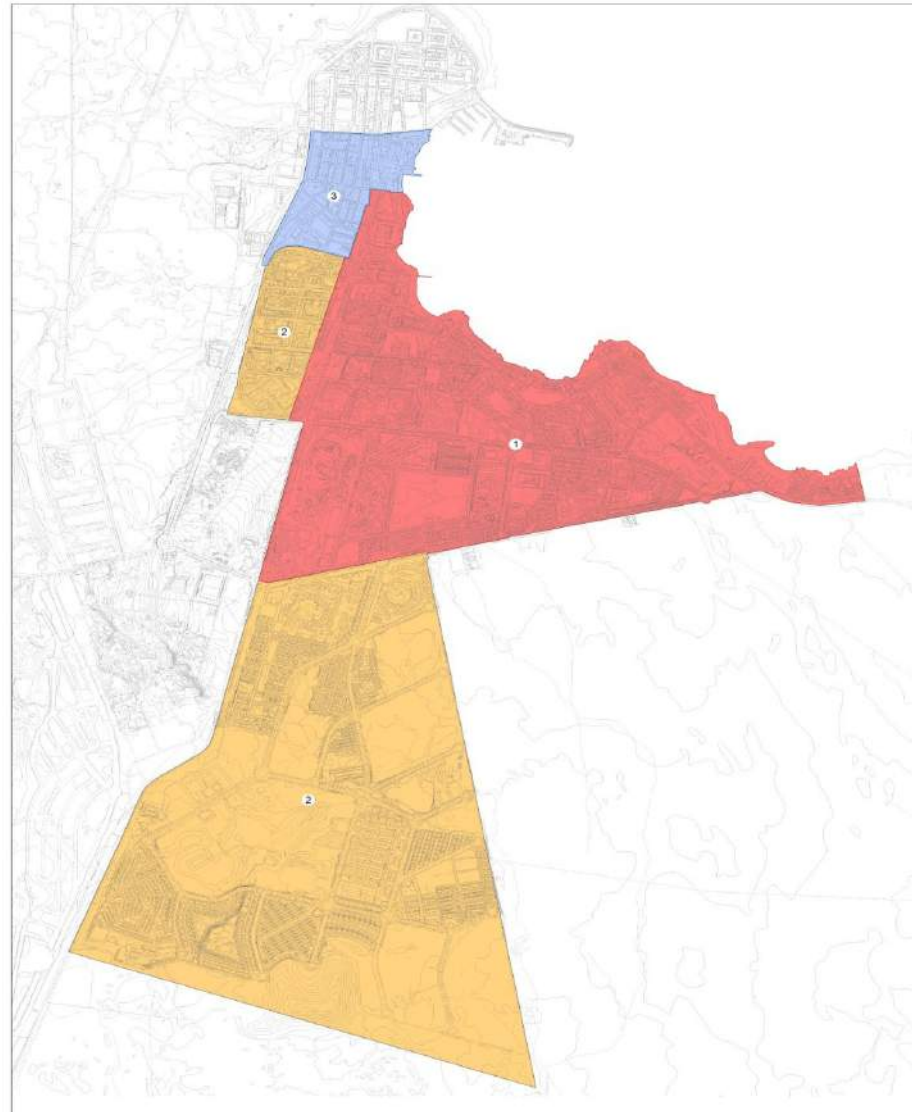
Por tanto, los ingresos patrimoniales del Ayuntamiento procedentes de los deberes inherentes a las actuaciones de dotación dependen de la cantidad de actuaciones privadas que efectivamente se ejecuten haciendo uso de la ordenación del PMM.

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

4.2.1 Incrementos de aprovechamiento

El primer paso para expresar en unidades monetarias las cesiones de suelo dotacional y de plusvalías es calcular el incremento de aprovechamiento que derivaría del PMM respecto a la situación actual, entendida como aprovechamiento con los parámetros del planeamiento vigente.

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



Para calcular los valores de repercusión del suelo, se ha dividido Corralejo en tres zonas:

Zona 1: Corralejo Costa

Zona 2: Geafond- Corralejo Interior

Zona 3: Corralejo Casco

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m²c)	
USO / ZONA DE VALOR	VRS
USO RESIDENCIAL	
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,34
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,54
Zona 3 (Corralejo Casco)	218,00
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	
Zona 1 (Corralejo Costa)	610,97
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	493,09
Zona 3 (Corralejo Casco)	306,65
USO TURÍSTICO	
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,21
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,12
Zona 3 (Corralejo Casco)	217,93

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

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
POR USO	Cu
USO RESIDENCIAL	1,00
USO TURÍSTICO	1,00
USO COMERCIAL	1,41
POR ZONAS DE VALOR	Cs
Zona 1 (Corralejo Costa)	1,00
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	0,81
Zona 3 (Corralejo Casco)	0,50

Quedando fijado el valor de la unidad de aprovechamiento (UDA) en 434,34 €, correspondiente al valor 1,00 de los coeficientes de ponderación por uso y zona de valor.

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

Los resultados totales obtenidos, se muestran a continuación, correspondiendo al supuesto de que se materializa la totalidad de las previsiones del PMM.

	INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO (UDA)
POR CAMBIO DE USO	410,30
POR MAYOR EDIFICABILIDAD	209.212,96
TOTAL	209.623,26

4.2.2 Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías

Los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del 15% de las plusvalías que obtendrían los propietarios de suelo que acometieran proyectos de renovación con cambio de uso a turístico y/o con incremento de edificabilidad son los siguientes, calculados aplicando el 15% al resultado de monetizar los incrementos de aprovechamiento al valor de la UDA.

	ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES	
	PLUSVALÍAS	15% CESIÓN
POR CAMBIO DE USO	178.208,86 €	26.731,33 €
POR MAYOR EDIFICABILIDAD	90.869.556,39 €	13.630.433,46 €
TOTAL	91.047.765,25 €	13.657.164,79 €

4.2.3 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional

Para realizar una estimación de los ingresos patrimoniales potenciales procedentes de la cesión del suelo dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, se deben calcular las cesiones de suelo dotacional que la materialización de los incrementos de aprovechamiento que el PMM generaría para los propietarios del suelo. Estas cesiones de suelo, tal como se justifica en el apartado "6.3.3.1 Metodología

para el cálculo de los deberes de las Actuaciones de Dotación” de la memoria del Plan, se calculan aplicando el coeficiente de cesión de suelo (establecido en el art. 36 del TRLOTENC) de 0,37 (30 m² por cada 100 de edificación se destinarán a espacios libres y 7 m² por cada 100 de edificación a dotaciones) al incremento de edificabilidad que genera el Plan. Los propietarios del suelo tendrían el deber de ceder 81.379,75 m²s.

	CESIONES DE SUELO DOTACIONAL
COEFICIENTE DE CESIÓN DE SUELO (art. 36 TRLOTENC)	0.37 m ² s/ m ² c
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD	219.945.27 m ² c
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	81.379,75 m ² s

Este incremento de superficie para espacios libres y dotaciones conlleva a un **estándar dotacional derivado del incremento de aprovechamiento** en Corralejo de 0,3882 m²/ UDA, que se obtiene al dividir el incremento de superficie de suelo para espacios libres y dotaciones que se obtienen con el PMM entre el incremento de aprovechamiento que genera el cambio de uso y el incremento de edificabilidad para los propietarios del suelo. Al aplicar este estándar dotacional derivado del incremento de aprovechamiento, se obtienen la superficie que debe ceder cada propietario en relación al aprovechamiento obtenido. Estos cálculos se hacen de forma detallada en el Anexo “Cálculo de los incrementos de aprovechamiento y cesión de suelo dotacional” de la Memoria de Ordenación.

Una vez se ha calculado la superficie a ceder en concepto de dotaciones, se procede a su monetización, teniendo en cuenta que su valor monetario se calcula aplicando la edificabilidad media ponderada del ámbito y el valor de la UDA. Al no encontrarse aún patrimonializados los incrementos de edificabilidad propuestos por el PMM, se toma la edificabilidad media ponderada del planeamiento vigente, siendo ésta el cociente entre el aprovechamiento que deriva del mismo (aprovechamiento PUA) entre la superficie total de suelo de las parcelas con aprovechamiento lucrativo en las que se materializarían los nuevos aprovechamientos, en este caso 0,276 UDA/m²s.

	EDIFICABILIDAD MEDIA PONEDERADA
APROVECHAMIENTO PUA	248.857,05 UDA
SUPERFICIE PARCELA LUCRATIVA	900.608,72 m ² s
EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA	0,276 UDA/ m ² s

MONETIZACIÓN DE SUELO DOTACIONAL	
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	81.379,75 m ² s
EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA	0,276 UDA/ m ² s
VALOR UDA	434,34 €
INGRESOS POR CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	9.766.972,75 €

4.2.4 Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación

Los ingresos potenciales que generaría la efectiva y completa materialización de los incrementos de aprovechamiento del PMM se estiman en 23.424.137,54 €, que se podrían utilizar para financiar el coste de ejecución de las intervenciones sobre el espacio públicas a medida que se fueran materializando e integrando en el patrimonio público de suelo del respectivo ayuntamiento.

ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PATRIMONIALES		
15% CESIÓN PLUSVALÍAS	CESIONES SUELO DOTACIONAL	TOTAL
13.657.164,79 €	9.766.972,75 €	23.424.137,54 €

4.3 Incentivos urbanísticos

4.3.1 ESTATAL: Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros

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.

Se concreta en programas como la “Recualificación de Destinos Maduros” o el “Plan Futur E”.

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

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.

4.3.2 ESTATAL: Fondo Financiero para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)

ICO TURISMO TRAMO PÚBLICO 2014

Financiación orientada a entidades locales, organismos autónomos locales, entidades públicas empresariales locales y las sociedades mercantiles locales; consorcios o entidades constituidas para ejecutar proyectos que se desarrollen en el marco de un Plan de Reconversión o Modernización Integral de un destino turístico maduro y empresas turísticas privadas que desarrollen su actividad en destinos turísticos maduros.

La tramitación de las operaciones se realiza directamente a través de las Entidades de Crédito.

Conceptos financiables:

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

4.3.3 ESTATAL: 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.

4.3.4 GOBCAN: Incentivos para la renovación y rehabilitación de infraestructuras y de planta alojativa

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 extra hotelero con inferior número de estrellas.

c) Cuando transformándose un establecimiento extra hotelero 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.

4.3.5 GOBCAN: Incentivos regionales

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 (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.

4.3.6 GOBCAN: 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.

4.3.7 GOBCAN: 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.

4.4 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.

4.4.1 GOBCAN: Reservas para inversiones en Canarias (RIC)

En el marco legal del Real Decreto-Ley 12/2006 de 29 de diciembre 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 de 23 de junio y el Real Decreto Ley 12/2006 de 29 de diciembre 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 susciten para la renovación turística.

4.4.2 GOBCAN: 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 primero de la modificación de la Ley 19/1994 del RD -Ley 12/2006 de 29 de diciembre, cuyo artículo 25 fue modificado y dice lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

b) En las prestaciones de servicios de cesión de elementos del inmovilizado inmaterial, a que se refiere la letra b) del apartado 3 de este artículo, cuando las citadas entidades actúen como cesionarias. En este caso, la exención se limitará al cincuenta por ciento de su valor, salvo que se trate de cesionarios que cumplan las condiciones del artículo 108 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

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.

3. A los efectos de lo establecido en este artículo:

a) Tendrán la consideración de bienes de inversión los elementos patrimoniales del inmovilizado material adquiridos o importados 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 27.1.1.º, 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.

A efectos del Impuesto General Indirecto Canario, la base imponible correspondiente a la entrega de suelo se determinará prorrateando la contraprestación entre el valor catastral del suelo y de la construcción, siempre y cuando en el municipio donde radique el mismo haya sido revisado el valor catastral. En caso contrario, la base imponible se determinará en proporción al valor de mercado del suelo.

A efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la determinación de la base imponible correspondiente a la transmisión de suelo, el valor real se prorrateará entre el valor catastral del suelo y la construcción, siempre y cuando en el municipio donde radique el mismo haya sido revisado el valor catastral.

Reglamentariamente se determinarán los términos en que se entienda que se produce la creación o ampliación de un establecimiento y la diversificación y la transformación sustancial de su producción.

Los elementos del inmovilizado material a que se refiere esta letra a) deberán, además, tener la consideración de bienes de inversión de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40, números 8 y 9, de la Ley 20/1991.

b) Tratándose de elementos del inmovilizado inmaterial, la exención será aplicable en relación con la adquisición del derecho de uso de propiedad industrial o intelectual, de conocimientos no patentados, en los términos que reglamentariamente se determinen, y con las concesiones administrativas que, adicionalmente, deberán reunir los requisitos siguientes:

Ser utilizados exclusivamente en el establecimiento que reúna las condiciones indicadas en la letra a) anterior. Únicamente se entenderá que se produce tal utilización en este establecimiento cuando los citados elementos se destinen directa y exclusivamente a la realización de operaciones que se entiendan efectuadas en las Islas Canarias conforme a las reglas de localización del Impuesto General Indirecto Canario.

Ser amortizables.

Ser adquirido a terceros en condiciones de mercado. En el caso de las concesiones administrativas se entenderá que son adquiridas en condiciones de mercado cuando sean objeto de un procedimiento de concurrencia competitiva.

Figurar en el activo de la empresa.

4.4.3 CCLL: 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 preminencia 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.

4.4.4 CCLL: 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:

- 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.
 - 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.
 - Las vinculadas a los planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras: bonificación de hasta el 50%.
 - Las referentes a las viviendas de protección oficial: bonificación de hasta el 50%.
 - 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).

4.4.5 CCLL: 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 TR LOTCENC, 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.

4.5 Otros recursos financieros y subvenciones

4.5.1 UE: Flujos de turismo Transnacional de la UE

Convocatoria para facilitar los flujos de turismo transnacional de la UE de personas mayores y jóvenes en temporadas baja y media - COS-TFLOWS-2014-3-15

Fecha límite: 15 de enero de 2015

Objetivo: El objetivo principal de esta convocatoria es fortalecer la competitividad del sector turístico europeo mediante el fomento de la prolongación de la temporada turística por el aumento de la movilidad interna de la tercera edad y los jóvenes.

Los objetivos generales son:

- Apoyar la extensión de la temporada de turismo, contribuyendo así a mejorar la competitividad de las PYME y el crecimiento del empleo;
- Fomentar la cooperación transnacional entre el mayor número posible de actores de la cadena de valor del turismo;
- Facilitar las asociaciones público-privadas europeas.

Acciones y Beneficiarios:

- Entidades públicas o privadas de la Unión Europea
- Debe constituirse un partenariado de al menos cuatro socios de cuatro Estados Miembros diferentes
- Autoridades Públicas nacionales, regionales o locales
- Organizaciones internacionales
- Asociaciones de jóvenes y/o mayores
- Universidades
- Instituciones educativas

- Centros de investigación
- Entidades jurídicas de gestión del destino
- Agencias de viajes, tour operadores
- Cámara de Comercio
- Pymes

<http://www.sociedad-desarrollo.com/subvenciones-y-ayudas/flujos-de-turismo-transnacional-de-la-ue-.htm>

4.5.2 UE: Mecanismo Conecta Europa (2014-2020)

El Mecanismo Conectar Europa permitirá la preparación y ejecución de proyectos de interés común, en el marco de la política de las redes transeuropeas en los sectores del transporte, las telecomunicaciones y la energía. En particular, el MCE apoyará la ejecución de los proyectos de interés común encaminados al desarrollo y construcción de infraestructuras y servicios nuevos o a la mejora de infraestructuras y servicios existentes en los sectores del transporte, las telecomunicaciones y la energía. Dará prioridad a los enlaces inexistentes en el sector del transporte. Además, el MCE contribuirá a apoyar proyectos con valor añadido europeo y ventajas sociales significativas, que no reciban financiación adecuada del mercado.

Los siguientes objetivos generales se aplicarán a los sectores del transporte, las telecomunicaciones y la energía:

a) Contribuir a un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, en línea con la Estrategia Europa 2020, mediante el desarrollo de redes transeuropeas modernas y de altas prestaciones que tengan en cuenta los futuros flujos de transporte previstos, beneficiando así a toda la Unión en términos de mejora de la competitividad en el mercado mundial y de la cohesión económica, social y territorial en el mercado interior, y creando un entorno más propicio a la inversión privada, pública o público-privada gracias a una combinación de instrumentos financieros y de apoyo directo de la Unión, cuando los proyectos puedan beneficiarse de tal combinación de instrumentos, y al aprovechamiento adecuado de las sinergias intersectoriales.

b) Permitir a la Unión lograr sus objetivos en materia de desarrollo sostenible, incluidos la reducción del 20 % como mínimo de las emisiones de gases de efecto invernadero con respecto a los niveles de 1990 y el aumento del 20% de la eficiencia energética, y el incremento de la cuota de energías renovables hasta el 20 % de aquí a 2020, contribuyendo así a los objetivos a medio y largo plazo de la Unión

respecto a la descarbonización y garantizando al mismo tiempo una mayor solidaridad entre los Estados miembros.

