

TOMO 04
ESTUDIO ECONÓMICO

COSTA SAN MIGUEL

PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD





ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	OBJETO	2
1.2	MARCO LEGAL	2
2	PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN	5
2.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	5
2.1.1	Objetivos y directrices	6
2.2	PRIORIDAD Y PLAZOS	7
2.3	TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES:	8
2.4	PROGRAMACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	8
3	ESTUDIO ECONÓMICO	13
3.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO	13
3.2	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN	14
3.2.1	Módulos de ejecución de obras	14
3.3	VALORACIÓN MONETARIA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	17
4	ESTUDIO FINANCIERO	22
4.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDOS	22
4.2	MONETARIZACIÓN DE LOS DEBERES LEGALES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN	23
4.2.1	Marco legal y metodología utilizada para el cálculo de la monetarización de los deberes legales	23



4.2.2	Cálculo de los incrementos potenciales de aprovechamiento producidos por las actuaciones de dotación	25
4.2.3	Cuantificación de los ingresos por recuperación de plusvalías	29
4.2.4	Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional	32
4.2.5	Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación	36
4.3	LINEAS DE FINANCIACIÓN.....	37
4.3.1	Actuaciones de transformación urbanística	37
4.3.2	Incentivos a la renovación	39
4.3.3	Contribuciones especiales	43
4.3.4	Incentivos a la inversión	44
4.3.5	Reserva para inversiones de Canarias	47
4.3.6	Incentivos regionales en Canarias	52
4.3.7	Estrategia canaria de mejora del espacio público turístico: programa de inversiones	57
4.3.8	Convenio para la regeneración del espacio turístico de Tenerife	59
4.3.9	Fondo financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas: préstamos bonificados	60
4.3.10	Programa Emprendetur I+D+i.....	63
4.3.11	Proyecto Canarias loan for smes and midcaps.....	65
4.3.12	Convenios de colaboración con entidades financieras	67
5	VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.....	69
6	INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	71
6.1	DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO.....	71
6.2	IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA.....	71

6.3	INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES	73
6.3.1	Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	74
6.3.2	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	75
6.4	RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	76
7	ANEXO: PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD	77
7.1	OBJETO DEL ESTUDIO	77
7.2	ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS.....	77
7.3	CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	77
7.4	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	79
7.5	ESTUDIO DE MERCADO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL–EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	81
7.6	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL	84
7.7	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USO TURÍSTICO	85
8	ANEXO: APROXIMACIÓN A LA ESTIMACIÓN DE LA FINANCIACIÓN VIA CONCESIÓN PÚBLICA DE LA EJECUCIÓN DE LA PLAYA SAN BLAS Y PLAYA SAN SALVADOR	86
8.1	PLAYA SAN BLAS	87
8.2	PLAYA SAN SALVADOR.....	92
9	EQUIPO REDACTOR	95



ABREVIATURAS UTILIZADAS EN ESTE DOCUMENTO

BOC	Boletín Oficial de Canarias
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias
Ha	Hectáreas
ha	Habitantes
ISTAC	Instituto Canario de Estadística
m²	Metros cuadrados
m_s²	Metros cuadrados de suelo
m_c²	Metros cuadrados construidos
UdA	Unidades de Aprovechamiento
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife
PMMIC	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad
PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife
TRLOTENC	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).







1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO

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

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

1.2 MARCO LEGAL

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



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

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

(...)

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

(...)”

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

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

a) Planes Generales de Ordenación.

b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.

c) Planes de desarrollo:

1) *Planes Parciales de Ordenación.*

2) *Planes especiales de ordenación.*

3) *Estudios de detalles.*

(...)”

Mientras que el artículo 32.2.B.3 del TRLOTENC establece que el contenido de los Planes Generales de Ordenación debe comprender *“la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General”*, lo que deberá entenderse relativo al programa de actuación y al estudio económico-financiero.

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

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



2 PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

En 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 y directrices

El Programa de Actuación de este plan establece los objetivos y directrices 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 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.



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 acciones del Programa de Actuación se ha establecido atendiendo a las siguientes indicaciones:

- Prioridad 1 (P 1): Actuaciones con un nivel de prioridad alta. Actuaciones a realizar entre el primer y el cuarto año (4 años).
- Prioridad 2 (P 2): Actuaciones con un nivel de prioridad media. Actuaciones a realizar entre el quinto y el octavo año (4 años)
- Prioridad 3 (P 3): Actuaciones con un nivel de prioridad baja. Actuaciones a realizar entre el noveno y el duodécimo (4 años)

2.3 TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES:

El modelo de ordenación se vertebra a través de la conjunción de los diversos sistemas que inciden en la ciudad turística, estos son: el sistema costero, el sistema de movilidad y el sistema de bienestar, que articulan el espacio público; y el sistema de actividad y el sistema alojativo que definen el espacio privado, reflejando las características de la oferta turística de Costa San Miguel.

En coherencia con esta fase de desarrollo del plan de modernización, las intervenciones sobre el espacio público se agrupan en tres sistemas, cuya codificación se presenta a continuación:

CÓDIGO	SISTEMA
SC	SISTEMA COSTERO
SM	SISTEMA DE MOVILIDAD
SB	SISTEMA DE BIENESTAR

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:

1. Sistema Costero

FICHA	NOMBRE	PRIORIDAD
SC_01	PASEO COSTERO GOLF DEL SUR ESTE	2
SC_02	PASEO COSTERO GOLF DEL SUR OESTE	2
SC_03	ZONA DE BAÑO PISCINA EL GUINCHO	1
SC_04	PASEO COSTERO SAN BLAS	1
SC_05	PASEO COSTERO GOLF DEL SUR CENTRO	1
SC_06	PASEO COSTERO AMARILLA GOLF	1
SC_07	PLAYA SAN BLAS	1
SC_08	ZONA DE BAÑO EL GUINCHO DE ARRIBA	1
SC_09	ZONA DE BAÑO EL BERMEJO-LA CARRERA	1
SC_10	ZONA DE BAÑO HOYA DEL GUSANITO	1
SC_11	PASEO COSTERO BARRANCO DE EL SALTADERO	2
SC_12	ZONA DE BAÑO PUNTA ROMBA-PISCINA EL GUINCHO	2
SC_13	ZONA DE BAÑO EL GUINCHO DE ABAJO	2
SC_14	PLAYA SAN SALVADOR	2

2. Sistema de Movilidad

FICHA	NOMBRE	PRIORIDAD
SM_01	CARRIL BICI EN AMARILLA GOLF	
SM_01_CB_01	Calle La Magarza - AMARILLA GOLF	2
SM_01_CB_02	Avda. M ^a de los Ángeles Ascanio Cullén - AMARILLA GOLF	2
SM_01_CB_03	Conexión carril bici de la Avda. M ^a Ángeles Ascanio Cullén y el Puerto de La Marina San Miguel - AMARILLA GOLF	2
SM_02	ADECUACIÓN DE CALLE LA MAGARZA	
SM_02_VIA_01	Cambio de sección transversal (aparcamientos, reducción calzada, implantación acera) - AMARILLA GOLF	2
SM_03	CARRIL BICI EN GOLF DEL SUR	
SM_03_CB_01	Conexión entre el sector Amarilla Golf y el sector Golf del Sur - GOLF DEL SUR	
SM_04	ADECUACIÓN DE LA AVENIDA MIGUEL ÁNGEL GALVÁN BELLO	
SM_04_CB_01	Carril bici en Avda. Miguel Ángel Galván Bello -GOLF DEL SUR	2
SM_04_VIA_01	Adecuación de acerados con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1

FICHA	NOMBRE	PRIORIDAD
SM_05	ADECUACIÓN DE VIARIO EN GOLF DEL SUR	
SM_05_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1
SM_05_VIA_02	Adecuación de acera con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1
SM_06	ADECUACIÓN DE VIARIO EN AMARILLA GOLF	
SM_06_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - AMARILLA GOLF	1
SM_06_VIA_02	Adecuación de acera con estado de conservación malo y regular - AMARILLA GOLF	1
SM_07	ADECUACIÓN DEL VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE EL SECTOR DE GOLF DEL SUR Y SAN BLAS	
SM_07_CB_01	Conexión carril bici entre Golf del Sur y San Blas - GOLF DEL SUR	2
SM_07_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1
SM_07_VIA_02	Adecuación de aceras con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1
SM_08	CONEXIÓN DE LA CALLE SAN BORONDÓN CON LA AVENIDA MIGUEL ANGEL GALVÁN BELLO	
SM_08_CB_01	Conexión carril bici desde el Espacio Libre hasta la calle San Blas - GOLF DEL SUR	2
SM_08_VIA_01	Adecuación de aceras con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1
SM_09	ADECUACIÓN DEL VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAN BORONDÓN Y LA CALLE SAN BLAS HASTA EL PASEO PEATONAL	
SM_09_CB_01	Conexión carril bici entre la calle San Borodón y el paseo peatonal Atlántico - GOLF DEL SUR	2
SM_09_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	1
SM_10	ADECUACIÓN DEL PEATONAL QUE CONECTA LA CALLE SAN BLAS CON EL PASEO MARÍTIMO COMPARTIENDO VÍA CON EL CARRIL BICI	1
SM_11	ADECUACIÓN DEL VIARIO EN LA AVENIDA GREÑAMORA JUNTO A LA IMPLANTACIÓN DEL RECORRIDO BICI	
SM_11_CB_01	Implantación de recorrido bici en la Avenida Greñamora (limitadores de velocidad - señalización específica) - SAN BLAS	2
SM_12	ADECUACIÓN DE ACERADOS EN LA CALLE LOS SALADOS	1
SM_13	ADECUACIÓN DE LA CALLE EL CARDONAL	
SM_13_CB_01	Conexión del recorrido bici de la Avda. Greñamora con carril bici en la Calle El Cardonal - SAN BLAS	2
SM_13_VIA_01	Cambio a doble sentido del viario - redimensionamiento de la sección viaria. -	1

FICHA	NOMBRE	PRIORIDAD
	SAN BLAS	
SM_14	PEATONALIZACIÓN ENTRE LA CALLE EL CARDONAL Y LA CALLE HIGUERAS, ENTORNO PLAYA DE SAN BLAS	
SM_14_CB_01	Conexión carril bici desde la calle Cardonal hasta el carril bici del Espacio Libre Cuevas Encaladas - SAN BLAS	2
SM_14_VIA_01	Peatonalización del viario compartido con carril bici - SAN BLAS	1
SM_15	ADECUACION DE LA CALLE LAS HIGUERAS	1
SM_16	APARCAMIENTOS ENTRE LA AVENIDA JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO Y LA CALLE SAN MIGUEL	2
SM_17	APARCAMIENTOS EN LA AVENIDA DEL ATLÁNTICO JUNTO A LA AVENIDA JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO - GOLF DEL SUR	2
SM_18	APARCAMIENTOS AVENIDA DEL ATLÁNTICO - PASEO COSTERO - GOLF DEL SUR	2
SM_19	APARCAMIENTOS BARRANCO EL SALTADERO 1 - GOLF DEL SUR	3
SM_20	APARCAMIENTOS BARRANCO DE SAN BLAS - SAN BLAS	3
SM_21	APARCAMIENTOS BARRANCO DE LAS CUEVAS ENCALADAS - SAN BLAS	3

3. Sistema de Bienestar

FICHA	NOMBRE	PRIORIDAD
SB-01	ESPACIO LIBRE BORDE NORTE	1
SB-02	ESPACIO LIBRE CALLE SAN BORONDÓN	
SB-02-EL	Espacio libre público	1
SB-02-CB	Carril bici	2
SB-03	ESPACIO LIBRE AVENIDA ATLÁNTICO-PASEO COSTERO	
SB-03-EL	Espacio libre público	1
SB-03-CB	Carril bici	2
-SB-04	ESPACIO LIBRE AVENIDAS ATLÁNTICO-JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO	
SB-04-EL	Espacio libre público	1
SB-04-CB	Carril bici	1
SB-05	ESPACIO LIBRE BARRANCO EL SALTADERO 3	
SB-05-EL	Espacio libre público	2
SB-05-EP	Espacio libre de protección	3
SB-05-CB	Carril bici	2
SB-06	ESPACIO LIBRE BARRANCO SAN BLAS	1
SB-07	ESPACIO LIBRE BARRANCO CUEVAS ENCALADAS 1	
SB-07-EL	Espacio libre público	1
SB-07-EP	Espacio libre de protección	3

FICHA	NOMBRE	PRIORIDAD
SB-07-CB	Carril bici	2
SB-08	ESPACIO LIBRE AV. JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO-C/ S.BLAS	
SB-08-EL	Espacio libre público	1
SB-08-CB	Carril bici	2
SB-09	ESPACIO LIBRE AV. JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO-C/ S. MIGUEL	1
SB-10	ESPACIO LIBRE BARRANCO EL SALTADERO 1	
SB-10-EL	Espacio libre público	1
SB-10-EP	Espacio libre de protección	3
SB-11	ESPACIO LIBRE BARRANCO EL SALTADERO 2	
SB-11-EL	Espacio libre público	2
SB-11-EP	Espacio libre de protección	3
SB-12	ESPACIO LIBRE BARRANCO CUEVAS ENCALADAS 2	2
SB-13	ESPACIO LIBRE AV. JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO-EL GUINCHO	2
SB-14	ESPACIO LIBRE CALLES RETAMA Y BEJEQUE	2
SB-15	ESPACIO LIBRE BARRANCO DE LOS ERALES	
SB-15-EL	Espacio libre público	2
SB-15-EP	Espacio libre de protección	3

Tabla: Actuaciones en Sistema de Bienestar. Elaboración: Propia.



