

Tomo X
Estudio Económico

**Plan de Modernización, Mejora e Incremento de
la Competitividad del Sector Turístico de Adeje**







Plan de Modernización, Mejora e Incremento de
la Competitividad del Sector Turístico de Adeje

Tomo X – Estudio Económico

COSTA ADEJE

GESPLAN, S.A.U.
Abril 2015





Índice del Tomo X – Estudio Económico

1. INTRODUCCIÓN	10
1.1.OBJETO	10
1.2.MARCO LEGAL	10
2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	12
2.1.DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO.....	12
2.2.PRIORIDAD Y PLAZOS.....	12
2.3.TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES	13
2.4.PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.....	13
3. ESTUDIO ECONÓMICO	16
3.1.DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO.....	16
3.2.METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.....	16
3.2.1.Módulos de ejecución de obras	16
3.3.VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.....	19
3.4.PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.....	21
4. ESTUDIO FINANCIERO.....	24
4.1.DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO.....	24
4.2.ACTUACIONES DE DOTACIÓN	24
4.2.1.Incrementos de aprovechamiento	24
4.2.2.Cuantificación del deber de cesión de aprovechamiento lucrativo	25
4.2.3.Cuantificación del deber de cesión dotacional.....	26
4.2.4.Aplicación de los deberes de las actuaciones de dotación	27
4.3.LÍNEAS DE FINANCIACIÓN	27
4.3.1.Incentivos a la renovación	28
4.3.2.Contribuciones especiales.....	30
4.3.3.Incentivos a la inversión.....	31
4.3.4.Reserva para inversiones en canarias	32

4.3.5.Incentivos regionales en canarias	35
4.3.6.Estrategia canaria de mejora del espacio público turístico: Programa de inversiones.....	38
4.3.7.Convenio para la Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife	39
4.3.8.Fondo financiero del Estado para la Modernización de las infraestructuras turísticas: Préstamos bonificados	41
4.3.9.Programa Emprendetur I + D+ i	43
4.3.10.Proyecto Canarias Loan For Smes And Midcaps	45
4.3.11.Convenios de colaboración con entidades financieras.....	46
4.4.CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO	47
4.5.VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS	48
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	50
5.1.DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO.....	50
5.2.IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA	50
5.3.INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES.....	51
5.3.1.Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana	51
5.3.2.Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras	53
5.4.RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	54
6. ANEXO. PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD.....	56
6.1.OBJETO DEL ESTUDIO.....	56
6.2.ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS.....	56
6.3.CRITERIOS DE VALORACIÓN.....	56
6.3.1.Valor de la construcción	57
6.3.2.Estudio de mercado	57
6.3.3.Valor de repercusión del suelo.....	62
7. EQUIPO REDACTOR.....	64



Abreviaturas utilizadas en este documento

ARH	Áreas de Regulación Homogénea.
BOC	Boletín Oficial de Canarias.
COAC	Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.
COTMAC	Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias.
CPU	Comisión Provincial de Urbanismo.
D.S.U.	Delimitación de suelo urbano.
DOTC	Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
DSU	Delimitación de suelo urbano.
EE.LL.PP.	Espacios Libres Públicos.
FITUR	Feria Internacional de Turismo en España.
Ha	Hectáreas.
ISTAC	Instituto Canario de Estadística.
ITB	Internacional Travel Trade Show en Berlín.
Km	Kilómetros.
kv	Kilovoltios.
kW	Kilovatios.
m²	Metros cuadrados.
NE	Nordeste.
NN.SS.	Normas Subsidiarias.
P ERI	Plan Especial de Reforma Interior.
PERI	Plan Especial de Renovación Interior.
PGO	Plan General de Ordenación.
PIB	Producto Interior Bruto.
PICTE	Plan Integral de Calidad del Turismo Español.
PIOT	Plan Insular de Ordenación de Tenerife.
PMMIC	Plan de Modernización, mejora e incremento de la competitividad.
PTEO	Plan Territorial Especial de Ordenación.
PTEOPRE	Plan Territorial Especial de Ordenación para la Prevención de Riesgos de la isla de Tenerife
PTEOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación del Transporte de Tenerife.
PTOTT	Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.
SAU	Suelo apto para urbanizar.
SITCAN	Sistema de Información Territorial de Canarias.
SNU	Suelo No Urbano.
SU	Suelo urbano.
SW	Sudoeste.
TRLOT	Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo).
VAB	Valor Añadido Bruto.
WTM	World Travel Market en Londres.



1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO

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

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

1.2. MARCO LEGAL

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

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

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

(...)

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

(...)”