Actividades subvencionables

1. Sector del transporte

a) Eliminar los cuellos de botella, mejorar la interoperabilidad del transporte, realizar conexiones donde no existan y, en particular, mejorar los tramos transfronterizos.

b) Garantizar unos sistemas de transporte sostenibles y eficientes a largo plazo, con objeto de prepararse para los futuros flujos de transporte previstos, así como de hacer posible la descarbonización de todos los modos de transporte mediante la transición a tecnologías hipocarbónicas innovadoras y eficientes en el uso de la energía, al tiempo que se optimiza la seguridad.

c) Optimizar la integración y la interconexión de los modos de transporte y reforzar la interoperabilidad de los servicios de transporte, garantizando al mismo tiempo la accesibilidad de las infraestructuras de transporte.

2. Sector de la energía

a) Aumentar la competitividad fomentando una mayor integración del mercado interior de la energía y la interoperabilidad transfronteriza de las redes de electricidad y gas.

b) aumentar la seguridad del abastecimiento energético de la Unión.

c) contribuir al desarrollo sostenible y a la protección del medio ambiente, entre otros medios integrando la energía de fuentes renovables en la red de transporte, y a través del desarrollo de redes de energía y redes de dióxido de carbono inteligentes.

3. En el sector de las telecomunicaciones, el MCE apoyará actuaciones que persigan los objetivos especificados en el reglamento correspondiente sobre orientaciones para redes transeuropeas en el área de las infraestructuras de telecomunicaciones.

DOUE C 308/07 , 11/09/2014. Convocatorias de propuestas conforme al programa plurianual de trabajo con vistas a la concesión de subvenciones en el ámbito de la infraestructura transeuropea de transporte en el marco del Mecanismo Conectar Europa en el período 2014-2020 (Fecha límite: 26/02/2015)

Enlace:

http://ec.europa.eu/transport/themes/infrastructure/connecting_en.htm

4.5.3 UE: Desarrollo rural 2014-2020

La política de desarrollo rural de la UE ha evolucionado continuamente para responder a los nuevos retos de las zonas rurales. El proceso de reforma más reciente, que ha ido de la mano de la amplia reestructuración de la Política Agrícola Común de la UE (PAC). Se completó en líneas generales en diciembre de 2013, con la aprobación de los actos legislativos básicos para el periodo 2014-2020.

Los Estados miembros tendrán que elaborar sus PDR basándose en al menos cuatro de las seis prioridades comunes de la UE:

1. Fomentar la transferencia de conocimientos y la innovación en la agricultura, la silvicultura y las zonas rurales.
2. Mejorar la viabilidad y la competitividad de todos los tipos de agricultura y promover las tecnologías agrícolas innovadoras y la gestión sostenible de los bosques.
3. Promover la organización de la cadena alimentaria, el bienestar de los animales y la gestión de riesgos en la agricultura.
4. Restaurar, conservar y mejorar los ecosistemas dependientes de la agricultura y la silvicultura.
5. Promover la eficiencia de los recursos y apoyar el paso a una economía hipocarbónica y adaptable a los cambios climáticos en los sectores agrícola, alimentario y forestal.
6. Fomentar la inclusión social, la reducción de la pobreza y el desarrollo económico en las zonas rurales.

Cada prioridad de desarrollo rural identifica, a su vez, ámbitos más específicos de intervención ("ámbitos principales"). Dentro de sus PDR, los Estados miembros o las regiones fijan objetivos cuantificados en relación con esos ámbitos principales basándose en un análisis de las necesidades del territorio cubierto por el programa. A continuación establecen las medidas que aplicarán para alcanzar sus objetivos y asignan la financiación correspondiente.

La financiación procede en parte del Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER) y en parte de fuentes nacionales o regionales. A veces también proceden de fuentes privadas.

Enlace:

http://ec.europa.eu/agriculture/rural-development-2014-2020/index_es.htm

4.5.4 UE: Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)

El Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) tiene como objetivo fortalecer la cohesión socioeconómica dentro de la Unión Europea corrigiendo los desequilibrios entre sus regiones.

El FEDER centra sus inversiones en varias áreas prioritarias clave. Esto se conoce como «concentración temática»: innovación e investigación, programa digital, apoyo a las pequeñas y medianas empresas (Pymes), economía de bajas emisiones de carbono.

Los recursos del FEDER asignados a estas prioridades dependerán de la categoría de la región en las regiones más desarrolladas, al menos un 80 % de los fondos debe centrarse en dos de estas prioridades como mínimo, en las regiones en transición, el límite mínimo es de un 60 % de los fondos, para las regiones menos desarrolladas, el mínimo es del 50 %.

Además, algunos de los recursos del FEDER deben destinarse específicamente a proyectos de economía de bajas emisiones de carbono: en las regiones más desarrolladas: 20 %, en las regiones en transición: 15 %, en las regiones menos desarrolladas: 12 %.

Enlace:

http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/regional/index_es.cfm

4.5.5 UE: Ayuda para medidas de información en el ámbito de la PAC 2015.

La presente convocatoria de propuestas está regulada también por el Reglamento (UE, Euratom) no 966/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de octubre de 2012, sobre las normas financieras aplicables al presupuesto general de la Unión y por el que se deroga el Reglamento (CE, Euratom) no 1605/2002 del Consejo 2) (en lo sucesivo, «RF»), y por el Reglamento Delegado (UE) no 1268/2012 de la Comisión, de 29 de octubre de 2012, sobre las normas de desarrollo del Reglamento (UE, Euratom) no 966/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre las normas financieras aplicables al presupuesto general de la Unión 3) (en lo sucesivo, «RAP»).

Las medidas de información tienen como objetivo, en particular, contribuir a explicar, aplicar y desarrollar la PAC y sensibilizar a la opinión pública sobre su contenido y objetivos.

Fechas o períodos indicativos:

- a) Publicación de la convocatoria 1ª quincena de octubre de 2014
- b) Fecha límite de presentación de solicitudes 5.1.2015

- c) Período de evaluación 12.1.2015-31.3.2015
- d) Información a los solicitantes 1ª quincena de abril de 2015
- e) Firma de los convenios de subvención 2ª quincena de abril de 2015
- f) Fecha de inicio de la acción 1.5.2015

Enlace:

<http://www.guiafc.com/convocatorias/item/2205-ayuda-medidas-de-informaci%C3%B3n-en-el-%C3%A1mbito-de-la-pol%C3%ADtica-agr%C3%ADcola-com%C3%BAn-en-2015.html>

4.5.6 UE: Horizonte 2020 (2014-2020): Partenariados Públicos Privados

El programa Horizonte 2020, que está vigente para el período 2014-20 y cuenta con una dotación de cerca de 77 billones de euros combina la financiación de la investigación y la innovación que anteriormente se facilitaba a través del Séptimo Programa Marco de Investigación y Desarrollo Tecnológico, el Programa Marco para la Competitividad y la Innovación y el Instituto Europeo de Innovación y Tecnología y está abierto, adicionalmente a la participación de los Estados Miembros, a la asociación de los países adherentes, los países candidatos y candidatos potenciales y a algunos terceros países que cumplan ciertas condiciones.

Esta convocatoria complementará la convocatoria sobre eficiencia energética del reto social de energía, ayudando a producir, implantar y optimizar conceptos de edificio y distrito que tienen el potencial técnico, económico y social para reducir drásticamente el consumo de energía y reducir las emisiones de CO₂, tanto en relación a los nuevos edificios como a la renovación de los existentes.

Se dará prioridad de investigación a la generación de nuevas tecnologías de construcción, materiales y componentes para el ahorro y generación de energía, los sistemas térmicos de almacenamiento de energía, los sistemas de aislamiento avanzados, los sistemas de distribución térmicos, el alumbrado, las ventanas y acristalamientos, los sistemas de generación de energía basados en energías renovables.

Las prioridades también contemplan las herramientas de simulación fiable y predicción, incluidos los métodos de evaluación que integran los aspectos económicos, sociales y medioambientales, incluidos la comodidad y la seguridad.

CONVOCATORIAS:

Referencia: H2020-EeB-2015. DOUE C 361 de 11/12/2013.

Sub-convocatoria de H2020-EeB-2014-2015 - Edificios energéticamente eficientes). El listado completo de "topics" convocados puede consultarse en el portal 2020Horizon.

Plazo de solicitud: desde el 22/10/2014 hasta el 04/02/2015, a las 17h., hora local de Bruselas.

Enlace:

http://www.ayudas.net/Horizonte_2020_2014_2020_Partenariados-14083BT1E4000R0P22O1PQ.htm

4.5.7 UE: Medio Ambiente: Programa de trabajo plurianual LIFE para 2014-2017

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

Considerando lo siguiente:

- (1) Con el fin garantizar la aplicación del Programa LIFE, es necesario aprobar un programa de trabajo plurianual para el período 2014-2017.
- (2) Con el fin de establecer un marco para la aplicación de los dos subprogramas LIFE, el programa de trabajo plurianual para 2014-2017 debe especificar la asignación indicativa de fondos entre áreas prioritarias y tipos de financiación, los temas para proyectos que aplican las prioridades temáticas establecidas con arreglo al anexo III del Reglamento (UE) no 1293/2013, la metodología técnica para la selección de los proyectos, los criterios para la concesión de subvenciones y los calendarios indicativos para las convocatorias de propuestas.
- (3) El programa de trabajo plurianual para 2014-2017 debe incluir asimismo los resultados cualitativos y cuantitativos, los indicadores y los objetivos para cada área prioritaria y tipo de proyecto, de conformidad con los indicadores de rendimiento y los objetivos específicos de cada área prioritaria, con el fin de facilitar la evaluación de los resultados y el impacto del programa. Sobre la base de evaluaciones ex ante, la Comisión señaló dos instrumentos financieros innovadores como herramientas adecuadas para financiar los proyectos, de conformidad con el artículo 17, apartado 4, del Reglamento (UE) no 1293/2013.
- (4) Esos instrumentos financieros deben probarse a lo largo del programa de trabajo plurianual a fin de demostrar su gran potencial para obtener financiación de los inversores en el ámbito de la biodiversidad, de la mitigación del cambio climático y de la adaptación a este, eliminando así los obstáculos financieros que dificultan actualmente la realización de proyectos en esos ámbitos.

(5) Tras la experiencia positiva con otros instrumentos financieros gestionados por el Banco Europeo de Inversiones (BEI), y dado que su cobertura geográfica le permite llegar a beneficiarios potenciales de toda la Unión, conviene delegar en dicha institución la aplicación del Mecanismo de financiación del capital natural y del Instrumento de financiación privada para la eficiencia energética, financiados mediante las contribuciones del Programa LIFE.

(6) Para garantizar una aplicación eficaz del programa de trabajo plurianual, y habida cuenta de que el Reglamento (UE) no 1293/2013 se aplica a partir del 1 de enero de 2014, la presente Decisión debe aplicarse a partir de la fecha de su adopción.

(7) Las medidas previstas en la presente Decisión son conformes al dictamen del Comité del Programa LIFE para el Medio Ambiente y la Acción por el Clima establecido en virtud del artículo 30 del Reglamento (UE) no 1293/2013.

Cubre el período que engloba desde el 1 de enero de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2017.

Enlace:

http://www.magrama.gob.es/es/ministerio/servicios/ayudas-subvenciones/LIFE_PTPA_2014_2017_tcm7-324456.pdf

4.5.8 UE: Cursos Horizon 2020: Cursos de Formación sobre preparación y gestión de propuestas.

Econet, consciente de las necesidades demandadas por los principales equipos investigadores de nuestro país, ha desarrollado una serie de módulos formativos dirigidos a responsables y dinamizadores de proyectos consorciados o individuales pensados especialmente para lograr un óptimo desempeño en el entorno del Programa Horizon 2020 (H2020) de la Unión Europea.

Enlace:

<http://www.2020horizon.es/mailings/seminarios2014.php>

4.5.9 UE: Fondo Tecnológico

El Fondo Tecnológico es una partida especial de fondos FEDER de la Unión Europea dedicada a la promoción de la I+D+i empresarial en España. El CDTI ha sido designado para gestionar parte del mismo, para lo que ha diseñado distintos instrumentos con cofinanciación FEDER/CDTI, de acuerdo con las exigencias comunitarias.

El Fondo Tecnológico va dirigido a todas las regiones españolas, pero en su distribución se ha dado prioridad a las antiguas regiones del Objetivo 1, que en conjunto son destinatarias del 90% de su presupuesto:

Andalucía, Extremadura, Castilla-La Mancha y Galicia: regiones de "Convergencia", destinatarias del 70% del Fondo Tecnológico.

Comunidad Valenciana, Castilla y León y Canarias: regiones "Phasing in", destinatarias del 15%

Murcia, Asturias, Ceuta y Melilla: regiones "Phasing out", destinatarias del 5%.

Las restantes regiones españolas (regiones de "Competitividad") son destinatarias del 10% restante.

Características de la financiación: El Fondo Tecnológico se moviliza a través de los instrumentos financieros del Centro y se asigna a las propuestas presentadas en función de la disponibilidad de fondos en la Comunidad Autónoma de desarrollo del proyecto.

En los Proyectos de Investigación y Desarrollo (PID), la cofinanciación con el Fondo Tecnológico concede a la empresa un tramo no reembolsable que varía en función de la zona de ejecución del proyecto (20% para zonas de convergencia y phasing out, 15% para zonas de phasing in y 10% para zonas de competitividad). Esta cofinanciación estará sujeta siempre a la disponibilidad de fondos para cada zona.

Beneficiarios Potenciales: Entidades públicas, Entidades sin ánimo de lucro, Asociaciones de empresas.

Localización del solicitante: España, MURCIA, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, Galicia, Asturias, Comunidad Valenciana, Andalucía, Canarias, Ceuta, Melilla.

Localización del proyecto: España, MURCIA, Castilla y León, Castilla-La Mancha, Extremadura, Galicia, Asturias, Comunidad Valenciana, Andalucía, Canarias, Ceuta, Melilla.

Objeto del proyecto: Investigación básica, Desarrollo tecnológico, Otros.

Tipo de subvención: Préstamos preferenciales, Ayudas reembolsables, Ayudas a fondo perdido

<http://www.cdti.es/index.asp?MP=7&MS=236&MN=3>

4.5.10 ESTATAL: Ayudas para conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español

Bases: Orden FOM/1932/2014, de 30 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para actuaciones de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico

Español, con cargo a los recursos procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por la Entidades del sector público dependientes o vinculadas, publicada en el BOE nº 256 de fecha 22/10/2014.

Beneficiarios: Las personas o entidades, públicas o privadas sin ánimo de lucro, que ostenten la titularidad de un inmueble que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 3 de la orden. También podrán obtener dicha condición aquellas personas físicas o jurídicas, públicas o privadas sin ánimo de lucro que, si bien no ostenten la titularidad del inmueble, acrediten una cesión de uso a su favor del inmueble por un plazo mínimo de 50 años.

<http://www.boe.es/boe/dias/2014/10/22/pdfs/BOE-A-2014-10728.pdf>

4.5.11 ESTATAL: Energía: Programa MOVELE 2014 de ayudas para la adquisición de vehículos eléctricos

Inicio convocatoria: 12/06/2014; Final convocatoria: 31/12/2014

Organismo otorgante: Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Acciones subvencionables: en el marco de la estrategia integral para el impulso del vehículo eléctrico en España (2010-2014), son ayudas destinadas a la adquisición directa o a la adquisición por medio de operaciones de financiación por leasing financiero o arrendamiento por renting (o leasing operativo) de vehículos eléctricos nuevos, matriculados por primera vez en España, entendiéndose como tales aquellos cuya energía de propulsión proceda, total o parcialmente, de la electricidad de sus baterías, cargadas a través de la red eléctrica, facilitando y fomentando, con ello, el desarrollo de la movilidad eléctrica por su contribución a la mejora del sector del transporte, de la eficiencia energética y medioambiental así como a la reducción de la dependencia energética del petróleo.

Categorías de vehículos eléctricos subvencionados: Turismos M1; Furgonetas o camiones ligeros N1; Autobuses o autocares M2; Autobuses o autocares M3; Furgones o camiones ligeros N2; Cuadriciclos ligeros L6e; Cuadriciclos pesados L7e.