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 las corporaciones públicas y agentes privados.

Será objetivo de este Estudio Económico, la estimación de los valores monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación, contemplado en este documento, para alcanzar los objetivos propuestos por este Plan. No obstante, dicha valoración no pretende ser exacta para cada intervención concreta, tratándose de estimaciones que adquieren significado como conjunto agregado y hacen posible una aproximación a la viabilidad financiera de las propuestas del PMMIC con un margen de error razonable.

3.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La valoración económica de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el presente Plan de Modernización se realiza a partir de las siguientes premisas:

- La valoración económica del coste de las intervenciones tiene carácter orientativo y estimativo, calculándose en base a unos módulos de valoración en función del tipo y complejidad de la intervención de que se trate.
- Los módulos de valoración se han calculado exclusivamente sobre el presupuesto de ejecución material, sin incluir el beneficio industrial y los gastos generales del contratista, ni los honorarios profesionales por redacción de proyectos y dirección de obras.
- Los módulos de valoración comprenden el coste de ejecución de las intervenciones, incluyendo el desarrollo y/o sustitución total o parcial de infraestructuras y servicios urbanísticos básicos, quedando excluidos los costes de mantenimiento y/o conservación.
- El coste total de las intervenciones públicas propuestas coincide con su coste de ejecución, ya que ninguna de dichas intervenciones precisa de la obtención de suelo para su materialización.

14

3.2.1 Módulos de ejecución de obras

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

- **Nivel alto 350€/m².** Cuando la intervención es completa, con ejecución de estructuras adjuntas y renovación total de infraestructuras y de urbanización exterior, o disposición de nuevas infraestructuras y de nuevas obras de urbanización exterior, entendiendo como tales:
 - Excavaciones y demoliciones necesarias
 - Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques



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



- **Nivel bajo 150€/m².** Cuando la intervención implique costes menores, incluyendo la renovación parcial de las infraestructuras y obras de urbanización exterior, entendiendo como tales:
 - Excavaciones y demoliciones necesarias
 - Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques
 - Renovación parcial de la red de alumbrado
 - Renovación completa del mobiliario urbano
 - Nuevas áreas ajardinadas o renovación parcial de las existentes
 - Reposición completa de la señalización viaria, elementos de balizamiento y señalética urbana
 - Renovación parcial de la red de saneamiento y pluviales
 - Renovación parcial de la red de abastecimiento
 - Reposición parcial de la red de distribución de energía eléctrica

- **Nivel superficial 100€/m².** Cuando los trabajos necesarios para la realización de la intervención tengan carácter superficial o de reposición, entendiendo como tales:
 - Excavaciones y movimientos de tierras
 - Obras de repavimentación
 - Renovación parcial de la red de alumbrado
 - Renovación parcial del mobiliario urbano
 - Nuevas áreas ajardinadas o renovación parcial de las existentes
 - Reposición parcial de la señalización viaria

3.3 VALORACIÓN MONETARIA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

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

A continuación se presenta los cuadros de costes estimados de los elementos del espacio público:

- Sistema Costero

Ficha	Nombre	Área	€/m2	Sup de actuación	Presupuesto
SC_01	Paseo Costero Golf del Sur Este	5.899,00	100	1.769,70	176.970,00 €
SC_02	Paseo Costero Golf del Sur Oeste	4.961,00	100	2.480,50	248.050,00 €
SC_03	Zona de Baño piscina El Guincho	473,00	150	473,00	70.950,00 €
SC_04	Paseo Costero San Blas	2.382,00	150	2.382,00	357.300,00 €
SC_05	Paseo Costero Golf del Sur Centro	1.309,00	150	1.309,00	196.350,00 €
SC_06	Paseo Costero Amarilla Golf	19.329,00	100	19.329,00	1.932.900,00 €
SC_07	Playa San Blas	10.489,00			
SC_08	Zona de Baño El Guincho de Arriba	2.052,00	100	410,40	41.040,00 €
SC_09	Zona de Baño El Bermejo-La Carrera	4.869,00	100	973,80	97.380,00 €
SC_10	Zona de Baño Hoya del Gusanito	1.057,00	100	211,40	21.140,00 €
SC_11	Paseo Costero barranco de El Saltadero	1.124,00	150	1.124,00	168.600,00 €
SC_12	Zona de Baño Punta Romba-Piscina El Guincho	3.225,00	100	645,00	64.500,00 €
SC_13	Zona de Baño El Guincho de Abajo	6.535,00	100	1.307,00	130.700,00 €
SC_14	Playa San Salvador	21.377,00			
TOTAL SISTEMA COSTERO					3.505.880,00 €

- Sistema de Movilidad

Ficha	Nombre	Área	€/m2	Presupuesto
SM_01	CARRIL BICI EN AMARILLA GOLF			
SM_01_CB_01	Calle La Magarza - AMARILLA GOLF	383,38	100	38.337,50 €
SM_01_CB_02	Avda. M ^a de los Ángeles Ascanio Cullén - AMARILLA GOLF	2.785,43	100	278.543,11 €
SM_01_CB_03	Conexión carril bici de la Avda. M ^a Ángeles Ascanio Cullén y el Puerto de La Marina San Miguel - AMARILLA GOLF	1.106,06	100	110.605,56 €
SM_02	ADECUACIÓN DE CALLE LA MAGARZA			
SM_02_VIA_01	Cambio de sección transversal (aparcamientos, reducción calzada, implantación acera) - AMARILLA GOLF	3.228,71	100	322.871,00 €
SM_03	CARRIL BICI EN GOLF DEL SUR			
SM_03_CB_01	Conexión entre el sector Amarilla Golf y el sector Golf del Sur - GOLF DEL SUR	277,23	100	27.722,50 €
SM_04	ADECUACIÓN DE LA AVENIDA MIGUEL ÁNGEL GALVÁN BELLO			
SM_04_CB_01	Carril bici en Avda. Miguel Ángel Galván Bello -GOLF DEL SUR	7.357,28	100	735.727,88 €
SM_04_VIA_01	Adecuación de acerados con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	6.232,14	100	623.214,34 €
SM_05	ADECUACIÓN DE VIARIO EN GOLF DEL SUR			
SM_05_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	33.820,85	100	3.382.084,54 €
SM_05_VIA_02	Adecuación de acera con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	4.125,64	100	412.563,98 €
SM_06	ADECUACIÓN DE VIARIO EN AMARILLA GOLF			
SM_06_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - AMARILLA GOLF	10.814,24	100	1.081.424,11 €
SM_06_VIA_02	Adecuación de acera con estado de conservación malo y regular - AMARILLA GOLF	2.102,62	100	210.262,27 €
SM_07	ADECUACIÓN DEL VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE EL SECTOR DE GOLF DEL SUR Y SAN BLAS			
SM_07_CB_01	Conexión carril bici entre Golf del Sur y San Blas - GOLF DEL SUR	306,04	100	30.603,98 €
SM_07_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	558,60	100	55.859,66 €
SM_07_VIA_02	Adecuación de aceras con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	187,27	100	18.726,96 €
SM_08	CONEXIÓN DE LA CALLE SAN BORONDÓN CON LA AVENIDA MIGUEL ANGEL GALVÁN BELLO			
SM_08_CB_01	Conexión carril bici desde el Espacio Libre hasta la calle San Blas - GOLF DEL SUR	549,55	100	54.955,00 €
SM_08_VIA_01	Adecuación de aceras con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	263,71	100	26.371,00 €
SM_09	ADECUACIÓN DEL VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE SAN BORONDÓN Y LA CALLE SAN BLAS HASTA EL PASEO PEATONAL			
SM_09_CB_01	Conexión carril bici entre la c/ San Borondón y el paseo peatonal Atlántico - GOLF DEL SUR	195,73	100	19.572,50 €

SM_09_VIA_01	Adecuación de calzadas con estado de conservación malo y regular - GOLF DEL SUR	980,99	100	98.098,80 €
SM_10	ADECUACIÓN DEL PEATONAL QUE CONECTA LA CALLE SAN BLAS CON EL PASEO MARÍTIMO COMPARTIENDO VÍA CON EL CARRIL BICI	390,21	100	39.021,00 €
SM_11	ADECUACIÓN DEL VIARIO EN LA AVENIDA GREÑAMORA JUNTO A LA IMPLANTACIÓN DEL RECORRIDO BICI	2.023,16	100	202.315,76 €
SM_11_CB_01	Implantación de recorrido bici en la Avenida Greñamora (limitadores de velocidad - señalización específica) - SAN BLAS	279,50	100	27.949,97 €
SM_12	ADECUACIÓN DE ACERADOS EN LA CALLE LOS SALADOS	1.504,18	100	150.418,20 €
SM_13	ADECUACIÓN DE LA CALLE EL CARDONAL			
SM_13_CB_01	Conexión del recorrido bici de la Avda. Greñamora con carril bici en la Calle El Cardonal - SAN BLAS	710,96	100	71.095,50 €
SM_13_VIA_01	Cambio a doble sentido del viario - redimensionamiento de la sección viaria. - SAN BLAS	3.753,44	100	375.343,57 €
SM_14	PEATONALIZACIÓN ENTRE LA CALLE EL CARDONAL Y LA CALLE HIGUERAS, ENTORNO PLAYA DE SAN BLAS			
SM_14_CB_01	Conexión carril bici desde la calle Cardonal hasta el carril bici del Espacio Libre Cuevas Encaladas - SAN BLAS	368,37	100	36.837,00 €
SM_14_VIA_01	Peatonalización del viario compartido con carril bici - SAN BLAS	2.144,90	100	214.490,00 €
SM_15	ADECUACION DE LA CALLE LAS HIGUERAS	2.264,33	100	226.433,00 €
SM_16	APARCAMIENTOS ENTRE LA AVENIDA JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO Y LA CALLE SAN MIGUEL	1.395,50	100	139.550,00 €
SM_17	APARCAMIENTOS EN LA AVENIDA DEL ATLÁNTICO JUNTO A LA AVENIDA JOSÉ MIGUEL GALVÁN BELLO - GOLF DEL SUR	2.096,08	250	524.020,00 €
SM_18	APARCAMIENTOS AVENIDA DEL ATLÁNTICO - PASEO COSTERO - GOLF DEL SUR	1.257,25	250	314.312,50 €
SM_19	APARCAMIENTOS BARRANCO EL SALTADERO 1 - GOLF DEL SUR	2.128,67	250	532.167,50 €
SM_20	APARCAMIENTOS BARRANCO DE SAN BLAS - SAN BLAS	1.616,15	250	404.037,50 €
SM_21	APARCAMIENTOS BARRANCO DE LAS CUEVAS ENCALADAS - SAN BLAS	3.185,60	250	796.400,00 €
TOTAL SISTEMA DE MOVILIDAD				11.581.936,19 €

- Sistema de Bienestar

Ficha	Nombre	Área	€/m2	Sup de actuación	Presupuesto
SB-01	Espacio libre borde Norte	54.710,84	100	13.677,71	1.367.800,00 €
SB-02	Espacio libre calle San Borondón				
SB-02-EL	Espacio libre público	7.766,73	100	1.165,01	115.756,50 €
SB-02-CB	Carril bici	402,50	100	402,50	40.250,00 €
SB-03	Espacio Libre avenida Atlántico-paseo Costero				
SB-03-EL	Espacio libre público	3.217,71	100	1.608,86	157.847,50 €
SB-03-CB	Carril bici	259,50	100	259,50	25.950,00 €
SB-04	Espacio libre avenidas Atlántico-José Miguel Galván Bello				
SB-04-EL	Espacio libre público	6.074,08	100	4.859,26	455.476,80 €
SB-04-CB	Carril bici	319,00	100	319,00	31.900,00 €
SB-05	Espacio libre barranco El Saltadero 3				
SB-05-EL	Espacio libre público	17.168,64	100	10.301,18	949.687,80 €
SB-05-EP	Espacio libre de protección	8.414,41	100	2.103,60	205.400,00 €
SB-05-CB	Carril bici	365,00	100	365,00	36.500,00 €
SB-06	Espacio libre barranco San Blas	7.284,27	100	7.284,27	566.800,00 €
SB-07	Espacio libre barranco Cuevas Encaladas 1				
SB-07-EL	Espacio libre público	14.199,79	100	14.199,79	951.389,00 €
SB-07-EP	Espacio libre de protección	6.353,00	100	1.588,25	196.327,75 €
SB-07-CB	Carril bici	640,00	100	640,00	64.000,00 €
SB-08	Espacio libre avenida José Miguel Galván Bello-calle san Blas				
SB-08-EL	Espacio libre público	24.424,16	100	14.654,50	1.197.022,20 €
SB-08-CB	Carril bici	465,00	100	465,00	46.500,00 €
SB-09	Espacio libre avenida José Miguel Galván Bello-calle San Miguel	9.055,65	100	8.150,09	853.955,10 €
SB-10	Espacio libre barranco El Saltadero 1				
SB-10-EL	Espacio libre público	7.596,23	100	7.596,23	613.726,00 €
SB-10-EP	Espacio libre de protección	4.356,14	100	1.089,04	108.903,50 €
SB-11	Espacio libre barranco El Saltadero 2				
SB-11-EL	Espacio libre público	2.872,58	100	1.723,55	234.676,80 €
SB-11-EP	Espacio libre de protección	1.457,56	100	364,39	36.439,00 €
SB-12	Espacio libre barranco Cuevas Encaladas 2	60.457,79	100	15.114,45	391.841,50 €
SB-13	Espacio libre avenidas José Miguel Galván Bello-El Guincho	5.631,67	100	2.815,84	233.266,00 €
SB-14	Espacio libre calles Retama y Bejeque	15.073,08	100	7.536,54	692.568,50 €
SB-15	Espacio libre barranco de Los Erales				
SB-15-EL	Espacio libre público	6.299,00	100	5.039,20	250.320,00 €
SB-15-EP	Espacio libre de protección	3.765,21	100	941,30	94.130,25 €
TOTAL SISTEMA DE BIENESTAR					9.918.425,95 €



El coste total de ejecución se estima en 25.006.242,14 €.

SISTEMA DE BIENESTAR	9.918.425,95 €
SISTEMA COSTERO	3.505.880,00 €
SISTEMA DE MOVILIDAD	11.581.936,36 €
TOTAL	25.006.242,14 €

4 ESTUDIO FINANCIERO

4.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDOS

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

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

Del desarrollo de estos proyectos se derivan incrementos de aprovechamiento urbanístico para sus promotores, teniendo los mismos la consideración de **actuación de dotación**, y quedando, por tanto, sujetos a sus deberes legales.

En este sentido, el Estudio Financiero abarca el análisis de dos aspectos:

- Cuantificación monetaria de los deberes legales de las actuaciones de dotación (artículo 16 del TRLS) derivadas de los potenciales proyectos de renovación turística: por una parte, los relacionados con la monetarización del 15% sobre el incremento de aprovechamiento urbanístico posibilitado por la nueva ordenación, y por otra, los relativos a la monetarización del nuevo suelo dotacional necesario vinculado a la nueva ordenación. Estos ingresos potenciales debe repercutir en la comunidad y servir para costear las intervenciones públicas.

- 
- Líneas de financiación: análisis de las líneas de financiación pública y privadas disponibles, así como de los incentivos existentes, que pueden sufragar, en todo o en parte, los costes de inversión.

4.2 MONETARIZACIÓN DE LOS DEBERES LEGALES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

4.2.1 Marco legal y metodología utilizada para el cálculo de la monetarización de los deberes legales

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 del TRLS):

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

En consecuencia, la ordenación del PMMIC sobre el espacio privado de Costa San Miguel se interpreta como actuaciones de dotación y por tanto producirán, 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, o bien el cambio de uso del actual mixto a turístico, necesarios para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito de Costa San Miguel.

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

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

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

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



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

4.2.2 Cálculo de los incrementos potenciales de aprovechamiento producidos por las actuaciones de dotación

El primer paso para monetarizar las cesiones de suelo dotacional y de plusvalías que se generarán en las actuaciones de dotación, es calcular el incremento de aprovechamiento que derivaría del PMMIC respecto a la situación actual, entendida ésta última como aprovechamiento con los parámetros del planeamiento vigente. Es decir, se realiza un análisis comparativo en términos de aprovechamiento urbanístico entre la situación actual, con el planeamiento vigente, y la situación que produce el PMMIC.

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

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)		
USO	PRECIO VENTA MEDIO	VRS
USO RESIDENCIAL	1.690 €/m ² c	310 €/m²c
USO COMERCIAL	1.594 €/m ² c	338 €/m²c
USO TURÍSTICO	-	325 €/m²c

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

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	
POR USO	Cu
USO RESIDENCIAL	1,00
USO COMERCIAL-EQUIPAMIENTO-RECREATIVO	1,10
USO TURÍSTICO	1,05

Quedando fijado el valor de la unidad de aprovechamiento (UDA) en 310 €, correspondiente al valor 1,00 de los coeficientes de ponderación por uso.

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

Los resultados totales obtenidos, así como el detalle por parcela, se muestran a continuación, correspondiendo al supuesto en el que se materializa la totalidad de las previsiones del PMMIC.

	INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO
POR CAMBIO DE USO A TURÍSTICO	5.650,69 UDA
POR MAYOR EDIFICABILIDAD	199.086,08 UDA
TOTAL	204.736,76 UDA

INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO Y/O POR AUMENTO EDIFICABILIDAD POR PARCELA

DATOS PARCELA		PLANEAMIENTO VIGENTE			PMMIC			Δ APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO			Δ APROVECHAMIENTO POR AUMENTO EDIFICABILIDAD			Δ APROV. TOTAL
CODIGO	SUPERFICIE DE PARCELA m ² s	USO	Coef. Edific.e (m ² c/m ² s)	SUP TOTAL CONSTR m ² c	USO	Coef. Edific.e (m ² c/m ² s)	SUP TOTAL CONSTR m ² c	APROV. INICIAL (UdA)	APROV. FINAL (UdA)	Δ APROV.	APROV. INICIAL (UdA)	APROV. FINAL (UdA)	Δ APROV.	
S-AL01	18.000,90	Tur	1,45	26.041,30	Tur	1,95	35.101,76	27.343,37			27.343,37	36.856,84	9.513,48	9.513,48
S-AL02	16.659,88	Tur	1,22	20.325,05	Tur	1,72	28.654,99	21.341,31			21.341,31	30.087,74	8.746,44	8.746,44
S-AL03	7.400,00	Tur	1,05	7.770,00	Tur	1,55	11.470,00	8.158,50			8.158,50	12.043,50	3.885,00	3.885,00
S-AL04	12.000,00	Tur	0,55	6.600,00	Tur	1,05	12.600,00	6.930,00			6.930,00	13.230,00	6.300,00	6.300,00
S-AL05	25.701,38	Tur	0,69	17.733,95	Tur	1,19	30.584,64	18.620,65			18.620,65	32.113,87	13.493,22	13.493,22
S-AL06	16.623,80	Tur	0,96	15.958,85	Tur	1,46	24.270,75	16.756,79			16.756,79	25.484,29	8.727,50	8.727,50
S-AL07	19.200,00	Tur	1,00	19.200,00	Tur	1,50	28.800,00	20.160,00			20.160,00	30.240,00	10.080,00	10.080,00
S-AL08	31.866,81	Tur	0,26	8.391,59	Tur	0,76	24.218,78	8.811,17			8.811,17	25.429,71	16.618,54	16.618,54
S-AL09	43.557,37	Tur	0,28	12.196,06	Tur	0,78	33.974,75	12.805,87			12.805,87	35.673,49	22.867,62	22.867,62
S-AL10	47.742,25	Tur	0,56	26.667,00	Tur	1,26	60.155,24	28.000,35			28.000,35	63.163,00	35.162,65	35.162,65
S-AL11	20.078,79	Tur	0,92	18.472,49	Tur	1,42	28.511,88	19.396,11			19.396,11	29.937,48	10.541,36	10.541,36
S-AL12	7.765,61	Tur	0,32	2.459,11	Tur	0,80	6.212,49	2.582,07			2.582,07	6.523,11	3.941,05	3.941,05
S-AL13	20.129,70	Tur	0,53	10.601,64	Tur	1,03	20.733,59	11.131,72			11.131,72	21.770,27	10.638,55	10.638,55
S-AL17	27.403,32	Tur	0,25	6.850,83	Tur	0,75	20.552,49	7.193,37			7.193,37	21.580,11	14.386,74	14.386,74
S-AL21	31.060,00	Tur/ Depor	0,03	931,80	Tur/ Depor	0,46	14.287,60				978,39	15.001,98	14.023,59	14.023,59
S-AL22	11.303,00	Mixto	0,70	7.912,10	Tur	-	7.912,10	7.912,10	8.307,71	395,61				395,61
S-AL23	14.949,00	Mixto	0,70	10.464,30	Tur	-	10.464,30	10.464,30	10.987,52	523,22				523,22
S-AL26	8.501,00	Mixto	0,70	5.950,70	Tur	-	5.950,70	5.950,70	6.248,24	297,54				297,54
S-AL27	2.625,00	Mixto	0,70	1.837,50	Tur	-	1.837,50	1.837,50	1.929,38	91,88				91,88
S-AL28	32.713,62	Mixto	0,24	7.960,31	Tur	-	7.960,31	7.960,31	8.358,33	398,02				398,02
S-AL29	69.118,00	Tur/ Depor	0,09	6.220,62	Tur/ Depor	0,23	15.897,14				6.531,65	16.692,00	10.160,35	10.160,35
S-AL30	4.360,00	Mixto	0,70	3.052,00	Tur	-	3.052,00	3.052,00	3.204,60	152,60				152,60
S-AL31	10.350,00	Mixto	0,58	6.037,50	Tur	-	6.037,50	6.037,50	6.339,38	301,88				301,88
S-AL32	1.426,00	Mixto	0,70	998,20	Tur	-	998,20	998,20	1.048,11	49,91				49,91
S-AL33	2.066,00	Mixto	0,70	1.446,20	Tur	-	1.446,20	1.446,20	1.518,51	72,31				72,31
S-AL34	1.562,00	Mixto	0,70	1.093,40	Tur	-	1.093,40	1.093,40	1.148,07	54,67				54,67
S-AL35	1.432,00	Mixto	0,70	1.002,40	Tur	-	1.002,40	1.002,40	1.052,52	50,12				50,12

Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Costa San Miguel

S-AL36	14.493,00	Mixto	0,70	10.145,10	Tur	-	10.145,10	10.145,10	10.652,36	507,26				507,26
S-AL37	4.819,00	Mixto	0,70	3.373,30	Tur	-	3.373,30	3.373,30	3.541,97	168,67				168,67
S-AL38	7.171,00	Mixto	0,70	5.019,70	Tur	-	5.019,70	5.019,70	5.270,69	250,99				250,99
S-AL39	2.861,00	Mixto	0,70	2.002,70	Tur	-	2.002,70	2.002,70	2.102,84	100,14				100,14
S-AL40	5.141,00	Mixto	0,70	3.598,70	Tur	-	3.598,70	3.598,70	3.778,64	179,94				179,94
S-AL41	2.891,00	Mixto	0,70	2.023,70	Tur	-	2.023,70	2.023,70	2.124,89	101,19				101,19
S-AL44	11.575,00	Mixto	0,73	8.488,33	Tur	-	8.488,33	8.488,33	8.912,75	424,42				424,42
S-AL45	14.894,72	Mixto	0,35	5.163,50	Tur	-	5.163,50	5.163,50	5.421,68	258,18				258,18
S-AL46	17.631,92	Mixto	0,25	4.407,98	Tur	-	4.407,98	4.407,98	4.628,38	220,40				220,40
S-AL47	22.157,90	Mixto	0,25	5.539,48	Tur	-	5.539,48	5.539,48	5.816,45	276,97				276,97
S-AL49	4.027,00	Mixto	0,70	2.818,90	Tur	-	2.818,90	2.818,90	2.959,85	140,95				140,95
S-AL50	5.689,00	Mixto	0,70	3.982,30	Tur	-	3.982,30	3.982,30	4.181,42	199,12				199,12
S-AL51	9.347,00	Mixto	0,70	6.542,90	Tur	-	6.542,90	6.542,90	6.870,05	327,15				327,15
S-AL52	2.249,00	Mixto	0,70	1.574,30	Tur	-	1.574,30	1.574,30	1.653,02	78,72				78,72
S-AL53	826,00	Mixto	0,70	578,20	Tur	-	578,20	578,20	607,11	28,91				28,91
Total PMMIC	1.291.563,82									5.650,69			199.086,08	204.736,76
Total del ámbito	1.574.259,00							859.684,49						

4.2.3 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 monetarizar los incrementos de aprovechamiento al valor de la UDA= 310 €):

	ESTIMACIÓN DE LAS PLUSVALÍAS POTENCIALES	
	PLUSVALÍAS	15% CESIÓN
POR CAMBIO DE USO DE MIXTO A TURÍSTICO	1.751.712,43 €	262.756,87 €
POR MAYOR EDIFICABILIDAD	61.716.683,82 €	9.257.502,57 €
TOTAL	63.468.396,26	9.520.259,44 €