Cuantía de la ayuda: Ayuda máxima: ó 20.000,00 €

Beneficiarios: profesionales autónomos; personas físicas residentes en España; empresas privadas; entidades locales, las Administraciones de las Comunidades Autónomas y las entidades públicas vinculadas o dependientes y puntos de venta adheridos al programa.

Cuantía: el importe reflejado será para la adquisición de autobuses y autocares M3, esta cuantía variará según el tipo de vehículo adquirido.

Estas ayudas están sujetas a la norma de mínimos (máx. 200.000 euros por beneficiario por 3 años; máx. 100.000 por 3 años para empresas que operen en el sector transporte por carretera; máx. 30.000 euros por 3 años para empresa de producción, transformación y comercialización de los productos de la pesca; máx. 7.500 euros por 3 años para las empresas que operan en la producción de productos agrícolas).

http://www.ayudas.net/Programa_MOVELE_2014_ayudas_adquisicion-13163BmoveleT1E400R0P0O1PQ.htm

<http://www.idae.es/index.php/relcategoria.3993/id.799/relmenu.428/mod.pags/mem.detalle>

4.5.12 ESTATAL: 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.

4.5.13 ESTATAL: 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, CCAA, 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.

4.5.14 ESTATAL: Plan Nacional e Integral del Turismo (PNIT)

Se trata de un conjunto de medidas para el periodo 2012-2015 para impulsar la competitividad de las empresas y destinos, renovar el liderazgo mundial de nuestro país para las próximas décadas y contribuir a la generación de riqueza, empleo y bienestar de los ciudadanos.

Se concibe como respuesta a las principales necesidades manifestadas por el sector turístico, destacando los siguientes aspectos fundamentales:

- Liderazgo del Gobierno de la Nación para alinear voluntades de actores y los recursos en un proyecto común.
- Colaboración público-privada.
- Diseño de políticas transversales para la toma de decisiones y el establecimiento de estrategias.
- Establecimiento de un marco y una estructura institucional que estimule la mejora competitiva en las empresas.
- El destino turístico España debe funcionar de forma alineada, con una visión innovadora en el diseño de políticas: España como destino al servicio del Turista.

4.5.15 ESTATAL: Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI)

El programa de apoyo a las Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI) prevé apoyar con recursos públicos las estrategias de innovación y competitividad empresarial desarrolladas por parte de las Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI) que se reconozcan como tales como consecuencia de su inscripción en el Registro Especial de AEI del Ministerio

En la Orden IET/1568/2014, de 27 de agosto (BOE 03/09/2014) se efectúa la convocatoria correspondiente a 2014 de las ayudas establecidas para el apoyo a agrupaciones empresariales innovadoras con objeto de mejorar la competitividad de las pequeñas y medianas empresas

4.5.16 GOBCAN: 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.

4.5.17 GOBCAN: 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.

4.5.18 GOBCAN: Ayudas a corporaciones locales para proyectos generadores de empleo

Inicio convocatoria: 30/10/2014; Final convocatoria: 17/11/2014

Organismo otorgante: Consejería. Empleo, Industria y Comercio / Gobierno de Canarias

Acciones subvencionables: Ayudas a proyectos generadores de empleo a través de la realización de obras y servicios de interés general y social que sean competencia de tales Administraciones y que comporten la contratación de trabajadores desempleados en los servicios personalizados de carácter cotidiano, los servicios de utilidad colectiva, de ocio, cultura y turismo, de promoción del medio ambiente, de recuperación del patrimonio histórico y, en general, de los servicios derivados de la Ley de dependencia.

Modalidades de subvención:

- Subvenciones a las corporaciones locales que correspondan a municipios con menos de 95.000 habitantes.
- Subvenciones a las corporaciones locales que correspondan a municipios con más de 95.000 habitantes.

Cuantía de la ayuda: Ayuda máxima: 50,00 %

Gastos subvencionables: costes salariales totales (incluida la cotización empresarial a la Seguridad Social).

NO serán subvencionables: personal propio de la entidad que se responsabilizará de la realización y control del trabajo real de los alumnos trabajadores en la realización del proyecto.

Beneficiarios: Cabildos Insulares o entidades dependientes o vinculadas a las mismas.

Cuantía: el porcentaje reflejado máximo es para los costes salariales, incluida la cotización empresarial a la Seguridad Social por todos los conceptos.

http://www.ayudas.net/Ayudas_corporaciones_locales_proyectos_generadores-12719BcorporacioT1E4000R0P0O1PQ.htm

4.5.19 GOBCAN: Proyectos de I+D asociados a la Red de Parques Tecnológicos de Canarias

Línea de préstamos proyectos de investigación y desarrollo

Inicio convocatoria: 12/06/2014; Fin de convocatoria: 30/12/2014

Organismo otorgante: Sociedad para el Desarrollo Económico de Canarias, SA. (Sodecan)

Ámbito de la subvención: Regional

Beneficiarios: empresas o Agrupación de Interés Económico.

Condiciones del Préstamo: préstamos con un tramo no reembolsable.

Importe máximo: mínimo de 1.000.000 euros y un máximo de 5.000.000 euros, con un máximo del 85%.

Plazo de amortización: 10 amortizaciones semestrales, estableciéndose la primera al año de la finalización prevista del proyecto.

Tipo de interés: Euribor a un año + 0,1% anual, revisable anualmente.

El tramo no reembolsable del proyecto no superará el 20% de la financiación del proyecto.

Costes Elegibles: Serán subvencionables: gastos de personal (investigadores, técnicos y demás personal auxiliar, siempre y cuando las horas de trabajo financiadas estén dedicadas exclusivamente al proyecto de investigación); costes de equipamiento e instrumental, en la medida y durante el periodo en que se utilice para el proyecto de investigación; costes de investigación contractual, conocimientos técnicos y patentes adquiridas u obtenidas por licencia de fuentes externas a precios de mercado; gastos generales suplementarios directamente derivados del proyecto de investigación; costes de material directamente relacionados con el proyecto; otros gastos de funcionamiento, incluidos costes de suministros y productos similares, que se deriven directamente de la actividad de investigación.

NO serán subvencionables: impuesto sobre el valor añadido recuperable y el impuesto general indirecto canario recuperable, así como los impuestos de naturaleza similar que sean recuperables.

Acciones subvencionables: Esta línea de préstamos contribuirá a la financiación de proyectos empresariales de I+D de investigación industrial y desarrollo experimental, que tengan los siguientes objetivos:

- Incrementar la capacidad científica-técnica de las empresas y los organismos o centros de investigación que desarrollen proyectos de investigación industrial y desarrollo experimental.
- Estimular la creación de empleo cualificado y la vinculación de Pymes regionales al desarrollo de proyectos de I+D.
- Ampliar y optimizar el uso conjunto, por parte de las empresas y los centros y unidades de investigación de las infraestructuras asociadas a la Red de Parques Tecnológicos de Canarias.
- Contribuir al desarrollo y a la atracción de proyectos estratégicos de envergadura y con efecto tractor sobre la economía y el empleo de las islas.

<http://www.ayudatur.es/detalle-ayuda/?id=AYNT14221&CODLANG=spa&PagSel=3>

4.5.20 GOBCAN: Ayudas a planes de formación para el empleo en la Administración Local de Canarias

Fecha Inicio: 22/8/2014; Fecha Fin: 8/9/2014

Ámbito de la subvención: Regional

Beneficiarios: Ayuntamientos, cabildos y demás entidades locales y federaciones o asociaciones de entidades locales.

Costes Elegibles: Serán subvencionables: gastos directamente imputables a las acciones formativas (gastos de formadores internos y externos en el ejercicio de actividades de preparación, impartición, tutoría y evaluación a los participantes; gastos de medios y materiales didácticos, como textos y materiales de un solo uso por el alumno (compra, elaboración, reproducción y distribución), y materiales de trabajo fungibles utilizados para el desarrollo de las actividades de formación; gastos por la elaboración de contenidos para la impartición de cursos a través de internet; gastos de alojamiento, manutención y desplazamiento de los intervinientes en las acciones formativas (alumnos, coordinadores, personal de apoyo y profesorado); gastos de alquiler, tanto de instalaciones como de equipamiento); gastos directamente imputables a las actividades complementarias (gastos de personal de apoyo, tanto interno como externo, para la gestión y ejecución del plan; gastos de alquiler de instalaciones y equipamiento no imputables directamente a las actividades previstas en el plan de formación; seguros, incluido, en su caso, el de la cobertura de accidentes de los participantes en coherencia con la disposición adicional tercera del AFEDAP; gastos de publicidad y difusión; gastos de evaluación y control; otros gastos indirectos en concepto de agua, gas, electricidad, mensajería, telefonía, material de oficina consumido, vigilancia y limpieza y otros no especializados imputables al plan de formación).

Acciones subvencionables: Ayudas destinadas a impulsar y extender entre las Administraciones Públicas y sus empleados una formación que responda a sus necesidades, orientada a mejorar su capacidad de gestión, de adaptación y de liderazgo de los procesos de cambio, así como el servicio público que se presta a la ciudadanía.

<https://sede.gobcan.es/sede/tramites/3786>

4.5.21 GOBCAN: I+D+i

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

Enlace: <http://www.ico.es>

4.5.22 GOBCAN: Convenios de colaboración con entidades financieras

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

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

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

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

4.6 Cuadro resumen de financiación

La financiación de la totalidad de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por este PMM corresponde a las administraciones públicas, concretamente al Gobierno de Canarias, al Cabildo de Fuerteventura y al ayuntamiento de La Oliva (en función de la localización de las intervenciones en uno u otro territorio municipal), en consonancia con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley 2/2013, según el cual: *“el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar definidas en la disposición adicional tercera de esta ley.”*

No obstante, la ejecución de las intervenciones queda condicionada a la existencia de disponibilidad financiera de cualquiera de las fuentes de financiación analizadas en los apartados anteriores, o de cualquier otra ayuda, préstamo o subvención recibido por las administraciones públicas y que se pueda aplicar para costear el importe de las mismas.

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO		P.E.M. (€)	AGENTE FINANCIADOR	1ª fase	2ª fase	3ª fase
código	Intervenciones: sistema viario de conexión					
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)	2.926.880,23 €	AA.PP.			2.926.880,23 €
IV-02A	Calle Tórtola	613.341,34 €	AA.PP.			613.341,34 €
	Calle Cernícalo	777.839,96 €	AA.PP.			777.839,96 €
IV-02B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)	448.045,81 €	AA.PP.			448.045,81 €
		4.766.107,34 €				4.766.107,34 €

código	Intervenciones: sistema costero					
IC-01	Recuperación de los accesos al mar	Doctor Aristides Hernández Morán	64.181,00 €	AA.PP.	64.181,00 €	
		La Red	64.181,00 €	AA.PP.	64.181,00 €	
		Poseidón	128.362,00 €	AA.PP.	128.362,00 €	
		256.724,00 €		256.724,00 €		

código	Intervenciones: sistema de espacios libres					
IE-01	Espacio libre frente al mar		178.555,00 €	AA.PP.	178.555,00 €	
IE-02	Espacios libres Oasis Secretos	Manzana I	262.921,00 €	AA.PP.	262.921,00 €	
		Manzana H2 y H3	153.525,34 €	AA.PP.	153.525,34 €	
		Manzana J4	331.553,84 €	AA.PP.	331.553,84 €	
		Manzana P5 y P6	185.416,04 €	AA.PP.	185.416,04 €	
IE-03	Espacios Libres Vinculados a Viario	Manzana Y (Plaza grande)	458.316,66 €	AA.PP.	458.316,66 €	
		Manzana Y (Plaza pequeña)	241.909,90 €	AA.PP.	241.909,90 €	
IE-04	Parque Lineal Borde Dunar		2.987.454,00 €	AA.PP.		2.987.454,00 €
IE-05	Peatonal de Llegada al parque Urbano de Geafond		1.325.084,35 €	AA.PP.	1.325.084,35 €	
IE-06	Parque Urbano de Geafond		1.818.961,52 €	AA.PP.		1.818.961,52 €
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo		126.467,00 €	AA.PP.	126.467,00 €	
			8.070.164,65 €		3.263.749,13 €	4.806.415,52 €

	TOTAL	13.092.995,99 €		3.520.473,13 €	4.806.415,52 €	4.766.107,34 €
--	--------------	------------------------	--	-----------------------	-----------------------	-----------------------

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 Análisis de la Hacienda Pública de la Corporación

Para proceder a una estimación del impacto sobre la Hacienda Local de la realización del Programa de Actuación propuesto, puede ser de utilidad hacer un análisis presupuestario y contable de las principales magnitudes de referencia en este ámbito.

La hacienda de las entidades locales está constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d) Las subvenciones.

- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Fundamentalmente, las haciendas locales se sustentan regularmente, por los recursos enumerados en el apartado b) citado, es decir, los tributos que se clasifican en:

- Tasas: originadas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.
- Contribuciones especiales: originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.
- Impuestos: que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

A continuación se ha elaborado un pequeño cuadro resumen de las denominaciones y conceptos integrantes de las cuentas de las Haciendas Locales.

Esquema del Presupuesto de Ingresos y Gastos, con indicación de los capítulos, denominación de los mismos y las principales partidas que los forman.

operaciones		INGRESOS		
		capítulo	denominación	principales partidas
no financieras	corrientes	capítulo 1	Impuestos directos	IRPF ; I s/ K (IS , IBI , IVTM) ; IAE ; recargos sobre impuestos directos ; impuestos directos extinguidos y otros
no financieras	corrientes	capítulo 2	Impuestos indirectos	IVA ; I sobre consumos específicos ; recargos sobre impuestos indirectos ; impuestos indirectos extinguidos
no financieras	corrientes	capítulo 3	Tasas, precios públicos y otros ingresos	tasas ; precios públicos ; contribuciones especiales ; ventas ; reintegro operaciones corrientes ; otros ingresos
no financieras	corrientes	capítulo 4	Transferencias corrientes	de la: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
no financieras	corrientes	capítulo 5	Ingresos patrimoniales	intereses de: títulos , valores , anticipos , préstamos concedidos , depósitos ; dividendos y participa. Beneficios
no financieras	capital	capítulo 6	Enajenación de inversiones reales	de terrenos ; de otras inversiones reales ; reintegros por operaciones de capital ;
no financieras	capital	capítulo 7	Transferencias de capital	de la: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
financieras		capítulo 8	Activos financieros	enajenación de: deuda del SP ; obligaciones y bonos ; préstamos ; depósitos y fianzas ; acciones y participa.
financieras		capítulo 9	Pasivos financieros	emisión de: deuda pública , prestamos y otras operaciones ; devolución de depósitos y fianzas
operaciones		GASTOS		
		capítulo	denominación	principales partidas
no financieras	corrientes	capítulo 1	Gastos de personal	órganos de gobierno y personal directivo ; personal: eventual , funcionario , laboral , otro ; incentivos ; s. social
no financieras	corrientes	capítulo 2	Gastos corrientes en bienes y servicios	arrendamientos y cánones ; reparaciones , mantenimiento y conservación ; material , suministros ; indemniza.
no financieras	corrientes	capítulo 3	Gastos financieros	deuda pública ; préstamos y otras operaciones financieras ; depósitos , fianzas ; intereses demora y otros g.f.
no financieras	corrientes	capítulo 4	Transferencias corrientes	para: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
no financieras	capital	capítulo 5	Inversiones reales	inversión en infraestructuras y bienes destinados al uso general (nueva / reposición / funcionamiento) ; otras...
no financieras	capital	capítulo 7	Transferencias de capital	para: administración general de la EL , OA de la EL , AGE , SS , entes públicos , empresas , familias , exterior
financieras		capítulo 8	Activos financieros	adquisición de: deuda del SP ; obligaciones y bonos ; préstamos ; depósitos y fianzas ; acciones y participa.
financieras		capítulo 9	Pasivos financieros	amortización de: deuda pública , prestamos y otras operaciones ; devolución de depósitos y fianzas

A tenor de lo expuesto y de la normativa que se referencia en el cuadro anterior, se han elaborado una serie de tablas con la evolución de las principales magnitudes y capítulos presupuestarios de la Corporación, desde el año 2005 al 2012, siendo esta serie temporal lo suficientemente explicativa de la evolución reciente de la actividad económica y financiera de la hacienda local.