DATOS DE PARCELA		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO POR CAMBIO DE USO		INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO POR AUMENTO DE EDIFICABILIDAD		VALOR DE Δ APROV. TOTAL (UDA= 310 €)	15% CESIÓN
CODIGO INTERVENCION	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m ²)	Δ APROV.	Valor Δ APROV.	Δ APROV.	Valor Δ APROV.		
S-AL01	18.000,90		0,00	9.513,48	2.949.177,45	2.949.177,45 €	442.376,62 €
S-AL02	16.659,88		0,00	8.746,44	2.711.395,47	2.711.395,47	406.709,32 €
S-AL03	7.400,00		0,00	3.885,00	1.204.350,00	1.204.350,00 €	180.652,50 €
S-AL04	12.000,00		0,00	6.300,00	1.953.000,00	1.953.000,00 €	292.950,00 €
S-AL05	25.701,38			13.493,22	4.182.899,60	4.182.899,60€	627.434,94 €
S-AL06	16.623,80			8.727,50	2.705.523,45	2.705.523,45 €	405.828,52 €
S-AL07	19.200,00		0,00	10.080,00	3.124.800,00	3.124.800,00 €	468.720,00 €
S-AL08	31.866,81			16.618,54	5.151.747,84	5.151.747,84 €	772.762,18 €
S-AL09	43.557,37		0,00	22.867,62	7.088.961,97	7.088.961,97 €	1.063.344,30 €
S-AL10	47.742,25		0,00	35.162,65	10.900.420,49	10.900.420,49 €	1.635.063,07 €
S-AL11	20.078,79			10.541,36	3.267.823,07	3.267.823,07 €	490.173,46 €
S-AL12	7.765,61			3.941,05	1.221.724,59	1.221.724,59 €	183.258,69 €
S-AL13	20.129,70			10.638,55	3.297.949,40	3.297.949,40 €	494.692,41 €
S-AL17	27.403,32			14.386,74	4.459.890,33	4.459.890,33 €	668.983,55 €
S-AL21	31.060,00		0,00	14.023,59	4.347.312,90	4.347.312,90	652.096,94 €
S-AL22	11.303,00	395,61	122.637,55		0,00	122.637,55 €	18.395,63 €
S-AL23	14.949,00	523,22	162.196,65		0,00	162.196,65 €	24.329,50 €
S-AL26	8.501,00	297,54	92.235,85		0,00	92.235,85 €	13.835,38 €
S-AL27	2.625,00	91,88	28.481,25		0,00	28.481,25 €	4.272,19 €
S-AL28	32.713,62	398,02	123.384,87		0,00	123.384,87 €	18.507,73 €
S-AL29	69.118,00		0,00	10.160,35	3.149.707,26	3.149.707,26	472.456,09 €
S-AL30	4.360,00	152,60	47.306,00		0,00	47.306,00 €	7.095,90 €
S-AL31	10.350,00	301,88	93.581,25		0,00	93.581,25 €	14.037,19 €
S-AL32	1.426,00	49,91	15.472,10		0,00	15.472,10 €	2.320,82 €
S-AL33	2.066,00	72,31	22.416,10		0,00	22.416,10 €	3.362,42 €
S-AL34	1.562,00	54,67	16.947,70		0,00	16.947,70 €	2.542,16 €
S-AL35	1.432,00	50,12	15.537,20		0,00	15.537,20 €	2.330,58 €



S-AL36	14.493,00	507,26	157.249,05		0,00	157.249,05 €	23.587,36 €
S-AL37	4.819,00	168,67	52.286,15		0,00	52.286,15 €	7.842,92 €
S-AL38	7.171,00	250,99	77.805,35		0,00	77.805,35 €	11.670,80 €
S-AL39	2.861,00	100,14	31.041,85		0,00	31.041,85 €	4.656,28 €
S-AL40	5.141,00	179,94	55.779,85		0,00	55.779,85 €	8.366,98 €
S-AL41	2.891,00	101,19	31.367,35		0,00	31.367,35 €	4.705,10 €
S-AL44	11.575,00	424,42	131.569,17		0,00	131.569,17 €	19.735,38 €
S-AL45	14.894,72	258,18	80.034,30		0,00	80.034,30 €	12.005,14 €
S-AL46	17.631,92	220,40	68.323,69		0,00	68.323,69 €	10.248,55 €
S-AL47	22.157,90	276,97	85.861,86		0,00	85.861,86 €	12.879,28 €
S-AL49	4.027,00	140,95	43.692,95		0,00	43.692,95 €	6.553,94 €
S-AL50	5.689,00	199,12	61.725,65		0,00	61.725,65 €	9.258,85 €
S-AL51	9.347,00	327,15	101.414,95		0,00	101.414,95 €	15.212,24 €
S-AL52	2.249,00	78,72	24.401,65		0,00	24.401,65 €	3.660,25 €
S-AL53	826,00	28,91	8.962,10		0,00	8.962,10 €	1.344,32 €
TOTALES			1.751.712,43			61.716.683,82	9.520.259,44 €

4.2.4 Cuantificación de los ingresos por cesiones de suelo dotacional

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

El estándar dotacional de Costa San Miguel es de 0,2642 m²s/UDA.

	ESTÁNDAR DOTACIONAL
SUELO DOTACIONAL	227.129,42 m ² s
APROVECHAMIENTO SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE	859.684,49 UDA
ESTÁNDAR DOTACIONAL	0,2642 m²s/UDA

32

Las cesiones de suelo dotacional se calculan aplicando el estándar dotacional al incremento de aprovechamiento, resultando que la efectiva materialización de los incrementos de aprovechamiento del PMMIC generaría para los propietarios del suelo el deber de ceder **54.091,64 m²s**.

	CESIONES DE SUELO DOTACIONAL
ESTÁNDAR DOTACIONAL	0,2642 m ² s/UDA
Δ APROVECHAMIENTO	204.736,76 UDA
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	54.091,64 m²s

Para monetarizar las cesiones de suelo hay que calcular la edificabilidad media ponderada resultante del PMMIC como el cociente entre el aprovechamiento total que derivaría del PMMIC y la superficie total de suelo de las parcelas en las que se materializarían los nuevos aprovechamientos. El resultado es de 0,67 UDA/m²s.

	EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA PMMIC
APROVECHAMIENTO PMMIC	1.050.689,40 UDA
SUPERFICIE SUELO	1.574.259,00 m ² s
EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA	0,67 UDA/m²s

Por último, los ingresos patrimoniales potenciales derivados de las cesiones de suelo dotacional se calculan multiplicando el suelo a ceder por la edificabilidad media ponderada y por el valor de la UDA, quedando estimados en 11.191.543,69 €.

	MONETARIZACIÓN CESIONES DE SUELO DOTACIONAL
CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	54.091,64 m²s
EDIFICABILIDAD MEDIA PONDERADA	0,67 UDA/m²s
VALOR UDA	310 €
INGRESOS POR CESIONES DE SUELO DOTACIONAL	11.191.543,69 €

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

ESTIMACIÓN DEL VALOR MONETARIO DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA					
CODIGO INTERVENCION	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m2)	Δ APROV. TOTAL	Participación porcentual sobre el Δ APROV. TOTAL	Cesión de Suelo Dotacional Δ APROV. TOTAL	Monetarización de la cesión de suelo Dotacional
S-AL01	18.000,90	9.513,48	4,65%	2.513,47	520.035,96 €
S-AL02	16.659,88	8.746,44	4,27%	2.310,82	478.107,26 €
S-AL03	7.400,00	3.885,00	1,90%	1.026,42	212.366,10 €
S-AL04	12.000,00	6.300,00	3,08%	1.664,47	344.377,46 €
S-AL05	25.701,38	13.493,22	6,59%	3.564,92	737.581,32 €
S-AL06	16.623,80	8.727,50	4,26%	2.305,81	477.071,83 €
S-AL07	19.200,00	10.080,00	4,92%	2.663,15	551.003,93 €
S-AL08	31.866,81	16.618,54	8,12%	4.390,63	908.420,80 €
S-AL09	43.557,37	22.867,62	11,17%	6.041,65	1.250.014,69 €
S-AL10	47.742,25	35.162,65	17,17%	9.290,00	1.922.098,86 €
S-AL11	20.078,79	10.541,36	5,15%	2.785,04	576.223,55 €
S-AL12	7.765,61	3.941,05	1,92%	1.041,23	215.429,80 €
S-AL13	20.129,70	10.638,55	5,20%	2.810,71	581.535,80 €
S-AL17	27.403,32	14.386,74	7,03%	3.800,99	786.423,80 €
S-AL21	31.060,00	14.023,59	6,85%	3.705,05	766.572,74 €
S-AL22	11.303,00	395,61	0,19%	104,52	21.624,99 €
S-AL23	14.949,00	523,22	0,26%	138,23	28.600,55 €
S-AL26	8.501,00	297,54	0,15%	78,61	16.264,18 €
S-AL27	2.625,00	91,88	0,04%	24,27	5.022,17 €
S-AL28	32.713,62	398,02	0,19%	105,16	21.756,77 €
S-AL29	69.118,00	10.160,35	4,96%	2.684,37	555.395,89 €
S-AL30	4.360,00	152,60	0,07%	40,32	8.341,59 €

ESTIMACIÓN DEL VALOR MONETARIO DE LAS CESIONES DE SUELO DOTACIONAL DERIVADAS DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO POR PARCELA

CODIGO INTERVENCION	SUPERFICIE DE PARCELA SEGÚN PLANEAM (m2)	Δ APROV. TOTAL	Participación porcentual sobre el Δ APROV. TOTAL	Cesión de Suelo Dotacional Δ APROV. TOTAL	Monetización de la cesión de suelo Dotacional
S-AL31	10.350,00	301,88	0,15%	79,76	16.501,42 €
S-AL32	1.426,00	49,91	0,02%	13,19	2.728,23 €
S-AL33	2.066,00	72,31	0,04%	19,10	3.952,69 €
S-AL34	1.562,00	54,67	0,03%	14,44	2.988,43 €
S-AL35	1.432,00	50,12	0,02%	13,24	2.739,71 €
S-AL36	14.493,00	507,26	0,25%	134,02	27.728,12 €
S-AL37	4.819,00	168,67	0,08%	44,56	9.219,75 €
S-AL38	7.171,00	250,99	0,12%	66,31	13.719,62 €
S-AL39	2.861,00	100,14	0,05%	26,46	5.473,69 €
S-AL40	5.141,00	179,94	0,09%	47,54	9.835,80 €
S-AL41	2.891,00	101,19	0,05%	26,73	5.531,08 €
S-AL44	11.575,00	424,42	0,21%	112,13	23.199,93 €
S-AL45	14.894,72	258,18	0,13%	68,21	14.112,65 €
S-AL46	17.631,92	220,40	0,11%	58,23	12.047,69 €
S-AL47	22.157,90	276,97	0,14%	73,18	15.140,24 €
S-AL49	4.027,00	140,95	0,07%	37,24	7.704,49 €
S-AL50	5.689,00	199,12	0,10%	52,61	10.884,24 €
S-AL51	9.347,00	327,15	0,16%	86,43	17.882,76 €
S-AL52	2.249,00	78,72	0,04%	20,80	4.302,80 €
S-AL53	826,00	28,91	0,01%	7,64	1.580,31 €
	1.574.259,00	204.736,76	100,00%	54.091,64	11.191.543 €

4.2.5 Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación

Los ingresos potenciales que generaría la efectiva y completa materialización de los incrementos de aprovechamiento del PMMIC se estiman en 20,7 millones de euros, que se podrían utilizar para financiar el coste de ejecución de las intervenciones sobre el espacio público a medida que se fueran materializando e integrando en el patrimonio público de suelo del respectivo ayuntamiento.

ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS PATRIMONIALES		
15% CESIÓN PLUSVALÍAS	CESIONES SUELO DOTACIONAL	TOTAL
9.520.259,44 €	11.191.543,69 €	20.711.803,13 €



4.3 LINEAS DE FINANCIACIÓN

En este apartado se exponen las líneas de financiación públicas y privadas disponibles en el mercado para hacer frente a la financiación de las actuaciones prevista en este Plan de Modernización. Se trata de un listado meramente indicativo y susceptible de sufrir modificaciones, ya sea por la posible extinción del instrumento de financiación, por agotamiento del recurso presupuestario, o por terminación de los plazos establecidos para su aplicación.

Los principales recursos financieros disponibles para la modernización de los destinos turísticos viabilizan la consecución de los objetivos fijados en los distintos planes sectoriales desarrollados, tanto a nivel nacional (PLAN DE TURISMO ESPAÑOL HORIZONTE 2020, que se concreta en programas como la REQUALIFICACIÓN DE DESTINOS MADUROS o el PLAN FutureE), como a nivel de la Comunidad Autónoma de Canarias (ACUERDO POR LA COMPETITIVIDAD Y LA CALIDAD DEL TURISMO EN CANARIAS 2008-2020, que deriva de la ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO) y, por ende, del presente Plan de Modernización.

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

4.3.1 Actuaciones de transformación urbanística

Dentro de las vías que pueden ser de aplicación para la financiación de las intervenciones públicas del Plan de Modernización se encuentran las actuaciones de dotación o, de forma más amplia, las de transformación urbanística, en la medida en que el artículo 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, establece que *“las actuaciones de renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo regulado en la legislación básica, siéndoles de aplicación el régimen legal establecido a las actuaciones de urbanización o de dotación, según sea su objeto.”*

Estas actuaciones quedan definidas por el artículo 14 del TRLS, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según el cual las actuaciones de urbanización y las actuaciones de dotación son actuaciones de transformación urbanística.

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

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

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

5. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

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.

(...)”

Las actuaciones de transformación urbanística implican unos deberes legales para los beneficiarios de las mismas, que son establecidos por el artículo 16 del TRLS:

- Entregar a la Administración el suelo necesario para las nuevas necesidades dotacionales (viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas) incluidas en la actuación o adscritas a ella para su obtención.

En el caso particular de las actuaciones de dotación, y si es imposible materializar la entrega de suelo en el ámbito de que se trate, ésta podrá ser sustituida por la entrega de



superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito.

- Entregar a la Administración, con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, este porcentaje no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%, aunque de forma excepcional se podrá reducir o incrementar hasta el 20%.

En el caso particular de las actuaciones de dotación, el porcentaje de suelo a entregar se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicha entrega de suelo podrá ser sustituida por su valor en dinero, que servirá para financiar la parte pública de la propia actuación o actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

- Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización previstas en la actuación, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.
- Entregar a la Administración, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras anteriores que deban formar parte del dominio público o estén destinadas a la prestación de servicios públicos.

4.3.2 Incentivos a la renovación

La Ley 2/2013 define el nuevo marco normativo que regula los incentivos por renovación y rehabilitación de las infraestructuras y la planta de alojamiento turístico, anteriormente recogidos en la hoy derogada Directriz 19 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (en adelante, DOTC) según Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

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

- Incremento de edificabilidad

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

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

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

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

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

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

- Coeficiente general por renovación con aumento de categoría: incremento máximo de $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada del área de actuación.
- Coeficiente adicional de eficiencia energética, entendida como el porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al



gasto energético anual: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa.

- Coeficiente de especial calidad: incremento máximo de 0,2 m²c/m² si la categoría prevista tras la renovación es la de hotel de 5 estrellas gran lujo.
- Coeficiente por reducción de la huella de carbono: incremento máximo de 0,1.

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

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

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

- Establecimientos cuya renovación suponga mejora de categoría sin aumento de plazas ni de edificabilidad. Se les aplicará el estándar de densidad que sea más favorable de los dos siguientes: el vigente en la fecha de autorización del establecimiento o el vigente en la fecha de autorización de la renovación.
- Establecimientos cuya renovación suponga mayor número de plazas o incremento de la superficie edificada. Se les aplicará una reducción del estándar de densidad vigente ponderado para cada urbanización, núcleo o área de referencia en función de los siguientes límites:
 - Establecimientos con un estándar actual de 60 m² por plaza o más: límite mínimo de 60 m² por plaza.
 - Establecimientos con un estándar actual de 50-60 m² por plaza: límite mínimo de 50 m² por plaza.

- Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m² por plaza: no se puede aumentar el número actual de plazas.

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

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

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA
HOTELERA	4 ESTRELLAS	9.214,00€
	5 ESTRELLAS	11.799,00€
	5 ESTRELLAS GRAN LUJO	15.120,00€
EXTRAHOTELERA	3 ESTRELLAS	6.379,00€
	4 ESTRELLAS	8.366,00€
	5 ESTRELLAS	10.713,00€
	VILLAS	8.366,00€

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

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



4.3.3 Contribuciones especiales

Otra fuente de financiación para las actuaciones públicas del presente Plan de Modernización son las contribuciones especiales, reguladas en los artículos 28 a 37 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y cuyo hecho imponible consiste en *“la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local, por las entidades respectivas.”*

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

A estos efectos, el artículo 29 establece que:

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

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

(...)”

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

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

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

En cualquier caso, y de acuerdo con el artículo 145 del TRLOTENC, cuando las obras no estén previstas en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni se precise delimitar unidades de actuación, la actividad de ejecución se realizará a través de obras públicas ordinarias; mientras que cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares del suelo beneficiados especialmente por aquéllas.

4.3.4 Incentivos a la inversión

Los incentivos a la inversión en Canarias están regulados en el artículo 25 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, y desarrollados por el Real



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

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

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

- a) En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por la adquisición de bienes de inversión y de los elementos del inmovilizado inmaterial a que se refiere la letra b) del apartado 3 de este artículo.*
- b) 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.*
- c) 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.*
- d) En ningún caso se encuentra exenta la ampliación de capital por compensación de créditos.*

(...)”

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

“(…)

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

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

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

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

Los sujetos pasivos del Impuesto General Indirecto Canario que entreguen los bienes de inversión o presten el servicio de cesión de elementos del inmovilizado inmaterial, exentos por aplicación de lo dispuesto en este apartado, tendrán derecho a deducir las cuotas del Impuesto soportadas en



la adquisición o importación de bienes o servicios que se utilicen en la realización de tales entregas de bienes o prestaciones de servicios, salvo que a dicha entrega o prestación de servicios les sea de aplicación otra exención del Impuesto que no genere derecho a deducir.”

4.3.5 Reserva para inversiones de Canarias

La RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS (en adelante, RIC) se regula en el artículo 27 de la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias y en el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, en las materias referentes a los incentivos fiscales en la imposición indirecta, la reserva para inversiones en Canarias y la Zona Especial Canaria. Se trata de uno de los incentivos fiscales de los que goza Canarias, cuyo objetivo es fomentar la inversión empresarial productiva y la creación de infraestructuras públicas en Canarias.

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

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

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

- Inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de:

- La creación de un establecimiento, entendida como su puesta en funcionamiento por primera vez para el desarrollo de una actividad económica. En particular, la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y promoción de una nueva que ha de ser puesta en funcionamiento en desarrollo de una actividad económica.
 - La ampliación de un establecimiento, entendida como el incremento del valor total de los activos de dicho establecimiento. En particular, la rehabilitación de un inmueble.
 - La diversificación de la actividad de un establecimiento para elaborar nuevos productos o servicios, que han de suponer una novedad esencial respecto a los elaborados antes de la inversión.
 - La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento, de forma que las características o aplicaciones tecnológicas del nuevo proceso difieran esencialmente del existente antes de la inversión.
- También se consideran iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que se afecte a:
- La promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.
 - El desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas.
 - Las zonas comerciales y las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias con el objetivo de rehabilitar un establecimiento turístico. En ambos casos, el suelo ha de estar situado en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas de acuerdo con las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

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



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

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

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

A estos efectos, se consideran inversiones en activos que contribuyen a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario las consistentes en instalaciones que eviten la contaminación atmosférica o acústica procedente de instalaciones

industriales; las instalaciones contra la contaminación de aguas superficiales, subterráneas y marinas; y las instalaciones para la reducción, recuperación o tratamiento de residuos industriales propios, siempre que mejoren las exigencias establecidas en la normativa correspondiente; así como las instalaciones y equipos destinados a la producción de electricidad a partir de fuentes renovables.

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

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



cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.

- Títulos valores emitidos por entidades que procedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones Públicas en Canarias, una vez obtenida la concesión administrativa o título administrativo habilitante, siempre que la financiación obtenida con la emisión se destine exclusivamente a dicha construcción o explotación, con el límite del 50% de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio. La emisión de los títulos valores queda, en este caso, sujeta a autorización administrativa previa de la Administración competente para otorgar el título administrativo habilitante. A estos efectos y cuando se trate de entidades del sector público, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.

En cualquier caso, los activos en que se materialice la inversión tienen que estar situados, o ser recibidos, en el archipiélago canario, utilizarse en el mismo y estar afectos y ser necesarios para el desarrollo de las actividades económicas del sujeto pasivo, excepto si contribuyen a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario.

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

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

Para materializar la reserva, es necesario que los sujetos pasivos presenten un plan de inversión que describa la finalidad de la inversión, los términos en que se prevea afecte al desarrollo de su explotación y las variaciones que se puedan producir en el empleo. Dicho plan, que debe adjuntarse a la declaración del impuesto correspondiente al periodo impositivo en que se practique la reducción, tiene que indicar el plazo aproximado de ejecución, los elementos patrimoniales a adquirir, con su valor de

adquisición o coste de producción estimados, y el periodo previsto para su entrada en funcionamiento; así como las inversiones anticipadas realizadas antes de la dotación de la reserva.

4.3.6 Incentivos regionales en Canarias

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

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

En este contexto, la zona de promoción económica de Canarias queda delimitada por el Real Decreto 169/2008, de 8 de febrero, y comprende todo el territorio de la Comunidad Autónoma.

El importe de los incentivos regionales a conceder en la zona de promoción económica de Canarias no podrá ser superior al 40% de la inversión aprobada, y los proyectos acogidos a estos incentivos no podrán beneficiarse de otras ayudas financieras si, acumuladas a los incentivos regionales, sobrepasan los límites máximos de ayuda establecidos en el MAPA ESPAÑOL DE AYUDAS DE FINALIDAD REGIONAL.

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

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

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

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

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

balance de situación cerrado) y, en todo caso, superior a 600.000 €, y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Que la inversión supere el 150% de la media aritmética de la dotación para amortizaciones del establecimiento en los 3 últimos ejercicios cerrados (ha de acreditarse aportando las cuentas de resultados de dichos ejercicios) e implique la adquisición de maquinaria tecnológicamente avanzada que produzca un incremento sensible de la productividad.
- Que la inversión diversifique la producción del establecimiento para atender a mercados de productos nuevos o adicionales, o que suponga una transformación fundamental en el proceso global de producción de un establecimiento existente.
- Que se mantengan los puestos de trabajo existentes.

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

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

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

- Dentro del concepto obra civil se incluyen las traídas y acometidas de servicios, urbanización y obras exteriores adecuadas a las necesidades del proyecto, oficinas, laboratorios, instalaciones para servicios laborales y sanitarios del personal, almacenes,



edificios de producción o transformación, edificios de servicios industriales, almacenes y otras obras vinculadas al proyecto.

- Dentro del concepto bienes de equipo se incluyen maquinaria de proceso, instalaciones eléctricas especiales, instalaciones energéticas y de suministro de aguas especiales, elementos de transporte interior, vehículos especiales de transporte exterior, equipos de medida y control, instalaciones de seguridad, instalaciones de mejora y protección medioambiental, y otros ligados al proyecto.
- Dentro del concepto estudios previos del proyecto se incluyen trabajos de planificación, ingeniería de proyecto y de dirección facultativa de los proyectos.
- En otros conceptos se incluyen aquellos que procedan en los proyectos singulares.

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

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

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

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

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

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

- El nivel de servicios comunes, de atención y de calidad de los establecimientos turísticos no hoteleros será similar al exigido a los hoteleros de la misma categoría.
- Las instalaciones de ocio, deportivas o culturales se admitirán siempre que formen parte del establecimiento objeto del proyecto y sean afectadas por el mismo. Se dará carácter dinamizador a las instalaciones integradas en los segmentos de familia, salud y bienestar, náutica y volcanes y naturaleza.
- Las solicitudes deberán contar con un informe favorable del órgano competente en turismo de la Comunidad Autónoma en el que se mencione el cumplimiento de todos los requisitos anteriores.

- 
- La inversión subvencionable se determinará aplicando los módulos correspondientes a los establecimientos hoteleros de 4 y 5 estrellas.
 - El resto de criterios aplicables a la selección, calificación y valoración de proyectos serán los acordados con carácter general por el Consejo Rector de Incentivos Regionales.

Entre junio de 1988 y diciembre de 2013, se han resuelto en Canarias 638 expedientes de incentivos regionales con una inversión aprobada de unos 3.600 millones de €, que han recibido una subvención de 477 millones de € y posibilitado la creación de más de 16.000 puestos de trabajo. Los expedientes tramitados en el pasado año 2013 fueron cinco por un importe de 6,3 millones de €.

4.3.7 Estrategia canaria de mejora del espacio público turístico: programa de inversiones

Los antecedentes de la ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO quedan fijados en marzo del año 2008, cuando el Gobierno de Canarias aprobó la ESTRATEGIA DE DINAMIZACIÓN FRENTE A LA DESACELERACIÓN DE LA ECONOMÍA CANARIA, en la que se enmarcan una serie de medidas y acciones de reactivación económica que, en el área del turismo, se centran en la intervención frente a la degradación sufrida por la madurez y el declive de los principales enclaves turísticos, apostando por una ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO como medida impulsora para mejorar la calidad y la competitividad de aquellos espacios públicos turísticos, mediante el consenso de todos los agentes involucrados.

En este contexto, en el año 2010, el Gobierno de Canarias suscribió, el 14 de enero, Convenios en el Marco de Colaboración con los Cabildos insulares y, posteriormente, en el mes de junio, el Convenio de Colaboración para la ampliación de la dotación económica de la ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO, entre el Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA) y la extinta Consejería de Turismo¹.

¹ BOC nº 143 de 22 de julio de 2010.