- **Tabla nº 1: Serie Temporal de Ingresos y Gastos en euros corrientes**, para cada ejercicio contable, con su desglose por capítulos. En la última fila se ha calculado la variación porcentual anual de los totales de ingresos y gastos.
- **Tabla nº 2: Porcentaje de cada capítulo sobre el total de Ingresos o Gastos**, para cada ejercicio contable, con el objetivo de apreciar la importancia porcentual relativa, de cada uno de los capítulos sobre el total anual.
- **Tabla nº 3: Resultados Presupuestarios**, para cada ejercicio contable, que es el resultado de la gestión presupuestaria de cada año, por comparación de derechos y obligaciones generadas.
- **Tabla nº 4: Resultados Presupuestarios por habitante**, para cada ejercicio contable. Se toma como referencia el de habitante, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos municipales de un «municipio tipo», se producen en función de su población.

Tabla nº 1: Serie Temporal de Ingresos y Gastos en euros corrientes

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ingresos
6.590.593,63	5.946.694,57	6.605.401,37	6.284.546,53	6.216.145,77	7.399.803,95	7.999.160,36	10.002.911,09	capítulo 1
3.105.470,67	1.837.615,55	2.759.482,67	504.805,64	3.173.370,54	2.448.740,75	2.396.843,85	2.846.054,12	capítulo 2
4.679.098,02	5.139.265,19	6.447.801,16	4.099.472,69	3.817.669,16	12.330.444,47	4.783.798,41	5.348.878,95	capítulo 3
4.573.061,25	8.297.151,76	10.006.775,89	9.131.741,90	8.502.404,65	5.278.140,95	5.425.355,26	7.135.309,63	capítulo 4
601.777,39	300.446,51	60.596,37	621.292,14	-13.197,61	-195.227,96	3.563,35	5.044,96	capítulo 5
0,00	0,00	0,00	0,00	3.077.181,97	91.224,45	25.641,49	68.300,00	capítulo 6
442.196,39	2.320.923,21	2.262.706,34	1.136.255,04	3.663.675,05	4.786.419,27	1.857.964,42	1.224.537,19	capítulo 7
20.779,10	15.655,15	1.882,85	10.484,07	19.231,07	5.212,08	4.221,66	5.998,52	capítulo 8
481.000,00	8.193.532,30	0,00	0,00	0,00	60.000,00	0,00	8.041.139,22	capítulo 9
20.493.976,45	32.051.284,24	28.144.646,65	21.788.598,01	28.456.480,60	32.204.757,96	22.496.548,80	34.678.173,68	totales
	56,39%	-12,19%	-22,58%	30,60%	13,17%	-30,15%	54,15%	variación anual en %
Presupuestos Municipales (liquidados) (derechos r. n. y obligaciones r. n.)								LA OLIVA
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	gastos
8.788.364,84	9.670.711,48	10.570.318,26	11.339.065,69	11.754.362,00	10.379.219,62	10.946.544,27	9.280.303,23	capítulo 1
7.046.805,21	6.965.658,31	8.264.093,99	9.002.568,34	5.691.547,18	6.361.423,50	6.051.892,60	6.071.927,16	capítulo 2
441.153,31	525.132,58	665.224,11	709.795,80	751.756,93	1.056.825,06	1.129.130,58	1.266.655,45	capítulo 3
837.957,55	831.893,09	858.312,36	718.169,94	555.925,67	553.338,90	434.288,74	363.516,24	capítulo 4
								capítulo 5
4.435.250,27	8.151.938,71	8.558.768,22	4.500.306,43	4.234.283,33	3.290.287,23	1.714.080,12	1.239.377,82	capítulo 6
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	capítulo 7
10.752,18	16.394,55	11.127,11	24.637,86	22.027,80	256,00	230,00	100,00	capítulo 8
1.804.204,87	1.800.001,93	1.567.940,55	1.186.428,36	844.900,00	454.925,94	874.658,95	1.114.097,57	capítulo 9
23.364.488,23	27.961.730,65	30.495.784,60	27.480.972,42	23.854.802,91	22.096.276,25	21.150.825,26	19.335.977,47	totales
	19,68%	9,06%	-9,89%	-13,20%	-7,37%	-4,28%	-8,58%	variación anual en %

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Tabla nº 2: Porcentaje de cada capítulo sobre el total de Ingresos o Gastos

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ingresos
32,16%	18,55%	23,47%	28,84%	21,84%	22,98%	35,56%	28,84%	capítulo 1
15,15%	5,73%	9,80%	2,32%	11,15%	7,60%	10,65%	8,21%	capítulo 2
22,83%	16,03%	22,91%	18,81%	13,42%	38,29%	21,26%	15,42%	capítulo 3
22,31%	25,89%	35,55%	41,91%	29,88%	16,39%	24,12%	20,58%	capítulo 4
2,94%	0,94%	0,22%	2,85%	-0,05%	-0,61%	0,02%	0,01%	capítulo 5
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,81%	0,28%	0,11%	0,20%	capítulo 6
2,16%	7,24%	8,04%	5,21%	12,87%	14,86%	8,26%	3,53%	capítulo 7
0,10%	0,05%	0,01%	0,05%	0,07%	0,02%	0,02%	0,02%	capítulo 8
2,35%	25,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,19%	0,00%	23,19%	capítulo 9
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	totales

Presupuestos Municipales (análisis vertical: desglose % por capítulos) LA OLIVA

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	gastos
37,61%	34,59%	34,66%	41,26%	49,27%	46,97%	51,75%	48,00%	capítulo 1
30,16%	24,91%	27,10%	32,76%	23,86%	28,79%	28,61%	31,40%	capítulo 2
1,89%	1,88%	2,18%	2,58%	3,15%	4,78%	5,34%	6,55%	capítulo 3
3,59%	2,98%	2,81%	2,61%	2,33%	2,50%	2,05%	1,88%	capítulo 4
								capítulo 5
18,98%	29,15%	28,07%	16,38%	17,75%	14,89%	8,10%	6,41%	capítulo 6
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	capítulo 7
0,05%	0,06%	0,04%	0,09%	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	capítulo 8
7,72%	6,44%	5,14%	4,32%	3,54%	2,06%	4,14%	5,76%	capítulo 9
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	totales

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Elaboración propia

De los resultados que arrojan las Tablas 1 y 2, se observa:

- En cuanto a los ingresos:

Capítulo 1 - Impuestos directos. Son aquellos que gravan una manifestación mediata y duradera de la capacidad tributaria del contribuyente, y en los que no se produce traslación de la carga impositiva. Los

impuestos municipales directos son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Actividades Económicas, el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En el espacio temporal estudiado, este capítulo supone en torno al 27% del total de ingresos.

Capítulo 4 – Transferencias corrientes. Ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las Entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes. Se encuentra igualmente en torno al 27% del total de ingresos.

Capítulo 3 - Tasas y otros ingresos. Recoge los ingresos derivados de las tasas, precios públicos, contribuciones especiales, reintegros de ejercicios anteriores, multas, recargos de apremio, intereses de demora, etc. Está en torno al 21% del total de ingresos

- En cuanto a los gastos:

Capítulo 2 - Gastos de bienes corrientes y servicios. Se corresponden con gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades de las Entidades locales y sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público. Estos representan el 28% de los gastos corrientes.

Capítulo 1 - “Gastos de personal”. Se corresponden con todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por las entidades locales y por sus organismos autónomos al personal de todo orden por razón del trabajo realizado por éste: cotizaciones a la Mutualidad y a la Seguridad Social, las prestaciones sociales, que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares, así como los gastos de naturaleza social realizados en cumplimiento de acuerdos y disposiciones vigentes. Éstos representan el 43% de los gastos corrientes.

Capítulo 6 - Inversiones reales. Comprende los gastos a realizar directamente por las Entidades locales o sus Organismos autónomos destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable. En general, serán imputables a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unan a los presupuestos generales de las Entidades locales. Representan el 17% del total de gastos.

Tabla nº 3: Resultados Presupuestarios

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
20.493.976,45	32.051.284,24	28.144.646,65	21.788.598,01	28.456.480,60	32.204.757,96	22.496.548,80	34.678.173,68	Derechos reconocidos netos
23.364.488,23	27.961.730,65	30.495.784,60	27.480.972,42	23.854.802,91	22.096.276,25	21.150.825,26	19.335.977,47	Obligaciones reconocidas netas
-2.870.511,78	4.089.553,59	-2.351.137,95	-5.692.374,41	4.601.677,69	10.108.481,71	1.345.723,54	15.342.196,21	RESULTADO PRESUPUESTARIO
19.550.000,96	21.521.173,58	25.880.057,46	20.641.858,90	21.696.392,51	27.261.902,16	20.608.721,23	25.338.198,75	Ingresos corrientes liquida.
-18.918.485,78	-19.793.397,39	-21.925.889,27	-22.956.028,13	-19.598.491,78	-18.805.733,02	-19.436.515,14	-18.096.499,65	Gastos corrientes liquida.
631.515,18	1.727.776,19	3.954.168,19	-2.314.169,23	2.097.900,73	8.456.169,14	1.172.206,09	7.241.699,10	RESULTADO CORRIENTE
923.196,39	10.514.455,51	2.262.706,34	1.136.255,04	6.740.857,02	4.937.643,72	1.883.605,91	9.333.976,41	Ingresos de capital
-4.435.250,27	-8.151.938,71	-8.558.768,22	-4.500.306,43	-4.234.283,33	-3.290.287,23	-1.714.080,12	-1.239.377,82	Gastos de capital
10.026,92	-739,40	-9.244,26	-14.153,79	-2.796,73	4.956,08	3.991,66	5.898,52	Variación activos finan.
-3.502.026,96	2.361.777,40	-6.305.306,14	-3.378.205,18	2.503.776,96	1.652.312,57	173.517,45	8.100.497,11	RESULTADO DE CAPITAL
-14,01%	12,76%	-8,35%	-26,13%	16,17%	31,39%	5,98%	44,24%	% s/ ing. corrientes
-2.870.511,78	4.089.553,59	-2.351.137,95	-5.692.374,41	4.601.677,69	10.108.481,71	1.345.723,54	15.342.196,21	RESULTADO PRESUPUESTARIO

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

Tal y como se desprende de esta tabla, los ejercicios contables del último cuatrienio muestran un resultado positivo de la actividad económico - financiera de la Entidad. Aunque se observa que las variaciones no siguen un ritmo homogéneo, el incremento experimentado en el último año del periodo objeto de estudio pone de manifiesto un inicio de crecimiento positivo, que permitiría el gasto necesario para proceder a las intervenciones propuestas.

Tabla nº 4: Resultados Presupuestarios por habitante

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	LA OLIVA
17.273	18.884	20.084	21.354	21.996	22.351	22.953	24.079	nº habitantes
166,55	214,62	308,07	- 19,57	167,96	445,97	138,37	399,62	euros / habitante
2.876.873,36	4.052.910,70	6.187.332,85	-417.945,07	3.694.557,66	9.967.920,14	3.175.995,62	9.622.452,12	AHORRO BRUTO
14,04%	12,65%	21,98%	-1,92%	12,98%	30,95%	14,12%	27,75%	% s/ ing. corrientes
129,99	123,13	111,19	88,80	72,59	67,64	87,30	98,87	euros / habitante
2.245.358,18	2.325.134,51	2.233.164,66	1.896.224,16	1.596.656,93	1.511.751,00	2.003.789,53	2.380.753,02	CARGA FINANCIERA
10,96%	7,25%	7,93%	8,70%	5,61%	4,69%	8,91%	6,87%	% s/ ing. corrientes
36,56	91,49	196,88	- 108,37	95,38	378,34	51,07	300,75	euros / habitante
631.515,18	1.727.776,19	3.954.168,19	-2.314.169,23	2.097.900,73	8.456.169,14	1.172.206,09	7.241.699,10	AHORRO NETO
3,08%	5,39%	14,05%	-10,62%	7,37%	26,26%	5,21%	20,88%	% s/ ing. corrientes
192,15	337,53	420,73	33,64	474,42	664,20	220,43	453,31	euros / habitante
3.319.069,75	6.373.833,91	8.450.039,19	718.309,97	10.435.414,68	14.845.563,86	5.059.601,53	10.915.289,31	AUTO FINANCIACIÓN
16,20%	19,89%	30,02%	3,30%	36,67%	46,10%	22,49%	31,48%	% s/ ing. corrientes
361,23	527,00	504,22	266,31	230,91	167,56	112,78	97,74	euros / habitante
6.239.455,14	9.951.940,64	10.126.708,77	5.686.734,79	5.079.183,33	3.745.213,17	2.588.739,07	2.353.475,39	INVERSIONES
30,45%	31,05%	35,98%	26,10%	17,85%	11,63%	11,51%	6,79%	% s/ ing. corrientes
1.186,47	1.697,27	1.401,35	1.020,35	1.293,71	1.440,86	980,11	1.440,18	ingresos / habitante
20.493.976,45	32.051.284,24	28.144.646,65	21.788.598,01	28.456.480,60	32.204.757,96	22.496.548,80	34.678.173,68	Derechos reconocidos netos
1.352,66	1.480,71	1.518,41	1.286,92	1.084,51	988,60	921,48	803,02	gastos / habitante
23.364.488,23	27.961.730,65	30.495.784,60	27.480.972,42	23.854.802,91	22.096.276,25	21.150.825,26	19.335.977,47	Obligaciones reconocidas netas
- 166,18	216,56	- 117,07	- 266,57	209,21	452,26	58,63	637,16	superavit / habitante

Fuente: Instituto Canario de Estadística (ISTAC) según datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de "Balance Fiscal Municipal" o Ahorro Bruto, como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes

tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

En las *Tablas 3 y 4* se aprecia superávit en el último cuatrienio, que indica estabilidad presupuestaria en el municipio de La Oliva.

5.3 Análisis de la Hacienda Pública Supramunicipal

El efecto de la ordenación urbana sobre las Haciendas Públicas no municipales se puede cuantificar mediante un análisis Input Output, que permita estimar el impacto de las inversiones sobre la actividad (Valor Añadido Bruto y Producción), empleo y, en última instancia, los ingresos públicos derivados: IRPF, IVA, Impuestos Especiales, Impuesto de Sociedades, Cotizaciones a la Seguridad, Social e impuestos autonómicos (Impuesto sobre sucesiones y donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, etc.)

En la tabla input-output, y de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), aparecen los principales sectores de la economía regional, siendo necesario identificar aquellos sectores a los que afectara la inversión realizada. En su proceso de producción, cada uno de los sectores afectados demandara bienes y servicios a todos los demás sectores en la medida que nos indican sus datos input-output.

De este modo, la demanda de algunos sectores se traduce en demandas de otros, los cuales, a su vez, demandan bienes y servicios a todos los demás, produciéndose así toda una sucesión de efectos intersectoriales que pueden ser medidos combinando la información input-output con el álgebra matricial. Esto permite llegar a una expresión matemática que calcula el efecto total y que además se puede descomponer en los efectos directos, indirectos e inducidos que se describen a continuación.

- El efecto directo: la ejecución de las inversiones supone, en primera instancia, un aumento en la demanda de los sectores que lo reciben (la construcción, claramente, pero también otros sectores). Todos estos sectores, para satisfacer la nueva demanda, deben aumentar su producción. Estos aumentos de producción constituyen el efecto directo.
- El efecto indirecto: los sectores directamente afectados generan a su vez una serie de efectos indirectos, pues para producir lo que se les demanda compran más a sus proveedores que, a su vez, también generan nuevas demandas en la economía. El resultado final de estas sucesivas rondas de efectos en la producción de los sectores es el llamado efecto indirecto.
- El efecto inducido: el «efecto suma» de los anteriores todavía tiene efectos adicionales. El aumento en la producción genera un mayor empleo y esto significa aumento en las rentas del trabajo que se traduce a consumo en función de la propensión a consumir de los hogares. El

incremento en consumo produce toda una nueva cadena de efectos como los descritos mas arriba cuya suma se conoce como efecto inducido.

Para determinar y cuantificar los efectos económicos del gasto, se seleccionaran las principales variables económicas que, en su conjunto, caracterizan la actividad de la economía. En concreto se calcularan los efectos sobre las siguientes variables:

- Producción efectiva.
- Valor Añadido Bruto.
- Empleo.

Finalmente, se debe calcular la evolución temporal del impacto fiscal asociado al aumento de la Producción, VAB y Empleo.

Conforme a las anteriores consideraciones e hipótesis de trabajo, es necesario realizar un análisis ex post de cómo han evolucionado en el tiempo, los indicadores y las variables que han sido descritas en este epígrafe del documento.

5.4 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

En términos de “Teoría Económica” se puede definir a la “producción” (Y, PIB, PNB, RD...) como una función que depende de los diferentes factores productivos, que intervienen y se combinan, para dar como resultado bienes y servicios que son objeto de transacción en el “mercado” (oferta y demanda).