El objeto de este convenio es potenciar la competitividad y la sostenibilidad de la actividad turística, así como la recuperación de las zonas turísticas más emblemáticas del archipiélago, a través de la ejecución de las obras y actuaciones elegidas por su carácter ejemplar, priorizándose las actuaciones ejemplarizantes acordadas en el marco del ACUERDO POR LA COMPETITIVIDAD Y LA CALIDAD DEL TURISMO EN CANARIAS 2008-2020. Las obras y actuaciones pueden ser ejecutadas directamente por la Comunidad Autónoma o por las Administraciones Locales mediante la firma de los oportunos Convenios de Colaboración en virtud de los cuales la Comunidad Autónoma transfiere a estas los fondos necesarios.

Por tanto, la ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO se centra en la intervención frente a la degradación sufrida por la madurez y declive de los principales enclaves turísticos y se constituye en medida impulsora para mejorar su calidad y competitividad, recuperando las zonas turísticas más emblemáticas mediante una serie de actuaciones ejemplares y con gran potencial para impulsar la renovación de la oferta de alojamiento.

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

A la firma del Convenio, el Estado aportó los 30 millones de euros del año 2010, quedando condicionadas las aportaciones de los dos años siguientes a la existencia de disponibilidad presupuestaria y a la previa suscripción de las correspondientes adendas anuales al Convenio. En marzo de 2011 se firmó la Adenda 2011 al Convenio y el Estado hizo efectiva la aportación prevista de 42 millones de euros². Sin embargo, la Adenda 2012 no ha llegado a firmarse.

En noviembre de 2013 se modificaron el Convenio y su Adenda 2011³, con un doble objetivo: por un lado, aprobar una nueva relación de actuaciones; y por otro lado, posibilitar que los remanentes

² BOC nº 83 de 27 de abril de 2011.

³ BOC nº 231 de 29 de noviembre de 2013.



de las obras finalizadas se puedan destinar a financiar actuaciones complementarias de mejora o continuación de las incluidas en el Convenio.

4.3.8 Convenio para la regeneración del espacio turístico de Tenerife

Para la efectiva ejecución de la ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO y sobre la base del ACUERDO POR LA COMPETITIVIDAD Y LA CALIDAD DEL TURISMO EN CANARIAS 2008-2020, nace el CONVENIO PARA LA REGENERACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO DE TENERIFE, con la finalidad de promover la renovación de los espacios públicos turísticos y mantener la competitividad del destino.

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

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

Concretamente, el Convenio se configura como una mesa de colaboración público-privada integrada por el Cabildo de Tenerife, los principales municipios turísticos de la isla (Adeje, Arona, Puerto de la Cruz y Santiago del Teide) y ASHOTEL⁴, cuyos objetivos se plasman en planes de acción. Estos planes intervienen tanto en los espacios públicos como en los privados, con incorporación también de aquellas actividades estrechamente vinculadas a la turística (comercio, restauración, etc.).

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

Las acciones se dividen en cuatro niveles de actuación:

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

4.3.9 Fondo financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas: préstamos bonificados

EL FONDO FINANCIERO DEL ESTADO PARA LA MODERNIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TURÍSTICAS (en adelante, FOMIT) tiene por finalidad el apoyo financiero a los planes de renovación y modernización de destinos turísticos maduros que se desarrollen paralelamente por las Administraciones locales y por las empresas turísticas privadas.

Esta línea financiera se puso en marcha en 2005 a través de la Disposición Adicional cuadragésimo novena de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2005, siendo modificada en distintas ocasiones hasta que, con el objetivo de adaptarlo al PLAN DE TURISMO ESPAÑOL HORIZONTE 2020 – PLAN DE TURISMO ESPAÑOL 2008-2012, se dictó el Real Decreto 1916/2008, de 21 de noviembre, por el que se regula la iniciativa de modernización de destinos turísticos maduros, y posteriormente el Real Decreto 937/2010, de 23 de julio, por el que se regula el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas, actualmente en vigor.

Se consideran destinos turísticos maduros aquellos que reúnan al menos tres de las siguientes características:

- Sobrecarga urbanística y ambiental
- Sobreexplotación de recursos

- 
- Obsolescencia de sus equipamientos turísticos
 - Escasa inversión del sector turístico privado
 - Oferta y demanda turística estabilizada o decreciente

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

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

Pudiendo realizarse con cargo al FOMIT tres tipos de operaciones:

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

Los beneficiarios de los préstamos bonificados pueden ser entidades locales, organismos autónomos locales, entidades públicas empresariales y sociedades mercantiles locales; teniendo en cuenta que los proyectos de inversión públicos desarrollados por una entidad local serán financiables

siempre que haya, en el ámbito territorial de que se trate, inversiones privadas que se desarrollen paralelamente a las públicas y cuya cuantía neta represente al menos el 30% del importe que se pretende financiar. En este caso, el importe de los préstamos será del 100% de la inversión financiable, con un límite máximo de 6 millones de euros y un mínimo de 300.000 € por beneficiario y año.

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

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

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

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

⁵ BOE nº 147 de 11 de junio de 2014.



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

Las últimas convocatorias de préstamos con cargo al FOMIT se hicieron en el periodo 2011-2012, sin que a julio de 2014 se haya publicado el correspondiente acuerdo de la Conferencia Sectorial de Turismo sobre criterios de valoración y calendario de las convocatorias para el periodo 2014-2015.

4.3.10 Programa Emprendetur I+D+i

En noviembre de 2012, mediante la Orden IET/2481/2012, de 15 de noviembre, se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas dentro del programa EMPRENDETUR I+D+i. Este programa comprende dos líneas, EMPRENDETUR I+D+i y EMPRENDETUR DESARROLLO DE PRODUCTOS INNOVADORES, en el marco del PLAN NACIONAL E INTEGRAL DEL TURISMO.

La finalidad de este programa es, por tanto, contribuir a la consecución de los objetivos del PLAN NACIONAL E INTEGRAL DEL TURISMO 2012-2015, considerándose objetivos prioritarios los siguientes:

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

Se han realizado hasta la fecha tres convocatorias, correspondientes a los ejercicios 2012, 2013 y 2014. Para la convocatoria del año 2014, según Resolución de 20 de marzo de 2014, de la Secretaría de

Estado de Turismo, las ayudas consistirán en préstamos reembolsables sujetos a las siguientes condiciones:

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



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

La financiación de las ayudas de esta convocatoria se imputa a la aplicación presupuestaria 20.04.432A.833.02 de los Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, con una cuantía máxima de 80 millones de euros (40 millones de euros para la línea EMPRENDETUR I+D y de 40 millones de euros para la línea EMPRENDETUR DESARROLLO DE PRODUCTOS INNOVADORES) en un único plazo de presentación de solicitudes para ambas líneas.

4.3.11 Proyecto Canarias loan for smes and midcaps

El 24 de julio de 2013, la Administración Pública de la Comunidad Autónoma de Canarias suscribió con el Banco Europeo de Inversiones (en adelante, BEI) un contrato de financiación por importe de 100.000.000 € denominado PROYECTO CANARIAS LOAN FOR SMES AND MIDCAPS, cuyo objeto es financiar proyectos de inversión y capital circulante en la Comunidad Autónoma de Canarias promovidos por pequeñas y medianas empresas (en adelante, PYMES), entre las que se incluye a los autónomos, y por empresas de mediana capitalización (en adelante, MIDCAPS). A estos efectos, se consideran PYMES autónomas y no autónomas a las empresas con menos de 250 empleados; y

MIDCAPS autónomas a las empresas de mediana capitalización que tengan entre 250 y 3.000 empleados. En ambos casos, el criterio es, por tanto, el número de empleados, sin tener en cuenta su balance y volumen de facturación.

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

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

	LÍNEA INVERSIÓN	LÍNEA LIQUIDEZ
FINALIDAD	Financiación de activos productivos	Financiación de circulante
BENEFICIARIOS	PYMES autónomas y no autónomas MIDCAPS autónomas	PYMES autónomas y no autónomas MIDCAPS autónomas
PROYECTOS FINANCIABLES	Activos fijos productivos localizados en Canarias y excluida la compra de terrenos, excepto si es técnicamente esencial para el proyecto de inversión	Cualquier necesidad de liquidez vinculada a actividades desarrolladas en Canarias, excepto refinanciaciones, compra de terrenos y participaciones en empresas
COSTE DEL PROYECTO	Máximo 25.000.000 €	Máximo 25.000.000 €
IMPORTE FINANCIABLE	Para PYMES autónomas y MIDCAPS autónomas: 100% del coste del proyecto Para PYMES no autónomas: 33,33% del coste del proyecto Máximo 6.000.000 € ó 12.500.000 € si hay autorización expresa de la CC.AA	Para PYMES autónomas y MIDCAPS autónomas: 100% del coste del proyecto Para PYMES no autónomas: 33,33% del coste del proyecto Máximo 6.000.000 € ó 12.500.000 €



	LÍNEA INVERSIÓN	LÍNEA LIQUIDEZ
	Canarias para proyectos con especial incidencia sobre el empleo	si hay autorización expresa de la CC.AA Canarias para proyectos con especial incidencia sobre el empleo
MODALIDAD DE FINANCIACIÓN	Préstamo o leasing	Préstamo
PLAZO DE FINANCIACIÓN	De 2-10 años	De 2-5 años
CUOTAS	Mensual/Trimestral/Semestral/Anual	Mensual/Trimestral/Semestral/Anual
TIPO DE INTERÉS	Variable: EURIBOR a 1-3-6-12 meses + hasta 3,75%	Variable: EURIBOR a 1-3-6-12 meses + hasta 3,75%
COMISIÓN DE APERTURA	Máximo 0,70%	Máximo 0,70%

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

Estos convenios no implican la concesión automática de financiación a las empresas interesadas, sino que cada operación ha de ser estudiada individualmente según los criterios y

condiciones vigentes de cada entidad financiera, siendo de su competencia la concesión o denegación de la financiación solicitada. No obstante, las entidades financieras se comprometen a procurar ofrecer una rebaja en los tipos efectivos de los préstamos.

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

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

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



5 VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

La financiación de la totalidad de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por este PMMIC corresponde a las administraciones públicas, concretamente al Gobierno de Canarias, al Cabildo de Tenerife y al Ayuntamiento de San Miguel de Abona, 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.

El coste total de ejecución se estima en 25.006.242,14 €, que corresponden en su totalidad a costes de ejecución a asumir por las administraciones públicas:

SISTEMA DE BIENESTAR	9.918.425,95 €
SISTEMA COSTERO	3.505.880,00 €
SISTEMA DE MOVILIDAD	11.581.936,36 €
TOTAL	25.006.242,14 €

Existiendo al menos tres fuentes directas para asumir su financiación:

- Los ingresos patrimoniales derivados de la monetarización de los deberes legales a los que están sujetas las actuaciones de dotación, estimados en **20,371 millones de €** potenciales, y que se podrían ir aplicando a la financiación de las intervenciones sobre el espacio público a medida que se fueran materializando e integrando en el patrimonio público de suelo del ayuntamiento.

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

- El Convenio para la Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, suscrito entre el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife y los ayuntamientos de los municipios turísticos de la isla.
- Los recursos presupuestarios que específicamente se destinen a la renovación turística, según se establece en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley 2/2013.

En base a lo anterior, se concluye la viabilidad económico-financiera del PMMIC en los términos expuestos.



6 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.1 DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

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

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

6.2 IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

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

infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se realiza sobre ciertas infraestructuras y cada cierto tiempo durante la vida útil de las mismas, suponiendo mayor esfuerzo inversor que el rutinario.

Los costes anuales de mantenimiento de las intervenciones sobre el espacio público se calculan en base a los siguientes criterios:

- Aquellas intervenciones consistentes en el acondicionamiento de infraestructuras o servicios ya existentes implicarán un coste anual de mantenimiento del 3% de su coste de ejecución. Este coste debe considerarse máximo, ya que se trata de intervenciones sobre elementos existentes, por lo que su mantenimiento ya es de hecho asumido por la hacienda local.
- Aquellas intervenciones consistentes en nuevas infraestructuras o servicios implicarán un coste anual de mantenimiento del 5% de su coste de ejecución, que se elevará hasta el 7% si se trata de intervenciones sobre la estructura viaria.

En base a lo anterior, el coste anual de mantenimiento de las intervenciones programadas se estima en **750.187,26 €**. Al tener dichas intervenciones carácter local, dicho coste será asumido por el ayuntamiento de San Miguel.

COSTE ANUAL ESTIMADO DE MANTENIMIENTO DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO		
SISTEMA	COSTE DE EJECUCIÓN	COSTE ANUAL DE MANTENIMIENTO
SISTEMA DE BIENESTAR	9.918.425,95 €	297.552,78 €
SISTEMA COSTERO	3.505.880,00 €	105.176,4 €
SISTEMA DE MOVILIDAD	11.581.936,36 €	347.458,09 €
TOTAL	25.006.242,14 €	750.187,26 €



6.3 INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES

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

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

- Del Capítulo 1 – Impuesto directos: Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI), que grava la titularidad del patrimonio, siendo su base imponible el valor catastral de los bienes inmuebles⁶.
- Del Capítulo 2 – Impuestos indirectos: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), que grava la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación y obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, siendo su base imponible el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal el coste de ejecución material⁷.

Ambos impuestos, clasificados como operaciones corrientes por la Orden EHA/3565/2008, se encuentran regulados en las respectivas ordenanzas fiscales del ayuntamiento de San Miguel de Abona calculándose la cuota tributaria de acuerdo a los siguientes tipos de gravamen:

⁶ Artículo 65 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (vigente hasta el 15 de julio de 2015).

⁷ Artículo 102 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (vigente hasta el 15 de julio de 2015).

	San Miguel
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA ⁸	0,40 %
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS ⁹	2,36 %

6.3.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana

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

Para ello, se parte de la ponencia de valores catastrales del municipio, tomando como punto de partida el módulo básico de construcción asignado a cada zona de valor por la ponencia, sobre el que se aplica el coeficiente que corresponda por tipología constructiva, según cuadro de coeficientes del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. El resultado obtenido se multiplica por la componente de gastos y beneficios de la promoción por zona de valor asignada por la ponencia y por el coeficiente de referencia al mercado, que es de 0,5¹⁰. Por último, al valor catastral de la construcción obtenido se le aplican los coeficientes de actualización que la Ley de Presupuestos Generales del Estado establece para cada año¹¹.

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

⁸ Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife núm. 169, lunes 10 de octubre de 201

⁹ Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, publicado en el BOP nº36 del lunes 12 de marzo de 2007

¹⁰ Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de ponencia de valores.

¹¹ Estos coeficientes son los siguientes: 1,02 para los años 2007 a 2009, 1,01 para el año 2010 y 1,00 para los años 2011 a 2014.



En San Miguel, la ponencia de valores se aprobó en 2008, entrando en vigor al año siguiente. Los datos necesarios para la estimación del incremento de los ingresos por IBI son los siguientes:

- Módulo básico de construcción: 700 €/m²c para todas las zonas de valor.
- Coeficientes por tipología constructiva: 1,70 para establecimientos de alojamiento y 1,50 para comercial y equipamiento.
- Componente de gastos y beneficios: 1,40 para todas las zonas incluidas en el ámbito de este PMMIC.
- Incremento de superficie edificable del PMMIC: 189.605,79 m²c, que corresponderían a establecimientos de alojamiento.

Una vez aplicados los coeficientes de actualización, el valor catastral unitario de la construcción es de 858 €/m²c para establecimientos de alojamiento. Estos valores unitarios multiplicados por las nuevas superficies edificables permiten obtener el incremento en la base imponible del IBI y en la recaudación local por este concepto, que queda estimada en una cantidad máxima anual de 650.727,07€.

	BASE IMPONIBLE ANUAL	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA ANUAL
ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO	162.681.767,82 €	0,40%	650.727,07 €

6.3.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

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

Para ello, se parte de los valores catastrales unitarios de la construcción, estimados a efectos del IBI en el apartado anterior, que se asimilan como representativos de los costes unitarios de ejecución material. Estos valores se multiplican por las nuevas superficies edificables que posibilita el

PMMIC, dando como resultado el coste de ejecución material que derivaría de su efectiva materialización y sobre el que se aplica el tipo de gravamen que corresponda.

En Costa San Miguel, con un gravamen del 2,36% sobre el coste de ejecución material, el incremento en la recaudación local del ICIO se estima en una cantidad máxima de 3.839.289,72 €.

	BASE IMPONIBLE	TIPO DE GRAVAMEN	CUOTA
ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO	162.681.767,82 €	2,36 %	3.839.289,72 €.

6.4 RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El incremento total en la recaudación tributaria local en los doce años que se han considerado en el Programa de Actuación se estima en 11,64 millones de euros, correspondientes a 3,84 millones de euros en concepto de ICIO derivado de las obras de construcción necesarias para la materialización de los incrementos de edificabilidad del PMMIC, y a 7,8 millones de euros en concepto de IBI por el aumento en el valor catastral de la construcción, a razón de 0,65 millones de euros anuales. Además, hay que tener en cuenta que, si bien el ICIO es un tributo que se recauda puntualmente cuando se produce el hecho imponible objeto de gravamen, el IBI es un tributo de periodicidad anual.

Por tanto, se concluye la sostenibilidad económica del PMMIC en los términos expuestos, siendo nulo su impacto sobre las haciendas locales afectadas, ya que el montante global de los costes de mantenimiento de las intervenciones sobre el espacio público (**750.187,26 €** anuales) es inferior a los ingresos tributarios que derivarían de la actuación de dotación.



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

7.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS

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

7.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se rige por lo dispuesto en el TRLS, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y en su reglamento de desarrollo, esto es: el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

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

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

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

(...)”

Mientras que según el artículo 26 del Real Decreto 1492/2011 “el valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20”, según el cual “se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo de venta o alquiler.”

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

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

Dónde:

- VRS es el valor de repercusión del suelo en €/m²c del uso considerado.
- Vv es el valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, expresado en €/m²c. Este valor ha de ser homogeneizado por antigüedad y estado de conservación del inmueble, lo que se hará aplicando los coeficientes



correctores establecidos en el Anexo II del Real Decreto 1492/2011 en función de los años transcurridos desde su construcción hasta la finalización de su vida útil, definida en el Anexo III.

- K es el coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Con carácter general, dicho coeficiente K tendrá un valor de 1,40.
- Vc es el valor de la construcción en €/m²c del uso considerado, calculado como la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

7.4 VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Para calcular el presupuesto de ejecución material se toman los módulos definidos con carácter orientativo en el INFORME DE CÁLCULO DE HONORARIOS PARA CONCURSOS del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Tenerife, La Gomera y el Hierro. Dicho informe data del año 2008.

Para ello, se parte del módulo de referencia en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, sobre el que se aplican los coeficientes que correspondan a cada uso de los incluidos en este análisis, así como los coeficientes de tipología, calidad y ponderación en los casos en que proceda, obteniendo así el presupuesto de ejecución material por uso.

Este módulo de referencia quedó fijado en 586,55 €/m² en el año 2008, por lo que es preciso actualizar su valor conforme al IPC, quedando fijado el módulo de referencia en 620 €/m².

El resto de costes se calculan aplicando los siguientes porcentajes al presupuesto de ejecución material obtenido para cada uso y tipología:

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

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

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR USO (€/m ² c)	
USO	VALOR DE CONSTRUCCIÓN
COMERCIAL RECREATIVO	800 €
VILLAS Y CHALETS INDEPENDIENTES	1.350 €
BUNGALOWS Y ADOSADOS	1.000 €
APARTAMENTOS EN EDIFICIOS	900 €



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

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

Los valores en venta se han minorado un 10%, en concepto de margen de intermediación y de negociación de precios. Una vez obtenidos los precios de venta por m², se han homogeneizado por antigüedad, aplicando para ello los coeficientes correctores correspondientes en función del año de construcción de cada inmueble, y teniendo en cuenta que todos los inmuebles incluidos en el estudio de mercado presentan un buen estado de conservación.

A continuación se muestran los resultados del estudio de mercado realizado para cada uso y tipología, expresados como precio medio en €/m²c. La metodología del estudio de mercado se ha realizado agrupando por zonas de valor homogéneo las distintas muestras encontradas, que básicamente se dividieron en la zona correspondiente a Amarilla Golf y la zona de Golf del Sur; sin embargo, después de la toma en consideración de la globalidad de los datos no se perciben diferencias estadísticas significativas en los valores medios de venta en función de la localización, por lo que consiguientemente se ha optado por definir un único valor de venta para todo el ámbito.

Para el **uso residencial**, el precio de venta medio asciende a 1.690 €/m²c en la totalidad del ámbito de estudio.

ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL COSTA SAN MIGUEL									
UBICACIÓN	ZONA	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA AJUSTADO (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO CORREGIDO (€/m ² c)
CALLE BEJEQUE.RESID PALM RIDGE	Amarilla Golf	www.idealista.com	128	185.000 €	166.500 €	1.301 €	2007	0,0318	1.343,50 €
AV ANGELA ASCANIO CULLEN 202	Amarilla Golf	www.fotocasa.com	117	160.000 €	144.000 €	1.231 €	1989	0,1488	1.445,92 €
CALLE VIAL 2 4 (PP AMARILLA GO) 2 . ED PEBBLE BEACH SCORPION	Amarilla Golf	www.fotocasa.com	45	65.000 €	58.500 €	1.300 €	1988	0,1563	1.540,83 €
CALLE TAJINASTE	Amarilla Golf	www.casas.trovit.es	111	228.000 €	205.200 €	1.849 €	2008	0,0263	1.898,58 €
CALLE TAJINASTE Es:1	Amarilla Golf	www.fotocasa.com	92	208.000 €	187.200 €	2.035 €	2008	0,0263	2.089,74 €
CALLE VIAL 2 4 (PP AMARILLA GO) 202	Amarilla Golf	www.fotocasa.com	45	94.500 €	85.050 €	1.890 €	1989	0,1488	2.220,39 €
CL 12 (PP GOLF DEL SUR) 2.CC SAN BLAS	Golf del Sur	www.idealista.com	85	98.000 €	88.200,00 €	1.037,65 €	1988	0,1563	1.229,88 €
CALLE RESIDENCIAL GOLF PARK 25 . GOLF PARK	Golf del Sur	www.casas.trovit.es	98	136.500 €	122.850,00 €	1.253,57 €	1991	0,1342	1.447,88 €
CALLE 1 (PP GOLF DEL SUR) 8 . TERRAZAS DE LA PAZ	Golf del Sur	www.casas.trovit.es	81	116.000 €	104.400,00 €	1.288,89 €	1990	0,1415	1.501,33 €
CALLE RESIDENCIAL GOLF PARK 25 . GOLF PARK BLOQUE A	Golf del Sur	www.milanuncios.com	55	99.900 €	89.910,00 €	1.634,73 €	1991	0,1342	1.888,11 €
CALLE 17 (PP GOLF DEL SUR) .ED AGUAMARINA	Golf del Sur	www.yaencontre.com	48	100.000 €	90.000,00 €	1.875,00 €	2003	0,055	1.984,13 €

PRECIO PROMEDIO

1.690,03€

En relación al uso comercial el mercado de compra-venta no es suficientemente dinámico para obtener un tamaño de muestreo que garantice un precio medio con significancia estadística, las muestras encontradas no permiten obtener valores diferenciados por zonas de valor homogéneas, ni siquiera un número de ellas suficiente para poder discriminar las muestras que presentan valores anómalos. Este hecho aconseja tomar el precio medio del uso comercial como una aproximación y ponerlo en relación con el uso residencial para no obtener valores de repercusión del suelo distorsionados. Por tanto, para el **uso comercial** el precio de venta medio se aproxima a 1.600 €/m²c en la totalidad del ámbito de estudio.

ESTUDIO DE MERCADO: USO COMERCIAL								
UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA AJUSTADO (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO CORREGIDO (€/m ² c)
CALLE GREEN PARK 3 . ED GREEN PARK	www.servihabitat.com	178,85	99.000,00 €	89.100,00 €	553,54 €	1989	0,3750	885,66
CALLE GREEN PARK 3 . ED GREEN PARK	www.pisos.com	144	140.800,00 €	126.720,00 €	977,78 €	1989	0,3750	1.564,44
CALLE GREEN PARK 3 . ED GREEN PARK	www.habitat24.com	55	52.800,00 €	47.520,00 €	960,00 €	1989	0,3750	1.536,00
Calle la arena, 4,	www.idealista.com	77	126.000,00 €	113.400,00 €	1.636,36 €	2004	0,1200	1.859,50
Centro Comercial San Blas	www.milanuncios.com	700	900.000,00 €	720.000,00 €	1.285,71 €	1988	0,3952	2.125,85
PRECIO PROMEDIO								1.594,00 €

7.6 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USOS RESIDENCIAL Y COMERCIAL

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

Con un coeficiente K = 1,40, y unos valores de la construcción de 800 €/m²c para el uso comercial-equipamiento-recreativo y de 900 €/m²c para el uso residencial-apartamentos en edificio, se ajustan los siguientes valores de repercusión del suelo:

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USO (€/m ² c)		
USO / ZONA DE VALOR	PRECIO VENTA MEDIO	VRS
USO RESIDENCIAL	1.690 €/m ² c	310 €/m²c
USO COMERCIAL	1.594 €/m ² c	338 €/m²c

Se percibe en Costa San Miguel en mayor medida la caída de los precios de últimos años en el mercado inmobiliario en comparación con otros núcleos turísticos, cuestión ésta que incide en los valores bajos de repercusión de suelo que obtenemos mediante el método residual estático para el uso residencial. Por su parte como ya se indicó anteriormente, en relación al uso comercial se aproxima su precio medio significativo en relación al uso residencial.



7.7 VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO: USO TURÍSTICO

Obtener el valor de repercusión del suelo para el uso turístico resulta de mayor complejidad que para los usos anteriormente analizados, dado que no existe mercado inmobiliario de compra-venta visible de estos productos (no hay mercado del uso hotel), no se encuentran un número de muestras representativas con las que se pueda inferir un análisis de mercado, por lo que nos movemos en el ámbito de lo que se puede denominar precios aparentes.