En forma de ecuación matemática:

$$Y = f(T; L; K; I+D+i; \dots)$$

Dónde: **T** es la tierra, suelo o recursos naturales disponibles para ser utilizados en el proceso productivo; **L** es la fuerza de trabajo, que depende de la población tanto residente como flotante; **K** es el capital (bienes de inversión, existencias, mercaderías...) o recursos financieros disponibles, para generar activos y fondo de maniobra empresarial; **I+D+i**, investigación + desarrollo + innovación, como factores intelectuales y de iniciativa en la emprendeduría, actualmente vitales, que marcan la diferencia en el desarrollo económico moderno.

Es decir, este instrumento de ordenación, si quiere incrementar la actividad económica en el ámbito territorial que es objeto de su regulación, debe ofrecer la suficiente potencialidad de crecimiento y desarrollo de los diferentes recursos productivos, en especial del suelo y recursos naturales, así como de la población residente o real que pueda vivir, trabajar, visitar o pernoctar en el municipio.

Siempre y cuando las variables controladas por este Plan no supongan “*cuernos de botella*” para el futuro desarrollo económico, se pueden dar las condiciones para que los diferentes agentes públicos y privados, en especial, los emprendedores y empresas, puedan establecer o ampliar la producción de bienes y servicios, en este ámbito municipal.

Con el objeto de ponderar la adecuada capacidad y disponibilidad del factor de producción “tierra” para el desarrollo de actividades económicas, es necesario realizar un análisis de los usos urbanísticos previstos por el planeamiento, así como, estudiar si la reserva de suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

La sostenibilidad del modelo turístico canario tiene como premisa la política de contención de un crecimiento desordenado incompatible con el medio ambiente, excluyéndose por ello la clasificación de nuevos suelos con los límites establecidos en la vigente legislación, pero permitiendo, sin embargo, la implantación, en estos momentos y en suelos habilitados por la normativa urbanística y de establecimientos turísticos de alojamiento de diversas tipologías, derivados de los procesos de renovación y mejora, así como los de nueva implantación.

La actual legislación canaria de renovación y modernización turística viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, o mediante la implantación de hoteles de alta calidad, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.

Conforme a todos los análisis y las determinaciones de este documento, uno de los objetivos fundamentales del proceso de renovación y modernización turística de Canarias, instrumentado para el ámbito territorial de este “PMM” es el de conseguir la suficiencia y adecuación del suelo al uso productivo turístico.

5.5 Memoria de viabilidad económica

Una vez realizado el análisis presupuestario de la Hacienda Local, parece adecuado recordar los preceptos legales que regulan la evaluación y el seguimiento de la sostenibilidad en el desarrollo urbano: TR LS 2008 y Ley 8/2013.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el

Texto refundido de la Ley de suelo.

Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

(...)

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

6. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

(...)

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad,

de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas

(...)

Es por lo que, se van a desarrollar de forma pormenorizada a continuación, los contenidos y determinaciones enumeradas en este artículo 11 de la Ley 8/2013.

5.5.1 Estudio de parámetros urbanísticos

De acuerdo con el modelo establecido en este Plan, con el objetivo de la renovación y mejora del núcleo turístico de Corralejo, se incluyen determinaciones urbanísticas de actuaciones privadas, para estimular y dar cobertura jurídica a proyectos de reforma y mejora de calidad de establecimientos turísticos de alojamiento, equipamientos turísticos complementarios y establecimientos comerciales obsoletos, que propicien la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística alojativa y complementaria; además de establecer otras determinaciones urbanísticas que viabilicen las actuaciones encaminadas a la especialización del uso turístico efectivo.

Las intervenciones en el espacio privado se han agrupado en ÁREAS HOMOGÉNEAS (AH), entendiéndose como tal un recinto interior de un núcleo urbanizado diferenciado, caracterizado por tener un grado suficiente de homogeneidad en cuanto a su configuración, usos y edificaciones englobando parcelas a las que por sus características tipológicas, localización o circunstancias urbanísticas, se aplican los mismos parámetros, pudiendo ser tratadas unitariamente.

La delimitación de las áreas homogéneas se ha llevado a cabo a tenor de los criterios comunes preexistentes en el ámbito y que las hacen susceptibles de un mismo tratamiento para materializar las actuaciones que el 2º PMM prevé en cada una de ellas; a la vez que se impulsa decididamente la renovación de espacio público del área de renovación, con la obtención de las plusvalías que generan dichas actuaciones.

Así mismo, las actuaciones en el espacio público provocan a su vez unas sinergias sobre el espacio privado que se verán materializados mediante proyectos dinamizadores que propicien una arquitectura de calidad, y en consecuencia una nueva imagen de Corralejo.

Las distintas alternativas que se proponen para el espacio privado se limitan a las áreas que previamente se han especializado con uso turístico, y aquellas que complementan y dinamizan esta actividad, como son los equipamientos turísticos complementarios.

En consecuencia en el presente Plan se establecen tres tipos de áreas homogéneas, con los siguientes objetivos y finalidades:

- Áreas homogéneas de establecimientos alojativos turísticos (AHET).

El objetivo genérico de esta área es la rehabilitación, regeneración y renovación de los establecimientos turísticos de alojamientos, y en su caso si fueran necesarias las operaciones de sustitución, que incrementen la calidad de los mismos. Para ello se establecen unos incrementos de edificabilidad capaces de adaptar estos establecimientos a los estándares turísticos exigidos por la normativa sectorial de aplicación, concretamente el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001,

de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos (en adelante Decreto 142/2010), y así sea posible el aumento de la calidad y categoría. De esta manera sería factible que la actual planta alojativa predominante de Corralejo Playa extrahotelera, pueda reconvertirse a hotelera y en consecuencia adaptarse al modelo turístico previsto en el PIOF.

Así mismo otro de los objetivos que se pretenden con éste incremento, además de incentivar la renovación de los establecimientos turísticos existentes, así como los que se edifiquen con la entrada en vigor del presente Plan, es recualificar el ámbito turístico de Corralejo y favorecer la renovación del espacio urbano. Por ello estos incrementos también serán de aplicación a las parcelas sin edificar calificadas con uso turístico y con autorizaciones previas concedidas. Los incrementos de edificabilidad serán de aplicación a todas aquellas parcelas de uso turístico, tanto hoteleras como extrahoteleras.

Con esta misma finalidad se distinguen tres áreas homogéneas agrupadas según sus características tipológicas, dos en la zona de Corralejo Playa y una en Geafond:

a. AHET-1:

En ella se engloban todos los establecimientos turísticos alojativos localizados en Corralejo Playa, dentro del ámbito de actuación del presente Plan con tipología Extensiva.

b. AHET-2

Esta área de homogenización contiene todas aquellas parcelas con uso turístico ubicadas en Corralejo Playa, dentro del ámbito de actuación con tipología Semi-Intensiva.

c. AHET-3

Y Por último, en la zona de Geafond se establece una sola área homogénea, que contempla la posibilidad de la rehabilitación de la totalidad de los establecimientos turísticos alojativos.

- Áreas homogéneas de reconversión a establecimientos turísticos alojativos (AHRET).

Esta área homogénea está enfocada a la reconversión en establecimientos turísticos alojativos de las edificaciones residenciales preexistentes, siempre que se localicen en las áreas especializadas al uso turístico exclusivo, por considerarse que son las zonas con mejores aptitudes para este uso, por su vinculación a los elementos naturales y territoriales de mayor relevancia (costa, dunas, volcanes y espacios libres). De esta manera se propone un único incremento, para posibilitar la implantación de las edificaciones y construcciones destinadas a albergar los usos comunes necesarios para el desarrollo de la actividad, con independencia de la tipología edificatoria establecida por el planeamiento vigente. Por ello sólo se ha delimitado una única área homogénea para Corralejo Playa y Geafond.

a. AHRET

- Áreas homogéneas para la reconversión del frente comercial.

Esta área homogénea se centra en la Avenida de Nuestra Señora del Carmen y pretende promover las acciones que contribuyan a mejorar la imagen del entorno urbano mediante la renovación y rehabilitación de los establecimientos comerciales existentes, así como la reconversión al uso comercial de las parcelas o frentes de parcela afectadas, homogeneizando la fachada edificada y conseguir con ello un eje comercial de entidad en el núcleo.

Se distinguen dos áreas homogéneas a lo largo de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen:

a) AHRFC-1:

En esta área homogénea las parcelas partían originalmente de una compatibilidad de usos que permitía destinar el 15% a uso comercial, ubicando el mismo en cualquier punto de la parcela.

Posteriormente, y con el objeto de potenciar el uso comercial a modo de bulevar en el frente de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, en un fondo de 20 metros entre las calles Churruca y Anzuelo hasta el cruce con la calle Tórtola, las parcelas se vieron afectadas por la modificación puntual del Plan Parcial de Corralejo Playa, publicada en el BOP el 9 de julio del 2008, el cual alteró los parámetros urbanísticos de la misma para viabilizar la implantación del uso comercial en toda su extensión, reduciendo la altura de la edificación a una planta y permitiendo que el retranqueo establecido de 4 metros pudiera ser ocupado por terrazas con cubrición no permanente, toldos, paneles correderos, etc.

Esta evolución normativa ha ocasionado un eje comercial con un escenario urbano difuso, desordenado y falta de identidad.

Es por ello que se propone estimular de reconversión un incremento de edificabilidad para la ocupación del retranqueo frontal y recuperar la segunda planta.

En esta área se engloban las parcelas afectadas por los cambios normativos anteriormente descritos, más el frente de parcela del polígono J4 que posee características tipológicas similares.

b) AHRFC-2

Esta área de homogenización contiene aquellas parcelas de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen que ya parten con un uso exclusivamente comercial y que a día de hoy permiten aumentar su intensidad de uso, y a su vez, se impulsa la especialización del ámbito y evitar así la presencia de usos incompatibles con la actividad comercial.

a) Invariantes en las alternativas sobre el incremento de edificabilidad.

Con el objeto de viabilizar la rehabilitación integral o parcial de los establecimientos turísticos obsoletos, las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria, y la reactivación de la actividad económica, se ha realizado un estudio de los mismos con el fin de establecer las posibles limitaciones que se generan a partir de la aplicación de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente.

Además del cumplimiento de los estándares turísticos, la principal limitación que se encuentra a la hora de acometer la recualificación de los núcleos turísticos es que, en muchos de los casos, el planeamiento urbanístico vigente no se encuentra adaptado a la legislación urbanística, teniendo una antigüedad considerable, por lo que la edificabilidad permitida no responde a las necesidades actuales y, lo que es más importante, no contiene la flexibilidad necesaria para llevar a cabo la indispensable rehabilitación y mejora de los núcleos turísticos. Por ello se realiza un análisis del aumento de edificabilidad que, sin comprometer la calidad del entorno y su imagen, sea factible para la materialización de los proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma de las edificaciones e infraestructuras turísticas.

Para ello se ha analizado las tipologías edificatorias existentes en el ámbito de Corralejo y Geafond aplicables a las parcelas, ya tengan actualmente uso residencial o turístico, diferenciando las siguientes zonas:

Tipologías edificatorias Plan Parcial Corralejo Playa

TIPOLOGÍA		
Semi-Intensiva	Edificabilidad	0,34 m ² / m ²
	Ocupación	25%
	Nº plantas	3
Extensiva	Edificabilidad	0,28 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
Comercial	Edificabilidad	0,69 m ² / m ²
	Ocupación	-
	Nº plantas	3

Respecto a la Avenida de Nuestra Señora del Carmen la tipología edificatoria Extensiva de aplicación en un fondo de 20 metros, tras la modificación anteriormente mencionada establecida entre las calles Churruca y Anzuelo hasta el cruce con la calle Tórtola, determina los siguientes parámetros edificatorios:

Extensiva	Edificabilidad	0,28 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1

Además se modificó la distancia de la separación de la edificación al lindero frontal de la Avenida de Nuestra Señora del Carmen, pasando de una separación igual a la altura de la edificación a 4 metros y posibilitando las cubriciones ligeras y terrazas en la zona del retranqueo.

Las Tipologías edificatorias del Plan Parcial Geafond (Plan Parcial SAU-PA-2 570 Has 4º y 5 Etapa.) son las que se aportan a continuación:

TIPOLOGÍA		
Extensiva	Grado I _ (Polígono P7)	
	Edificabilidad	0,251 m ² / m ²
	Ocupación	50%
	Nº plantas	2
	Grado I _ (Polígonos P15 y P17)	
	Edificabilidad	0,4492 m ² / m ²
	Ocupación	20% mín
	Nº plantas	2
	Grado II _ (Polígono P2 Parcela 1)	
	Edificabilidad	0,208 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
	Grado II _ (Polígono P2 Parcela 2)	
	Edificabilidad	0,256 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
	Grado II _ (Polígono P2 Parcela 3)	
	Edificabilidad	0,216 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	2
	Grado III _ (Polígono P2 Parcela 1)	
	Edificabilidad	0,208 m ² / m ²
	Ocupación	30%
	Nº plantas	1
	Grado III _ (Polígono P2 Parcela 2)	
	Edificabilidad	0,256 m ² / m ²
	Ocupación	30%
Nº plantas	1	
Grado III _ (Polígono P2 parcela 3)		
Edificabilidad	0,216 m ² / m ²	
Ocupación	30%	
Nº plantas	1	
Grado III _ (Polígono P11)		
Edificabilidad	0,279 m ² / m ²	
Ocupación	30%	
Nº plantas	1	

Semi-intensiva	(Polígono P1)	
	Edificabilidad	0,245 m ² / m ²
	Ocupación	50%
	Nº plantas	5
Intensiva	(Polígonos P15 y P17)	
	Edificabilidad	0,4492 m ² / m ²
	Ocupación	10% mín
	Nº plantas	5
Ciudad Jardín	Agrupada (Polígono 3)	
	Edificabilidad	0,25 m ² / m ²
	Ocupación	40% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2
	Agrupada (Polígono 10)	
	Edificabilidad	0,372 m ² / m ²
	Ocupación	40% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2
	Aislada (Polígono 3)	
	Edificabilidad	0,250 m ² / m ²
	Ocupación	30% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2
	Aislada (Polígono 10)	
	Edificabilidad	0,372 m ² / m ²
	Ocupación	30% (incremento 10% sótano)
	Nº plantas	2

- Calculo de incremento de edificabilidad por renovación edificatoria en establecimiento turísticos alojativos.

Para el cálculo del aumento de edificabilidad máxima, se han tenido en cuenta los siguientes parámetros:

- Edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

- Número de plazas de alojamiento autorizadas, en trámite de apertura y clasificación y autorizaciones previas en el ámbito de Geafond.
- Edificabilidad necesaria para realizar la rehabilitación integral de los establecimientos aumentando, en su caso, la categoría actual (según los estándares turísticos).

En primer lugar se han analizado la totalidad de los establecimientos turísticos del ámbito de estudio de del presente Plan, a los efectos de tener una imagen más ajustada a las necesidades reales del núcleo turístico.

Respecto a Corralejo Playa se ha hecho una distinción por cada una de las dos tipologías previstas por su plan parcial.

Respecto a Geafond no se ha podido aplicar el mismo criterio que para Corralejo Playa, ya que las parcelas con uso turístico efectivo, poseen a su vez varias tipologías de aplicación, dejando al proyectista la elección de la tipología a implantar. Por ello se ha hecho un análisis conjunto de las necesidades que se requiere en función a las plazas autorizadas para estas parcelas.

En cada uno de los casos se tiene en cuenta la edificabilidad asignada por la normativa urbanística que es de aplicación.

Asimismo, se han obtenido los datos de plazas de alojamiento para cada uno de los establecimientos turísticos de alojamiento teniendo en cuenta no sólo las plazas autorizadas, sino también las que están en trámite de apertura y clasificación, y en el caso de Geafond, las plazas con autorización previa para hoteles de cinco estrellas.

El siguiente paso ha consistido en calcular la superficie construida necesaria por plaza (Scn) según los estándares turísticos establecidos en el Decreto 142/2010, para la totalidad de las plazas de alojamiento, siendo E1, E2 y E3 los requerimientos mínimos de superficie útil por plazas, de las unidades de alojamiento, plazas extra en las unidades de alojamiento y zonas generales, respectivamente, conforme al anexo 2º (artículo 13.2).

Teniendo en cuenta que los estándares se refieren a superficies útiles, se debe aplicar un coeficiente K* para obtener la superficie total construida que incremente la superficie en aproximadamente un 15% (K=1,15).

Se ha considerado en el caso de los establecimientos hoteleros un incremento de superficies de zonas comunes, por considerar insuficientes las medidas mínimas establecidas en el decreto.