En este sentido, los métodos de aproximarnos a la obtención de una referencia del valor de repercusión del suelo del uso turístico no han sido mediante la inferencia de un estudio de mercado tal y como se ha realizado para el uso residencial y comercial. Fundamentalmente, se han seguido dos metodologías, por una parte, aquella que realiza una traslación directa de los coeficientes de aprovechamiento urbanístico de usos a los valores de repercusión del suelo, de tal manera que el valor de repercusión de suelo del uso turístico es el resultado de multiplicar el valor de repercusión del suelo del uso residencial por el coeficiente de homogeneización de aprovechamiento urbanístico del uso turístico; y por otra parte, el método de aplicar el valor catastral del uso turístico del ámbito atendiendo a la ponencia de valores municipal, calculando el valor medio de los valores catastrales correspondientes a las parcelas de uso turístico de la zona de estudio.

En el caso de Costa San Miguel, atendiendo a que es un municipio que no tiene su planeamiento urbanístico vigente adaptado a las directrices de ordenación, no se considera adecuado la utilización de los coeficientes de homogeneización de aprovechamiento urbanístico que se derivan de las Normas Subsidiarias del año 1999.

Por lo tanto, se opta por utilizar un método conservador en la valoración del suelo de usos turístico, mediante una aproximación al promedio de los valores catastrales correspondientes a los establecimientos hoteleros existentes en este momento en Costa San Miguel, y corrigiéndolo en relación al valor del uso residencial inferido del estudio de mercado. Obtenemos que el **valor de repercusión del suelo para el uso turístico** para todo el ámbito turístico es de **325 €/m²c.**

8 ANEXO: APROXIMACIÓN A LA ESTIMACIÓN DE LA FINANCIACIÓN VIA CONCESIÓN PÚBLICA DE LA EJECUCIÓN DE LA PLAYA SAN BLAS Y PLAYA SAN SALVADOR

En el modelo de ordenación propuesto se recogen, a través de las diferentes alternativas de ordenación, las actuaciones de ejecución de dos nuevas playas en el ámbito costero de este PMMIC (Playa de San Blas y Playa San Salvador); y se establece a priori el modo de ejecución, gestión y explotación vía concesión pública de ambas dotaciones. Por tanto, se considera necesario incorporar al estudio económico de este PMMIC un análisis preliminar sobre la estimación de la financiación para la ejecución de la Playa de San Blas y la de San Salvador.



Como se relata en el párrafo anterior, y con la idea de insistir en que las premisas de partida se establezcan con claridad, la fórmula de ejecución de ambas playas se realizará con inversión privada mediante el correspondiente concurso de concesión pública administrativa para su ejecución, uso y explotación, durante el tiempo que se determine en las respectivas concesiones públicas.

Las dos playas en la actualidad no tienen las condiciones adecuadas para zona de baño, por lo que es necesario acometer obras de diseño, creación y diques de protección, y todo lo necesario para generar una playa apta para su uso.

8.1 PLAYA SAN BLAS

Para la regeneración de la Playa de San Blas, se estima una inversión en la obra pública de aproximadamente los 4.500.000 €, a falta que se realice un estudio ingenieril con el suficiente detalle para determinar el coste definitivo que contendría las partidas a la obra marítima (diques y playa), la obra terrestre (paseo marítimo, accesos y zonas de ocio) y las medidas ambientales.



La playa de San Blas tiene una superficie total de de 200 metros lineales y 5.500 m² de playa seca aproximadamente. Con la nueva playa se prevé que se localicen una serie de usos lucrativos (ingresos de temporada), que amorticen la inversión inicial y rentabilicen el uso y mantenimiento de la playa en el corto y largo plazo. Estos ingresos de temporada son los correspondientes a la explotación de: hamacas, sombrillas, kioscos y bar-terraza y patinetas acuáticas.



En la siguiente tabla se resumen los conceptos básicos de ingresos y gastos que se han utilizado para el análisis coste-beneficio de la inversión de la playa de San Blas:

INGRESOS DE TEMPORADA		GASTOS	
Hamacas y sombrilla:	300 hamacas 150 sombrillas	Inversión en la obra Coste sin tener en cuenta las posibles bajas en la licitación	4,5 millones €
Precio de alquiler:	3 € / día	Préstamo bancario	5 millones de Euros.
Rendimiento:	614 € / año / hamaca	Tipo de interés	7% anual
Ocupación media diaria:	70%	Cuota del préstamo anual	0,51 millones de Euros
Ganancia neta:	65%	Concesión administrativa	30 años de concesión.
Ingreso neto 1º año:	223.587 €	Canón de ocupación	20.000 € de pago anual
Kioscos de playa	2 kioscos de 20 m2	Renovación del canón	cada 15 años. 15%
Ingresos netos 1º año:	60.000 € / Kiosco	Gastos municipales de mantenimiento: Vigilancia, salvamento y asistencia Recogida de residuos, limpieza y mantenimiento Limpieza de aseos públicos Gestión de zonas verdes Mantenimiento paseo marítimo y electricidad	Gasto total: 90.000 € / año
Bares – Terrazas	1 bar-terrazza de 50 m2. En los laterales de la actuación y fuera del D.P.M.T.		
Ingresos netos 1º año:	130.000 € / bar		
Patinetas acuáticas	6 patinetas		
Rendimiento:	1.500 € / año / patineta		
Ingresos netos 1º año:	8.000 €		

Los cálculos que se realizan a la hora de conseguir una estimación del coste-beneficio de la actuación de Playa de San Blas se muestran en la tabla siguiente en donde se refleja el flujo de tesorería de las dos primeras anualidades y el resultado del último año de la concesión (año 30).

CONCEPTO / AÑO	Año 0	Año 1	TOTAL año 30
Financiación Bancaria	5.000.000 €		
INGRESOS DE TEMPORADA (mill.euros)			
Ingresos hamacas+sombrillas		223.587 €	10.637.244 €
Ingresos kioscos playa		60.000 €	2.854.525 €
Ingresos bar- terraza		130.000 €	6.184.804 €
Ingresos patinetas		8.000 €	380.603 €
TOTAL INGRESOS		421.587 €	20.057.177 €
GASTOS (mill.euros)			
Inversión			
Devolución del préstamo	515.680 €	515.680 €	5.156.800 €
Gastos de Canon Costas		20.047 €	696.097 €
Gastos Mantenimiento		90.000 €	3.651.127 €
TOTAL GASTOS		625.726 €	9.504.024 €
FLUJOS DE TESORERÍA	- 515.680 €	- 204.139 €	10.553.152 €

Finalmente para el cálculo del Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) se han tomado la hipótesis estándar en este tipo de cálculos, en el sentido que se establecen que anualmente los ingresos crecen al-3% y los gastos al 2%, y se ha realizado el ejercicio tomando como hipótesis de horizonte temporal los 30 años de la concesión administrativa. Con estas hipótesis se obtiene un resultado del VAN de 489.189 € y del TIR del 12%, que evidencian la viabilidad de la actividad tal y cómo se muestra con detalle en la tabla siguiente:

CONCEPTO/AÑO	Ingresos hamacas	Ingresos kioscos playa	Ingresos bar-terraza	Ingresos patinetas	TOTAL INGRESOS	Devolución préstamo	Canon de ocupación	Gastos Mantenimiento	TOTAL GASTOS	FLUJOS DE TESORERÍA
0					0	515.680			515.680	-515.680
1	223.587	60.000	130.000	8.000	421.587	515.680	20.046	90.000	625.726	-204.139
2	230.29	61.800	133.900	8.240	434.235	515.680	20.046	91.800	627.526	-193.291
3	237.203	63.654	137.917	8.487	447.262	515.680	20.046	93.636	629.362	-182.100
4	244.320	65.564	142.055	8.742	460.679	515.680	20.046	95.509	631.235	-170.555
5	251.649	67.531	146.316	9.004	474.500	515.680	20.046	97.419	633.145	-158.645
6	259.199	69.556	150.706	9.274	488.735	515.680	20.046	99.367	635.093	-146.358
7	266.975	71.643	155.227	9.552	503.397	515.680	20.046	101.355	637.081	-133.684
8	274.984	73.792	159.884	9.839	518.499	515.680	20.046	103.382	639.108	-120.609
9	283.233	76.006	164.680	10.134	534.054	515.680	20.046	105.449	641.175	-107.122
10	291.730	78.286	169.621	10.438	550.075		20.046	107.558	127.604	422.471
11	300.482	80.635	174.709	10.751	566.578		23.053	109.709	132.762	433.815
12	309.497	83.054	179.950	11.074	583.575		23.053	111.904	134.957	448.618
13	318.782	85.546	185.349	11.406	601.082		23.053	114.142	137.195	463.888
14	328.345	88.112	190.909	11.748	619.115		23.053	116.425	139.477	479.637
15	338.195	90.755	196.637	12.101	637.688		23.053	118.753	141.806	495.882
16	348.341	93.478	202.536	12.464	656.819		23.053	121.128	144.181	512.638
17	358.791	96.282	208.612	12.838	676.523		23.053	123.551	146.604	529.920
18	369.555	99.171	214.870	13.223	696.819		23.053	126.022	149.075	547.744
19	380.642	102.146	221.316	13.619	717.724		23.053	128.542	151.595	566.129
20	392.061	105.210	227.956	14.028	739.255		23.053	131.113	154.166	585.089
21	403.823	108.367	234.794	14.449	761.433		26.511	133.735	160.246	601.187
22	415.938	111.618	241.838	14.882	784.276		6.511	136.410	162.921	621.355
23	428.416	114.966	249.093	15.329	807.804		26.511	139.138	165.649	642.155
24	441.268	118.415	256.566	15.789	832.038		26.511	141.921	168.432	663.607
25	454.506	121.968	264.263	16.262	857.000		26.511	144.759	171.270	685.729
26	468.142	125.627	272.191	16.750	882.710		26.511	147.655	174.165	708.544
27	482.186	129.395	280.357	17.253	909.191		26.511	150.608	177.118	732.072
28	496.651	133.277	288.768	17.770	936.467		26.511	153.620	180.131	756.336
29	511.551	137.276	297.431	18.303	964.561		26.511	156.692	183.203	781.358
30	526.897	141.394	306.354	18.853	993.497		26.511	159.826	186.337	807.161
TOTAL	10.637.244,47	2.854.524,94	6.184.804,04	380.603,33	20.057.176,78	5.156.800,00	696.097,35	3.651.127,13	9.504.024,48	10.553.152,30
									TIR	12%
									VAN	489.189,36€

8.2 PLAYA SAN SALVADOR

La segunda actuación posible en el litoral de Costa San Miguel, después de la Playa de San Blas, es la denominada Playa de San Salvador. Esta playa se localiza anexa a la marina de San Miguel, y se encuentra en una fase de su concepción en cuanto a su posible diseño muy inicial, por tanto nos remitiremos a los datos que se aportan para la playa San Blas en cuanto a tener un mera referencia de coste de ejecución y maneras de financiación.



La playa San Salvador presenta una orografía más compleja, presentando diferencias de cota en su plataforma costera y elementos físicos que condicionan la implementación de ellos en cuanto a la zonificación de usos, pudiendo llegar a tener aproximadamente 270 metros lineales. En este caso, también es necesario un proyecto en detalle sobre las posibilidades de albergar diferentes usos y su intensidad.



Dado su mayor grado de indefinición en cuanto a su diseño final de la playa de San Salvador, se han realizado los mismo supuestos que para la playa de San Blas, y nos remitimos a ellos para poder tener una primera aproximación a las vías de financiación de su ejecución (vía concesiones públicas), mediante los diferentes usos lucrativos que se pueden ubicar en la playa. En este sentido, su diseño final viene condicionado, de la misma forma que la playa de San Blas, por su definición como smartbeach y la necesidad de incluir una abanico de usos en ella que permita conseguir la financiación necesaria para su ejecución.





9 EQUIPO REDACTOR

Arquitectos:

Óscar Rebollo Curbelo

Mónica Hernández de Armas

Marta del Castillo Ramos

Ana María Gómez Granda

Iván Fariña Díaz

Iván Hernández Machín

Laura Pérez Rodríguez

Raquel Tardón Maldonado

Economistas:

Óliver Hernández Pérez

María del Carmen Garriga Acosta

Héctor Lite Mora

Sandra Peralta Mercado

Geógrafos:

Rafael Jesús Daranas Carballo

Eligio Hernández Bolaños

Ángel Israel Páez Escobar

Víctor Manuel Valerio Hernández

Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

Carmen Melián de Andrés

Jurídicos:

Esther Rodríguez Medina

Laura Candelaria Núñez Martín

Delineantes:

Marcos Samuel Dorta Negrín

Bruno Román Padrón Pérez



Ayuntamiento de San Miguel de Abona



Costa San Miguel
S. A. R. L. - S. A.
TURISMO S. A.



CABILDO DE TENERIFE



Gobierno de Canarias