De esta manera se concluyen los siguientes valores, que se establecen en las tablas que se muestran a continuación.

- Establecimiento extrahoteleros:

Categoría	E1 Unidad de alojamiento por plaza (m2)	E2 Plaza extra en las unidades de alojamiento. (m2)	E3 Sup util zona general	Sup. util total	Scn =Superficie útil *K
Apartamento 5*	25	5	1,75	31,75	36,5125
Apartamento 4 *	22	4	1,5	27,5	31,625
Apartamento 3 *	19,5	3,5	1	24	27,6

- Establecimientos hoteleros:

Categoría	E1 Unidad de alojamiento por plaza (m2)	E2 Plaza extra en las unidades de alojamiento . (m2)	E3 Sup util zona general (m2)	Sup. util tota (m2)I	Superficie útil *K	Incremento zonas comunes (m2)	Scn (m2)
Hotel 5*	14	5	2	21	24,15	25	49,15
Hotel 4*	12,5	4,5	1,75	18,75	21,5625	15	36,5625

Los metros cuadrados obtenidos de la aplicación de estos criterios, se han multiplicado por las plazas de cada uno de los establecimientos, considerando para los extrahoteleros, apartamentos de cuatro estrellas y para los hoteleros, hoteles de 4 estrellas, salvo para los establecimientos de Geafond con autorizaciones previas para hoteles de cinco estrellas.

De la estimación del coeficiente de edificabilidad neta de la superficie mínima necesaria, aplicando los estándares del Decreto 142/2010 en función de los distintos tipos de establecimientos, las edificabilidades previstas en el planeamiento vigente impedirían la rehabilitación de gran parte de los establecimientos aumentando la categoría y manteniendo el número de plazas.

Por ello se ha realizado un cálculo de la edificabilidad necesaria que posibilitaría las operaciones de modernización y mejora de la planta de alojamiento turístico y complementaria.

De la diferencia positiva entre la edificabilidad necesaria y la edificabilidad asignada por el planeamiento vigente para cada una de las áreas homogéneas, se obtiene la diferencia de la media ponderada de edificabilidad, que se corresponderá con las edificabilidades permitidas por este Plan de Modernización.

Se excluyen de la media ponderada los establecimientos con una densidad menor a 30m2/plz, los establecimientos con una media superior a 120m2/ plz y los establecimientos afectados por costas y sin posibilidad de aumentar edificabilidad.

Obteniendo mediante estos cálculos los siguientes incrementos por áreas homogéneas:

AREA HOMOGENEA		INCREMENTO MÁXIMO
AHET_1	Edificabilidad	0,40 m ² / m ²
AHET_2	Edificabilidad	0,37m ² / m ²
AHET_3	Edificabilidad	0,19 m ² / m ²

- Cálculo de incremento de edificabilidad por reconversión a establecimiento turísticos alojativos.

Tal como se ha dicho anteriormente, el incremento de esta área homogénea se establece para posibilitar la implantación de las zonas comunes necesarias que viabilicen la reconversión a establecimientos turísticos alojativos, de las edificaciones y parcelas con usos efectivos residenciales.

Para el cálculo de este incremento de edificabilidad, se ha considerado la densidad de 90 m²/plaza establecida por el PIOF para la zona turística de Corralejo y la superficie mínima establecida por el decreto 142/2010 para cada una de las modalidades y categorías.

Para establecer estos incrementos de edificabilidad se ha realizado un análisis en el que se relacionan las superficies mínimas construidas por plaza establecidas en el PIOF para establecimientos extrahoteleros y hoteleros (25 m²c y 35 m²c respectivamente, según artículo 74), y los requerimientos mínimos de superficie útil establecidos en el Decreto 142/2010.

SUPERFICIE CONSTRUIDA MÍNIMA SEGÚN MODALIDAD (ART. 74 PIOF)	CATEGORÍA	SUP. ÚTIL POR UNIDAD DE ALOJAMIENTO (m ²)	SUP. CONSTRUIDA POR PLAZA DE HABITACIÓN (m ²)	SUP. CONSTRUIDA POR PLAZA DE ZONAS COMUNES (m ²)	% DE ZONAS COMUNES POR PLAZA
Hotelero 35 m ² c	4*	25	15	21	59
	5*	28	16	19	54
Extrahotelero 25 m ² c	3*	39	22	3	10
	4*	44	25	1	4
	5*	50	29	1	4

Media de sup. para zonas comunes = 9 m²c

Relacionando esta media resultante con la densidad de 60 metros cuadrados de superficie de parcela por plaza, se ha determinado el siguiente incremento de edificabilidad, para la mejora de las zonas comunes:

PLAZA	SUPERFICIE DE SUELO POR PLAZA	SUPERFICIE CONSTRUIDA MEDIA PARA ZONAS COMUNES	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE
1	60 m ² s	9 m ² c	0,15 m ² / m ²

De estos cálculos se detrae el siguiente incremento a aplicar en esta área homogénea:

AREA HOMOGENEA		INCREMENTO MÁXIMO
AHRET	Edificabilidad	0,15 m ² / m ²

Así mismo para incentivar la mejora de la calidad de los establecimientos alojativos, estos incrementos para zonas comunes, sólo se permitirán siempre que posean o alcancen la categoría mínima de tres estrellas para establecimientos extrahoteleros y de cuatro estrellas para establecimientos hoteleros, tal como se establece en el PIOF.

- Cálculo de incremento de edificabilidad para la recualificación del frente comercial

AHRFC-1

Con el objeto de conformar un frente comercial continuo y estableciendo una nueva relación entre la edificación y el espacio público al establecer la edificación sobre la alineación a vial de la Av. Nuestra Señora del Carmen, además de un retranqueo trasero de 4 metros y de 3 metros hacía el resto de viales, se ha establecido como necesaria una ocupación media del 70% en las parcelas o ámbitos de las parcelas afectadas por el ámbito de homogeneización.

Partiendo de una edificabilidad de 0,28 m²c/m²s se ha calculado que es necesario un incremento de edificabilidad máximo de 1,02 m²c/m²s, pudiendo alcanzar hasta un 1,30 m²c/m²s aquellas parcelas que estén totalmente afectadas por el área homogénea de edificabilidad. En el caso de que la parcela exceda el área homogénea, edificabilidad total de la parcela será el resultado de aplicar la siguiente formula:

$$\text{Edificabilidad total de la parcela (m}^2\text{)} = (a+b) \cdot 0,28 \text{ m}^2/\text{m}^2 + a \cdot 1,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

a= Superficie de la parcela perteneciente al área homogénea (m²)

b= Superficie de la parcela no perteneciente al área homogénea (m²)

AREA HOMOGENEA	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMO	INCREMENTO DE OCUPACIÓN	INCREMENTO DE ALTURAS
AHRFC_1	1,02 m ² / m ²	40%	1 PLANTA

AHRFC-2

Las parcelas incluidas en esta área homogénea, de uso exclusivamente comercial, poseen de partida unas condiciones de composición de la edificación e integración en la morfología urbana que ofrecen la libertad necesaria para convertirse en referentes dentro del eje comercial.

Sin perder la intención primigenia de obtener edificaciones singulares y de carácter diferenciador, se opta por no establecer ninguna condición sobre la edificación añadida a las ya existentes. Por otra parte, sí se identifica una oportunidad incrementar la intensidad en el uso comercial en el área con el objeto de fortalecer la oferta complementaria en este tramo de la avenida. Y con la intención de establecer un estímulo para la especialización del uso comercial y trasladar actividades actualmente incompatibles con la misma, se establece un incremento de 0,31 m²/ m² sobre los 0,69 m²/ m² ya existentes por planeamiento.

AREA HOMOGENEA	INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD MÁXIMO	INCREMENTO DE OCUPACIÓN	INCREMENTO DE ALTURAS
AHRFC_2	0,31 m ² / m ²	-	-

b) Conclusiones para la materialización de los incrementos en las distintas alternativas

Una vez establecidos los distintos incrementos para cada una de las áreas homogéneas descritos anteriormente, se plantean las distintas alternativas para poder materializarlos, para ello se han analizado la totalidad de las tipologías edificatorias donde se permiten los mismos, calculando la edificabilidad máxima por volumen de las distintas tipologías, entendiendo ésta como el producto del coeficiente de ocupación por las alturas permitidas por la normativa vigente en los distintos sectores y tipologías, y se ha cotejado si la edificabilidad con el incremento asignado en este Plan, se podría desarrollar con las condiciones de ocupación y altura establecidas por la normativa vigente.

De este cálculo se extrae que no todas las tipologías permiten desarrollar el incremento de edificabilidad, por tanto, se establecen dos alternativas de materialización de dicho aumento de edificabilidad en las parcelas en las que no es viable por sus parámetros preexistentes de altura y

ocupación. La justificación correspondiente a las alternativas mencionadas aparece convenientemente desarrollada en la Memoria del presente PMM

5.5.2 Determinaciones económicas básicas

En cuanto a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, se adjunta la siguiente tabla resumen, conforme a los cálculos realizados es el Estudio Financiero y en el Anexo de este documento.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)	
USO / ZONA DE VALOR	VRS
USO RESIDENCIAL	
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,34
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,54
Zona 3 (Corralejo Casco)	218,00
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	
Zona 1 (Corralejo Costa)	610,97
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	493,09
Zona 3 (Corralejo Casco)	306,65
USO TURÍSTICO	
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,21
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,12
Zona 3 (Corralejo Casco)	217,93

De los cálculos realizados, se obtiene la siguiente estimación de los ingresos patrimoniales.

ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PATRIMONIALES		
15% CESIÓN PLUSVALÍAS	CESIONES SUELO DOTACIONAL	TOTAL
13.657.164,79 €	9.766.972,75 €	23.424.137,54 €

A la hora de determinar los aspectos económicos básicos relativos a la inversión necesaria para la realización del presente proyecto, se establece que la misma tendrían un valor aproximado de 13.092.995,99 € a desembolsar por parte de las Administraciones Públicas competentes.

Las ayudas y subvenciones públicas posibles que se plantean, aparecen recogidas en el apartado 4.3 de este Estudio Económico Financiero, donde se detalla cual sería el origen de las mismas. La cuantía a recibir por cada una de ellas se determinaría el momento de la solicitud y correspondiente concesión de la misma.

En especial, en consonancia con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley 2/2013, según el cual: *“el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar definidas en la disposición adicional tercera de esta ley.”*

Las Administraciones Públicas son los sujetos responsables del deber de costear las intervenciones de este PMM.

5.5.3 Análisis de la inversión

El siguiente análisis pretende justificar el hecho de que la actuación es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

En este sentido, el 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, en adelante (TRHLL), en su artículo 2b, enumera los recursos de las entidades locales, clasificándolos en tasas, contribuciones especiales e impuestos así como los recargos exigibles sobre los impuestos de la comunidades autónomas o de otras entidades locales.

Este PMM permite incremento de superficies útiles para uso productivo de los agentes privados que intervienen en este Plan, cuantificados en la siguiente tabla.

INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE
219.945,27 m ² c

Esta nueva superficie de suelo con usos productivos habrá de tener un impacto positivo en cuanto al aumento del PIB, VAB y Empleo (local y regional). En la presente situación de crisis económica, marcada por una pérdida muy importante de puestos de trabajo, particularmente en el sector de la construcción, el fomento de la renovación tiene un objetivo adicional muy importante: el incremento del empleo, cuyo impulso es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.

La renovación exige un incremento muy importante de los puestos de trabajo por su propia naturaleza y por ello es el propósito fundamental de la actual legislación de dar prioridad y más ventajas, a la puesta al día y mejora de la calidad a las instalaciones alojativas obsoletas, que a las nuevas implantaciones.

Esta nueva superficie construida también generará nuevos ingresos para las arcas municipales en forma de Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI) y de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). A continuación se realiza un análisis estimativo de los ingresos tributarios potenciales.

➤ Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (IBI)

Grava la titularidad del patrimonio, siendo su base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles. De los datos obtenidos de la recaudación en este término municipal por este concepto (fuente: ISTAC y Ayuntamiento), se deduce que el recibo medio de IBI se puede estimar en 337.01€ para el año 2.012, tal y como se ha calculado en la siguiente tabla.

Urbana						
	Recibos	Base imponible	Base liquidable	Cuota íntegra	Cuota líquida	Recibo medio
2012	23.052	1.250.673	1.250.673	8.129.350	7.768.805	337,01
2011	22.981	1.193.919	1.193.919	6.566.556	6.566.556	285,74
2010	21.264	1.006.511	1.006.511	5.535.813	5.535.813	260,34
2009	20.336	988.015	988.015	5.434.081	5.434.081	267,21
2008	15.846	817.947	817.947	4.498.707	4.134.514	260,92
2007	15.846	751.730	751.730	4.134.514	4.093.169	258,31
2006	15.646	668.186	668.186	3.675.024	3.675.024	234,89
2005	..	733.891	733.891	4.036.402	3.955.674	
2004	..	731.500	731.500	4.023.250	3.942.064	
2003	..	721.777	721.777	3.969.774	3.875.100	
2002	..	648.851	648.851	3.568.681	3.343.873	
2001	..	646.875	646.875	3.557.810	3.557.810	
2000	..	617.554	617.554	3.396.548	3.272.553	

Conforme a las anteriores consideraciones, se pueden estimar unos ingresos por este concepto, tales como:

NUEVA SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE MEDIA (m ²)	RECIBOS NUEVOS	RECIBO MEDIO 2012	NUEVA RECAUDACIÓN
219.945,27	70	3.142,08	337,01€	1.058.910,79 €

Considerando una superficie media de 70 metros cuadrados (se obtiene del estudio de mercado realizado en Corralejo para el cálculo del VRS) la nueva superficie que se genera con este PMM supondría un total de **3.142** nuevos recibos, que aumentarían la recaudación en **1.058.910,79 €** anuales.

➤ Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Grava la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, siendo su base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material. Teniendo en cuenta los incrementos de superficie a construir, se puede realizar una estimación de la recaudación por este concepto, considerando un coste medio de ejecución material por metro cuadrado de 630 euros, que es bastante ajustado a la realidad, lo que puede suponer unos flujos de entrada como los que se ofrecen a continuación.

NUEVA SUPERFICIE (m ²)	COSTE €/ m ²	P.E.M. ESTIMADO	TIPO IMPOSITIVO	TOTAL RECAUDADO
219.945,27	630	138.565.520,10 €	2,80%	3.879.834,56 €

5.5.4 Horizonte temporal: amortización de la inversión y financiación de la operación

Con la aparición en el año 2010 de un nuevo PGCP, aprobado por Orden EHA/1037/2010 de 13 de abril, se entra en una nueva etapa de la contabilidad de las administraciones públicas al incorporarse sustanciales diferencias respecto al PGCP anterior, tanto en lo que se refiere al marco conceptual de la contabilidad, como en las normas de reconocimiento y valoración, presentando especial relevancia las que se dan en el contenido de las «cuentas anuales».

Este nuevo PGCP, que en el artículo único de la propia Orden EHA/1037/2010 se cataloga como «plan contable marco para todas las Administraciones Públicas», obliga a efectuar una revisión de la normativa contable de aplicación a las entidades locales y sus organismos autónomos. Teniendo en cuenta que dicha normativa contable engloba los tres modelos antes mencionados: «modelo normal», «modelo simplificado» y «modelo básico», se analizó en qué medida se veía afectado cada uno de estos modelos por la aparición del nuevo PGCP. En el caso de los modelos «normal» y «simplificado», dado que ambos están basados en el PGCP de 1994 a través de la oportuna adaptación del mismo diseñada en función de los sujetos contables a los que se dirige, resulta necesario realizar una actualización de la normativa que los regula, de forma que se ajuste a los requerimientos del PGCP de 2010. Por lo que se refiere al «modelo básico» se ha considerado conveniente mantener su simplicidad, conservando su regulación actual e incorporando cambios de índole exclusivamente formal como son la adaptación de la Instrucción de contabilidad a la terminología presupuestaria acuñada por la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, y la adaptación de la estructura del remanente de tesorería a la que presenta esta magnitud en los nuevos modelos «normal» y «simplificado».

A raíz de la aprobación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas locales, se inició un importante proceso de reforma en la contabilidad de las entidades locales y sus organismos autónomos, que se tradujo en un cambio radical en la llevanza de la contabilidad al completarse el tradicional método de partida simple con el método de partida doble, estableciéndose la obligatoriedad de aplicar un Plan General de Cuentas conforme al Plan General de Contabilidad Pública (en adelante PGCP).

La conveniencia de homogeneizar el contenido de la normativa contable de las diferentes administraciones públicas, cuando dicha normativa emana del Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas. Esta homogeneización se traduce en la coherencia de la nueva Instrucción de contabilidad local con la Instrucción de Contabilidad para la Administración General del Estado,

aprobada por Orden EHA/3067/2011, de 8 de noviembre, y con la Instrucción de Contabilidad para la Administración Institucional del Estado, aprobada por Orden EHA/2045/2011, de 14 de julio.

En el estado de flujos de efectivo, de la Orden EHA 1037/2010, se distingue entre las actividades de gestión, de inversión y de financiación. Las actividades de gestión incluyen las transacciones que intervienen en la determinación del resultado de la gestión ordinaria de la entidad y aquellas otras que no se clasifican en las otras dos. Las actividades de inversión incluyen los pagos y cobros que tienen su origen en la adquisición, enajenación o amortización de elementos del inmovilizado no financiero y de inversiones financieras. Las actividades de financiación incluyen los cobros procedentes de la adquisición por terceros de títulos valores emitidos por la entidad, aportaciones de la entidad o entidades propietarias, deudas con entidades de crédito, así como los pagos a la entidad o entidades propietarias o por reembolsos de pasivos financieros.

Las agrupaciones del estado de flujos de efectivo son las que se indican a continuación:

I. Flujos de efectivo de las actividades de gestión son los que constituyen su principal fuente de generación de efectivo y, fundamentalmente los ocasionados por las transacciones que intervienen en la determinación del resultado de gestión ordinaria de la entidad. Se incluyen también los que no deban clasificarse en ninguna de las dos categorías siguientes, de inversión o de financiación. Forman parte de estos flujos los pagos de intereses ocasionados por pasivos financieros de la entidad, así como los cobros de intereses y dividendos generados por la existencia de activos financieros de la entidad.

II. Flujos de efectivo de las actividades de inversión son los pagos que tienen su origen en la adquisición de elementos del inmovilizado no financiero y de inversiones financieras, tanto de corto como de largo plazo, no consideradas activos líquidos equivalentes a efectivo, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento. Forman parte de estos flujos los cobros derivados de la venta de activos en estado de venta. También forman parte de estos flujos todos los pagos satisfechos por la adquisición del inmovilizado no financiero cuyo pago se aplaza, así como los derivados del arrendamiento financiero.

III. Los flujos de efectivo de las actividades de financiación comprenden los cobros procedentes de la adquisición por terceros de títulos valores emitidos por la entidad o de recursos concedidos por entidades financieras o terceros, en forma de préstamos u otros instrumentos de financiación y, los correspondientes a aportaciones al patrimonio de la entidad o entidades propietarias. También comprenden los pagos realizados por amortización o devolución de los anteriores instrumentos de financiación y por reparto de resultados a la entidad o entidades propietarias.

IV. Los flujos de efectivo pendientes de clasificación recogen los cobros y pagos cuyo origen se desconoce en el momento de elaborar el estado de flujos de efectivo.

V. Efecto de las variaciones de los tipos de cambio. Este apartado recoge, con el fin de permitir la conciliación entre las existencias de efectivo al principio y al final del periodo, el efecto de la variación de los tipos de cambio, sobre el efectivo y otros activos líquidos equivalentes que figuraran denominados en moneda extranjera. El valor en euros de estos últimos, será el que corresponda al tipo de cambio de 31 de diciembre.

En concreto, el coste amortizado de un activo o pasivo financiero es el importe al que inicialmente fue valorado un activo financiero, o un pasivo financiero, menos los reembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta del resultado económico patrimonial, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento y, para el caso de los activos financieros, menos cualquier reducción de valor por deterioro reconocida mediante una cuenta correctora de su valor.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor contable de un activo o un pasivo financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida del mismo, a partir de sus condiciones contractuales y sin considerar las pérdidas por riesgo de crédito futuras; en su cálculo se incluirán las comisiones financieras que se carguen por adelantado en la concesión de financiación. Cuando no se disponga de una estimación fiable de los flujos de efectivo a partir de un determinado periodo, se considerará que los flujos restantes son iguales a los del último periodo para el que se dispone de una estimación fiable.

En cuanto a la financiación de las acciones presentes en este Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, se han establecidos unas fases temporales cuatrienales, en las que se estima se pueden realizar las operaciones de gestión y ejecución propuestas por este instrumento de ordenación, con los correspondientes flujos financieros para atender las obligaciones de pago generadas, obtenidos de las fuentes y recursos que se han venido exponiendo en el “Estudio Financiero” y en este “Informe de Sostenibilidad Económica”, sin recurrir a empréstitos (obligaciones y bonos) u otras deudas a largo plazo, susceptibles de tener un cuadro de amortización del mismo.

Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el

Plan General de Contabilidad Pública

- 15. EMPRÉSTITOS Y OTRAS EMISIONES ANÁLOGAS A LARGO PLAZO.
 - 150. Obligaciones y bonos a largo plazo.
 - 155. Deudas representadas en otros valores negociables a largo plazo.
 - 156. Intereses a largo plazo de empréstitos y otras emisiones análogas.
 - 1560. Intereses a largo plazo de obligaciones y bonos.
 - 1565. Intereses a largo plazo de otros valores negociables.

- 16. DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTIDADES DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS.
 - 160. Deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 161. Proveedores de inmovilizado a largo plazo, entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 162. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo, entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 163. Otras deudas a largo plazo con entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 164. Intereses a largo plazo de deudas con entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 165. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones con entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 166. Deudas a largo plazo con entidades del grupo, multigrupo y asociadas representadas en valores negociables.
 - 167. Fianzas recibidas a largo plazo de entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
 - 168. Depósitos recibidos a largo plazo de entidades del grupo, multigrupo asociadas.

- 17. DEUDAS A LARGO PLAZO POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS.
 - 170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito.
 - 171. Deudas a largo plazo.
 - 172. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones.
 - 173. Proveedores de inmovilizado a largo plazo.
 - 174. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo.
 - 176. Pasivos por derivados financieros a largo plazo.
 - 1760. Pasivos por derivados financieros a largo plazo designados instrumentos de cobertura.
 - 1761. Pasivos por otros derivados financieros a largo plazo.
 - 177. Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito.
 - 178. Intereses a largo plazo de otras deudas.

(...)

Orden HAP/1781/2013, de 20 de septiembre, por la que se aprueba la

Instrucción del modelo normal de contabilidad local.

Segunda parte Normas de reconocimiento y valoración

7. Amortización.

a) Concepto. La amortización es la distribución sistemática de la depreciación de un activo a lo largo de su vida útil. Su determinación se realizará, en cada momento, distribuyendo la base amortizable del bien entre la vida útil que reste, según el método de amortización utilizado. La base amortizable será igual al valor contable del bien en cada momento detrayéndole en su caso el valor residual que pudiera tener.

Para determinar la vida útil del inmovilizado material, deben tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes motivos:

- el uso que la entidad espera realizar del activo. El uso se estima por referencia a la capacidad o rendimiento físico esperado del activo;
- el deterioro natural esperado, que depende de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que será usado el bien, el programa de reparaciones y mantenimiento de la entidad, así como el nivel de cuidado y mantenimiento mientras el activo no está siendo dedicado a tareas productivas;
- la obsolescencia técnica derivada de los cambios y mejoras en la producción, o bien de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo; y
- los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de servicio relacionados con el bien.

La dotación de la amortización de cada periodo debe ser reconocida como un gasto en el resultado del ejercicio por la parte correspondiente al valor contable si se hubiese registrado el inmovilizado por el modelo del coste e imputándose el resto, en el caso de que se aplique el modelo de la revalorización, a la partida específica de patrimonio neto.

b) Métodos de amortización.

Se podrán utilizar, entre otros, el método de amortización lineal, el de tasa constante sobre valor contable o el de suma de unidades producidas. El método finalmente usado para cada activo se seleccionará tomando como base los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio, y se aplicará de forma sistemática de un periodo a otro, a menos que se produzca

un cambio en los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio de ese activo. Si no pudieran determinarse de forma fiable dichos patrones de obtención de rendimientos o potencial de servicio se adoptará el método lineal de amortización.

c) Revisión de la vida útil y del método de amortización.

La vida útil de un elemento del inmovilizado material debe revisarse periódicamente y, si las expectativas actuales varían significativamente de las estimaciones previas, deben ajustarse los cargos en los periodos que restan de vida útil.

Igualmente, el método de amortización aplicado a los elementos que componen el inmovilizado material deberá revisarse de forma periódica y, si se ha producido un cambio importante en el patrón esperado de rendimientos económicos o potencial de servicio de esos activos, debe cambiarse el método para que refleje el nuevo patrón. Cuando tal modificación en el método de amortización se haga necesaria, debe ser contabilizada como un cambio en una estimación contable, salvo que se trate de un error.

d) Casos particulares.

Los terrenos y los edificios son activos independientes y se tratarán contablemente por separado, incluso si han sido adquiridos conjuntamente. Con algunas excepciones, tales como minas, canteras y vertederos, los terrenos tienen una vida ilimitada y por tanto no se amortizan. Los edificios tienen una vida limitada y, por tanto, son activos amortizables. Un incremento en el valor de los terrenos en los que se asienta un edificio no afectará a la determinación del importe amortizable del edificio.

No obstante, si el coste del terreno incluye los costes de desmantelamiento, traslado y rehabilitación, esa porción del terreno se amortizará a lo largo del periodo en el que se obtengan los rendimientos económicos o potenciales de servicio por haber incurrido en esos gastos. En algunos casos, el terreno en sí mismo puede tener una vida útil limitada, en cuyo caso se amortizará de forma que refleje los rendimientos económicos o potencial de servicio que se van a derivar del mismo.

(...)

ELEMENTOS COMUNES

	C.M.	P.M.		C.M.	P.M.
1. Edificios y otras construcciones:					
a) Edificios y construcciones:					
Edificios industriales y almacenes	3	68			
Edificios administrativos, comerciales, de servicios y viviendas	2	100			
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	7	30			
b) Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares (excluidos terrenos).....	5	40			
c) Pozos	2	68			
d) Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	4	50			
e) Parques.....	10	20			
f) Vallado:					
Madera.....	20	10			
Alambre.....	10	20			
Otros	5	40			
g) Resto de obra civil	2	100			
2. Instalaciones:					
a) Eléctricas:					
Líneas y redes de distribución, centros de transformación y elementos de control	8	25			
Grupos electrógenos y auxiliares	10	20			
b) Tratamiento de fluidos: Aire, aire acondicionado, humidificado, comprimido, agua, vapor, calefacción, refrigeración, frío industrial y combustibles (excepto almacenamiento)					
Red de distribución	5	40			
Depósitos y tanques de almacenamiento	4	50			
Instalaciones anticontaminantes	15	14			
c) Telecomunicaciones: Telefonía, magafonía, telegrafía y televisión en circuito cerrado					
	12	18			
d) De pesaje					
	10	20			
e) Señalización de infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable, de viales y aparcamientos.....					
	8	25			
f) De control y medida					
	12	18			
g) Seguridad, detección y extinción de incendios.....					
	12	18			
3. Elementos de transporte					
a) Interno. Equipos de carga, descarga y demás transporte interno (excepto construcción y minería):					
Carretillas transportadoras, grúas, palas cargadoras, cabrestantes y otros equipos de transporte	12	18			
Ascensores y elevadores	10	20			
Escaleras mecánicas.....	12	18			
Gabarras, gángulos e instalaciones de carga y descarga en embarcaderos	6	34			
Locomotoras y equipos de tracción.....	7	30			
Vagones, motovagonetas, carros, remolques y volquetes	8	25			
			b) Externo (excepto sector de transportal)		
			Automóviles de turismo	16	14
			Autobuses y microbuses de servicio privado	16	14
			Autocamiones de servicio privado:		
			a) Frigoríficos	18	12
			b) Resto	16	14
			Furgonetas y camiones ligeros (de menos de cuatro toneladas):		
			a) Frigoríficos	18	12
			b) Resto	16	14
			Motocarros, triciclos, motocicletas de distribución	16	14
			Remolques	10	20
			Contenedores	8	25
			4. Mobiliario y enseres:		
			a) Mobiliario, enseres y demás equipos de oficina (excluidos los de tratamiento informático por ordenador).....	10	20
			b) Máquinas copiadoras y reproductoras, equipos de dibujo industrial y comercial	15	14
			5. Útiles, herramientas y moldes:		
			Herramientas y útiles	30	8
			Moldes, estampas y matrices	25	8
			Planos y moldes	33	6
			6. Equipos para tratamiento de la información.....	25	8
			7. Sistemas y programas informáticos.....	33	6
			8. Equipos electrónicos diferenciados destinados a la automatización, regulación y supervisión de máquinas, procesos industriales, comerciales y de servicios (las máquinas y elementos afectos a los citados procesos se amortizarán de acuerdo con el coeficiente y periodo que específicamente les correspondan)	15	14
			9. Equipos de mantenimiento	12	18
			10. Equipos de laboratorio y ensayos	15	14
			11. Vehículos taladrados para usos industriales	15	14
			12. Centrales de cogeneración de producción de energía eléctrica	8	25

Reglamento del Impuesto de Sociedades (tablas de coeficientes de amortización)

En este documento se ha considerado que será la Administración Pública actuante, titular del dominio de los sistemas generales, dotaciones y equipamientos, objeto de las inversiones propuestas en el “Programa de Actuación”, la que deba asignar el horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones, conforme a las disposiciones legales que le sean de aplicación.

5.5.5 Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento

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 1 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 1 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.

Conforme al análisis de la Hacienda Pública de la corporación realizado anteriormente, la ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de “Balance Fiscal Municipal” o Ahorro Bruto, como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes).

Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria. 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.

INTERVENCIONES EN ESPACIO PÚBLICO		P.E.M. (€)	MANTENIMIENTO	COSTE ANUAL DE MANTENIMIENTO	
código	Intervenciones: sistema viario de conexión				
IV-01	Calle Guirre (hasta cruce con Calle Pardela)	2.926.880,23 €	-	-	
IV-02A	Calle Tórtola	613.341,34 €	-	-	
	Calle Cernícalo	777.839,96 €	-	-	
IV-02B	Calle Guirre (tramo final-cruce con Calle Pardela)	448.045,81 €	-	-	
		4.766.107,34 €			
código	Intervenciones: sistema costero				
IC-01	Recuperación de los accesos al mar	Doctor Aristides Hernández Morán	64.181,00 €	3%	1.925,43 €
		La Red	64.181,00 €	3%	1.925,43 €
		Poseidón	128.362,00 €	3%	3.850,86 €
		256.724,00 €		7.701,72 €	
código	Intervenciones: sistema de espacios libres				
IE-01	Espacio libre frente al mar	178.555,00 €	3%	5.356,65 €	
IE-02	Espacios libres Oasis Secretos	Manzana I	262.921,00 €	5%	13.146,05 €
		Manzana H2 y H3	153.525,34 €	5%	7.676,27 €
		Manzana J4	331.553,84 €	5%	16.577,69 €
		Manzana P5 y P6	185.416,04 €	5%	9.270,80 €
IE-03	Espacios Libres Vinculados a Viario	Manzana Y (Plaza grande)	458.316,66 €	5%	22.915,83 €
		Manzana Y (Plaza pequeña)	241.909,90 €	5%	12.095,50 €
IE-04	Parque Lineal Borde Dunar	2.987.454,00 €	3%	89.623,62 €	
IE-05	Peatonal de llegada al parque Urbano de Geafond	1.325.084,35 €	-	-	
IE-06	Parque Urbano de Geafond	1.818.961,52 €	5%	90.948,08 €	
IE-07	Intervención paisajística Montaña del Cuervo	126.467,00 €	3%	3.794,01 €	
		8.070.164,65 €		271.404,50 €	
TOTAL		13.092.995,99 €		279.106,22 €	

En base a lo anterior, el coste anual de mantenimiento del total de las intervenciones programadas se estima en 279.106,22 €, si bien es cierto que hasta que no se realicen los proyectos de ejecución concretos no se sabrá la cuantía exacta del mismo, tal como se establece en el punto 3.1 de este Estudio Económico Financiero. Al tener dichas intervenciones carácter local, dicho coste será asumido por el Ayuntamiento de La Oliva.

5.6 Cuadro resumen de impactos

Conforme a todos los análisis y consideraciones expuestas en esta “memoria de viabilidad económica”, se ha confeccionado el siguiente cuadro resumen de impactos, que presenta los totales de los conceptos, así como un resumen de la temporalización de los 12 años (3 cuatrienios) considerados, con las siguientes hipótesis:

- El mantenimiento de las obras se va incrementando en función de la ejecución de las obras propuestas. Así para la primera fase, sólo se ha tenido en cuenta el mantenimiento de las obras propuestas para el primer cuatrienio. En la segunda fase, el mantenimiento considerado es el de las obras ejecutadas en dicho período y el de las ejecutadas en la fase 1, y en la tercera fase, el del total de las obras ejecutadas (279.106,22 € anuales), que coincide con el de la fase anterior, debido a que las obras realizadas en la tercera fase no tienen mantenimiento adicional para la Administración.
- Los ingresos por cesiones de suelo y 15% de plusvalías, se estiman en un tercio del total para cada cuatrienio (3.255.657,58 € por cesiones de suelo y 4.552.388,26 € por el 15% de las plusvalías en cada cuatrienio).
- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en el caso de materializarse la totalidad de los incrementos de edificabilidad propuestos en este PMM, se ha estimado en 1.058.910,79 € anuales. Se ha supuesto que los incrementos de edificabilidad se van realizando de manera homogénea en cada fase, y teniendo en cuenta que el IBI es un tributo de recaudación anual, se estima que la recaudación del mismo se incrementa en 88.242,57 € anuales.
- El Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en el caso de materializarse la totalidad de los incrementos de edificabilidad propuestos en este PMM, se ha estimado en 3.879.834,56 €. Se ha supuesto que las obras para materializar los incrementos de edificabilidad se van realizando de manera homogénea en cada fase, y teniendo en cuenta que el ICIO es un tributo que se recauda puntualmente cuando se produce el hecho imponible objeto de gravamen, se estima una recaudación de 1.293.278,19 € en cada fase.

BALANCE FINAL				
SALIDAS	TOTAL	FASE 1	FASE 2	FASE 3
Intervenciones propuestas	13.092.995,99 €	3.520.473,13 €	4.806.415,52 €	4.766.107,34 €
Mantenimiento	2.626.987,80 €	394.138,08 €	1.116.424,86 €	1.116.424,86 €
TOTAL SALIDAS	15.719.983,79 €	3.914.611,20 €	5.922.840,38 €	5.882.532,20 €
ENTRADAS	TOTAL	FASE 1	FASE 2	FASE 3
Cesiones de suelo	9.766.972,75 €	3.255.657,58 €	3.255.657,58 €	3.255.657,58 €
15% de plusvalías	13.657.164,79 €	4.552.388,26 €	4.552.388,26 €	4.552.388,26 €
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	6.882.920,15 €	882.425,66 €	2.294.306,72 €	3.706.187,77 €
Impuesto sobre construcciones instalaciones y obras	3.879.834,56 €	1.293.278,19 €	1.293.278,19 €	1.293.278,19 €
TOTAL ENTRADAS	34.186.892,25 €	9.983.749,69 €	11.395.630,75 €	12.807.511,81 €
SALDO	18.466.908,46 €	6.069.138,49 €	5.472.790,37 €	6.924.979,60 €

5.7 Conclusiones

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del art. 135 de la **Constitución Española** llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la “**Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera**” que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el “**RDL 4/2012, de 24 de febrero**”, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la “**Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible**”, en la que se define la economía sostenible como el “*patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el*

respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

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 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.

Todo lo anterior sin perjuicio de la obtención de recursos financieros de otras administraciones públicas y de los agentes privados, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.

6. CONCLUSIONES FINALES

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 cuarto lugar, se ha incorporado un **Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se pondera, en particular, el impacto de 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.

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 Enero de 2015.

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 tasará 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:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

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:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

$VSo =$ Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

$VS =$ 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.º 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.º

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 las zonas de estudio para el uso turístico en la tipología de residencial, turístico y para el uso comercial, de las diferentes zonas de las que se ha podido obtener testigos.

Las 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 de Ejecución Material (P.E.M.) para la isla de Fuerteventura año 2014 = 630€

Coeficiente K: Coeficiente que pondera la totalidad de gastos generales (financiación, gestión y promoción) (más beneficio empresarial) = **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:

Turístico	1%	(m2 x 1,01)
Comercial y ocio	3%	(m2 x 1,03)
Residencial	1%	(m2 x 1,01)

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).

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:

ZONA 1		ESTUDIO DE MERCADO			artículo 24.1 reglamento (0,7 a 1,0)		2014		anexo II reglamento RD 1492/2011		VM / (1 - c.corrector)
Turístico	testigos comparables (fuente)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	vivados.es	32	1988	40.000,00	1,0	40.000,0	32,32	1.237,62	26	0,1638	1.480,06
2	vivados.es	35	1988	76.000,00	1,0	76.000,0	35,35	2.149,93	26	0,1342	2.483,17
3	vivados.es	62	2005	82.000,00	1,0	83.000,0	62,62	1.325,46	9	0,0263	1.361,26
4	idealistas.com	51	1991	54.000,00	1,0	54.000,0	51,51	1.048,34	23	0,1415	1.221,13
6	idealistas.com	36	2000	61.000,00	1,0	61.000,0	36,36	1.677,67	14	0,0798	1.823,16
7	idealistas.com	35	1988	71.000,00	1,0	71.000,0	35,35	2.008,49	26	0,1638	2.401,92
8	Pisos.com	121	1987	185.554,00	1,0	185.554,0	122,21	1.518,32	27	0,1715	1.832,61
							1,01	1.518,32			1.800,47
ZONA 1		ESTUDIO DE MERCADO			artículo 24.1 reglamento (0,7 a 1,0)		2014		anexo II reglamento RD 1492/2011		VM / (1 - c.corrector)
Residencial	testigos comparables (fuente)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	yatencontre.com	170	2006	173.000,00	1,0	173.000,0	171,70	1.017,65	8	0,0432	1.017,60
2	idealista.com	75	2006	157.000,00	1,0	157.000,0	75,75	2.093,33	8	0,0432	2.093,29
3	idealista.com	65	2001	108.000,00	1,0	108.000,0	65,65	1.661,54	13	0,0491	1.661,49
4	idealista.com	82	1995	195.000,00	1,0	195.000,0	82,82	2.378,05	19	0,1131	2.681,30
							1,01	2.019,79			1.863,42

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

ESTUDIO DE MERCADO		artículo 24.1 reglamento (0,7 a 1,0)						2014	anexo II reglamento RD 1492/2011	VM / (1 - c.corrector)	
Comercial	testigos comparables (fuente)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	idealista	160	2.010,00	400.000,0	1	400.000,0	164,80	2.427,18	4	0,0208	2.478,74
2	idealista	48	2.010,00	150.000,0	1	150.000,0	49,44	3.033,98	4	0,0208	3.098,43
3	idealista	108	1.990,00	150.000,0	1	150.000,0	111,24	1.348,44	24	0,1488	1.584,16
4	idealista	45	2.010,00	35.000,0	1	35.000,0	46,35	755,12	4	0,0208	771,16
5	idealista	530	1.985,00	600.000,0	1	600.000,0	545,90	1.099,10	29	0,1871	1.352,08
6	idealista	576	2.003,00	415.000,0	1	415.000,0	593,28	699,50	11	0,0611	745,02
7	idealista	178	1.995,00	280.000,0	1	280.000,0	183,34	1.527,22	19	0,1131	1.721,97
8	idealista	105	1.990,00	155.000,0	1	155.000,0	108,15	1.433,19	24	0,1488	1.683,73
9	idealista	189	1.990,00	122.100,0	1	122.100,0	194,38	628,15	24	0,1488	737,95
10	servihabitat	88	2.001,00	266.800,0	1	266.800,0	90,91	2.934,84	13	0,0735	3.167,67
							1,03	1.588,67			1.734,09

ZONA 2	ESTUDIO DE MERCADO	artículo 24.1 reglamento (0,7 a 1,0)						2014	anexo II reglamento RD 1492/2011	VM / (1 - c.corrector)	
Turístico	testigos comparables (fuente y localización)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	idealista.com	62	2003	74.000,00	1,0	74.000,0	62,62	1.181,73	11	0,2019	1.480,68
2	vivados.es	51	1988	59.000,00	1,0	59.000,0	51,51	1.145,41	26	0,2892	1.611,44
3	idealita.com	58	2004	81.000,00	1,0	81.000,0	58,58	1.382,72	10	0,0550	1.463,20
4	idealita.com	68	2006	120.000,00	1,0	120.000,0	68,68	1.747,23	8	0,1867	2.148,33
5	idealita.com	160	2002	285.000,00	1,0	285.000,0	161,60	1.763,61	12	0,0672	1.890,67
6	vivados.es	51	1988	55.000,00	1,0	55.000,0	51,51	1.067,75	26	0,2892	1.502,19
							1,01	1.145,41			1.682,75

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

Residencial	testigos comparables (fuente y localización)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	golbaliza.es	91	2.006	135.000,00	1,0	135.000,0	91,91	1.468,83	8	0,0208	1.500,03
2	idealista.com	110	2.005	195.000,00	1,0	195.000,0	111,10	1.755,18	9	0,0491	1.845,80
3	yatecontre.com	100	2.005	150.000,00	1,0	150.000,0	101,00	1.485,15	9	0,0491	1.561,83
4	idealista.com	70	2.005	100.000,00	1,0	100.000,0	70,70	1.414,43	9	0,0491	1.487,46
5	idealista.com	85	1.998	180.000,00	1,0	180.000,0	85,85	2.096,68	16	0,0928	2.311,16
6	idealista.com	68	2.004	105.000,00	1,0	105.000,0	68,68	1.528,83	10	0,0550	1.617,81
7	idealista.com	68	2.005	124.000,00	1,0	124.000,0	68,68	1.805,47	9	0,0491	1.898,70
						100.000,0	1,01	1.755,18			1.746,11

ZONA 3		ESTUDIO DE MERCADO				artículo 24.1 reglamento (0,7 a 1,0)		2014		anexo II reglamento RD 1492/2011		VM / (1 - c.corrector)
Residencial	testigos comparables (fuente y localización)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)	
1	pisos.com	78	1988	79.000,00	1,0	79.000,0	78,78	1.002,79	26	0,1638	1.199,23	
2	idealista.com	60	1983	68.000,00	1,0	68.000,0	60,60	1.122,11	31	0,3226	1.656,50	
1	idealista.com	80	2004	130.000,00	1,0	130.000,0	80,80	1.608,91	10	0,0550	1.702,55	
2	pisos.com	70	2010	88.000,00	1,0	88.000,0	70,70	1.244,70	4	0,0208	1.271,14	
3	vivados.com	71	2002	85.000,00	1,0	85.000,0	71,71	1.185,33	12	0,0672	1.270,72	
4	idealista.com	83	1999	86.000,00	1,0	86.000,0	83,83	1.025,89	15	0,0863	1.122,78	
6	idealista.com	51	1991	83.000,00	1,0	83.000,0	51,51	1.611,34	23	0,1415	1.876,92	
7	idealista.com	45	2002	73.000,00	1,0	73.000,0	45,45	1.606,16	12	0,0672	1.721,87	
9	idealista.com	90	1984	120.000,00	1,0	120.000,0	90,90	1.320,13	30	0,1950	1.639,92	
10	idealista.com	52	1989	95.000,00	1,0	95.000,0	52,52	1.808,83	25	0,1563	2.143,93	
							1,01	1.426,41			1.560,56	

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

ESTUDIO DE MERCADO				artículo 24.1 reglamento (0,7 a 1,0)	2014	anexo II reglamento RD 1492/2011	VM / (1 - c.corrector)				
Turístico	testigos comparables (fuente y localización)	m2	año de edificación	precio mercado (euros)	coeficiente corrector	precio corregido (euros)	m2 con corrección p.p. zonas comunes	VM: valor inmueble (eur/m2)	años de antigüedad	coeficiente corrector	VMh: valor homogéneo (eur/m2)
1	idealista.com	76	1990	81.412,00	1,0	81.412,0	76,76	1.060,60	24	0,1488	1.246,01
							1,01	1.060,60			1.246,01

Con arreglo a los datos del valor de mercado 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:

ZONA 1	corrector medio RD 1020/1993	Vv = valor en venta del producto inmo. Acabado	P.E.M. = precio ejecución material	g.g. y bº industrial	i.g.i.c.	otros costes y gastos	P.E.C. = precio ejecución contrata	Vc = valor de la construcción	coeficiente K (a.22.2 RD 1492/2011)	VRS = valor de repercusión del suelo
		euros / m2 e.	euros / m2 e.	19,00%	7,00%	15,00%	euros / m2 e.	euros / m2 e.	(de 1,20 a 1,50)	euros / m2 e.
Turístico	0,95	1.800,47	598,50	113,72	49,86	89,78	762,07	851,85	1,40	434,21
Residencial	1,00	1.863,42	630,00	119,70	52,48	94,50	802,18	896,68	1,40	434,34
módulo P.E.M. (canarias)			630,00 €	19% PEM	igic = (PEM+ggb)*7%	15% PEM	PEC = (PEM+ggb)+igic	Vc = PEC + otros gastos g.	K	VRS= (Vv/K)-Vc
tipología	corrector medio RD 1020/1993	Vv = valor en venta del producto inmo. Acabado	P.E.M. = precio ejecución material	g.g. y bº industrial	i.g.i.c.	otros costes y gastos	P.E.C. = precio ejecución contrata	Vc = valor de la construcción	coeficiente K (a.22.2 RD 1492/2011)	VRS = valor de repercusión del suelo
		euros / m2 e.	euros / m2 e.	19,00%	7,00%	15,00%	euros / m2 e.	euros / m2 e.	(de 1,20 a 1,50)	euros / m2 e.
comercio y ocio	0,70	1.734,09	441,00	83,79	36,74	66,15	561,53	627,68	1,40	610,96
módulo P.E.M. (Fuerteventura)			630,00 €	19% PEM	igic = (PEM+ggb)*7%	15% PEM	PEC = (PEM+ggb)+igic	Vc = PEC + otros gastos g.	K	VRS= (Vv/K)-Vc

2º Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Corralejo

ZONA 2	corrector medio RD 1020/1993	Vv = valor en venta del producto inmo. Acabado	P.E.M. = precio ejecución material	g.g. y bº industrial	i.g.i.c.	otros costes y gastos	P.E.C. = precio ejecución contrata	Vc = valor de la construcción	coeficiente K (a.22.2 RD 1492/2011)	VRS = valor de repercusión del suelo
		euros / m2 e.	euros / m2 e.	19,00%	7,00%	15,00%	euros / m2 e.	euros / m2 e.	(de 1,20 a 1,50)	euros / m2 e.
residencial	1,00	1.746,11	630,00	119,70	52,48	94,50	802,18	896,68	1,40	350,54
turístico	0,95	1.682,75	598,50	113,72	49,86	89,78	762,07	851,85	1,40	350,12
módulo P.E.M. (canarias)			630,00 €	19% PEM	igic = (PEM+ggb)*7%	15% PEM	PEC = (PEM+ggb)+igic	Vc = PEC + otros gastos g.	K	VRS= (Vv/K)-Vc

ZONA 3	corrector medio RD 1020/1993	Vv = valor en venta del producto inmo. Acabado	P.E.M. = precio ejecución material	g.g. y bº industrial	i.g.i.c.	otros costes y gastos	P.E.C. = precio ejecución contrata	Vc = valor de la construcción	coeficiente K (a.22.2 RD 1492/2011)	VRS = valor de repercusión del suelo
		euros / m2 e.	euros / m2 e.	19,00%	7,00%	15,00%	euros / m2 e.	euros / m2 e.	(de 1,20 a 1,50)	euros / m2 e.
residencial	1,00	1.560,56	630,00	119,70	52,48	94,50	802,18	896,68	1,40	218,00
turístico	0,75	1.246,01	472,50	89,78	39,36	70,88	601,63	672,51	1,40	217,50
módulo P.E.M. (canarias)			630,00 €	19% PEM	igic = (PEM+ggb)*7%	15% PEM	PEC = (PEM+ggb)+igic	Vc = PEC + otros gastos g.	K	VRS= (Vv/K)-Vc

7.5 Resultado por tipología edificatoria y zona

Con el estudio de mercado realizado, se obtienen los resultados por uso y por zonas de estudio, que se reflejan a continuación.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)	
USO / ZONA DE VALOR	VRS
USO RESIDENCIAL	
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,34
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,54
Zona 3 (Corralejo Casco)	218,00
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	
Zona 1 (Corralejo Costa)	610,97
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	493,09
Zona 3 (Corralejo Casco)	306,65
USO TURÍSTICO	
Zona 1 (Corralejo Costa)	434,21
Zona 2 (Geafond -Corralejo Interior)	350,12
Zona 3 (Corralejo Casco)	217,93

Corralejo

entre dunas y volcanes