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

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

- a) Planes Generales de Ordenación.*
- b) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.*
- c) Planes de desarrollo:*
 - 1) Planes Parciales de Ordenación.*
 - 2) Planes especiales de ordenación.*
 - 3) Estudios de 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 y Financiero. En similares términos se pronuncia el artículo 37 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado mediante Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que incluye el Programa de Actuación y el Estudio Económico y Financiero como parte integrante de las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística.

Por otra parte, el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL), 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 PMM consta de un Programa de Actuación, en el que se priorizan las actuaciones públicas y se programa el inicio de su ejecución; un Estudio Económico, en el que se realiza una estimación del coste de dichas actuaciones; un Estudio Financiero, en el que, por un lado, se asigna el agente que ha de financiar cada una de las actuaciones, 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 actuaciones públicas sobre los agentes responsables de su financiación.



2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

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

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

2. De forma específica, el planeamiento deberá establecer:

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

(...)”

En base a lo anterior, el contenido de este documento da cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y de programar las actuaciones públicas propuestas por el PMM, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

2.2. PRIORIDAD Y PLAZOS

La programación temporal de la ejecución de las actuaciones públicas 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 actuaciones se asigna atendiendo a las siguientes indicaciones:

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

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

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

2.3. TIPOLOGÍA DE ACTUACIONES

Las actuaciones públicas se agrupan en cuatro sistemas, cuya codificación es la siguiente:

CÓDIGO	SISTEMA
CO	COSTERO
EE LL	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
CC	COMERCIAL
MOV	MOVILIDAD

2.4. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

La programación de las actuaciones públicas propuestas por el PMM, con detalle del código y denominación de cada una de las intervenciones, así como el sistema al que pertenecen y su nivel de prioridad, se presenta a continuación. En dicha programación se incluyen tanto las actuaciones propuestas por el propio PMM como aquellas procedentes del Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife, suscrito entre el Cabildo de Tenerife y los ayuntamientos de los municipios turísticos de la isla, localizadas dentro del ámbito de ordenación de aquél.

PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS			
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	PRIORIDAD
CO	01	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE EL BARRANCO DE TROYA Y LA PLAYA DEL BOBO	P1
CO	02	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE PUERTO COLÓN Y LA PLAZA UNTERHACHING	P1
CO	03	EJECUCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO MARÍTIMO EN EL TRAMO DEL BARRANCO DEL AGUA	P1
CO	04	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE PARÍS	P1
CO	05	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE EL BERIL	P2
EE LL	06	MEJORA Y ACONDIC. DE LA VÍA PEATONAL JUNTO A LOS APARTAMENTOS PARQUE SAN EUGENIO Y SU PLAZA ANEXA	P2
EE LL	07	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA VÍA PEATONAL SITUADA JUNTO AL HOTEL FLAMINIGO Y EL C.C. PLAYA LA PINTA	P2
EE LL	08	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA VÍA PEATONAL SITUADA JUNTO AL HOTEL LA PINTA Y EL C.C. TERRANOVA	P2
EE LL	09	MEJORA Y ACONDIC. DE LA VÍA PEATONAL SITUADA JUNTO AL HOTEL FLAMINGO SUITES Y EL HOTEL VILLA ADEJE BEACH	P2
EE LL	10	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ÁREA AJARDINADA SITUADA ENTRE LA TF-1 Y LA AVENIDA DE AUSTRIA	P3



PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS			
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	PRIORIDAD
EE LL	11	MEJORA Y ACONDIC. DEL ESPACIO LIBRE SITUADO ENTRE EL PARQUE ACUÁTICO AQUALAND Y LA AVENIDA DE AUSTRIA	P3
EE LL	12	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE SITUADO ENTRE LA TF-1 Y EL PARQUE ACUÁTICO AQUALAND	P3
EE LL	13	MEJORA Y ACONDIC. DEL ESPACIO LIBRE ENTRE LA TF-1 Y LOS APARTAMENTOS LAGUNA PARK I Y TENERIFE GARDEN	P3
EE LL	14	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA CALLE VALENCIA Y EL ESPACIO LIBRE ANEXO	P1
EE LL	15	EJECUCIÓN DEL PARQUE SAN EUGENIO	P3
EE LL	16	EJECUCIÓN DEL PARQUE MARE VERDE	P2
EE LL	17	EJECUCIÓN DEL PARQUE BARRANCO DEL AGUA	P2
EE LL	18	EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO JUNTO AL GRAN HOTEL BAHÍA DEL DUQUE	P1
CC	19	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS	P1
CC	20	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE BRUSELAS, TRAMO I	P2
CC	21	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE BRUSELAS, TRAMO II	P2
MOV	22	EJECUCIÓN DE CARRIL BICI EN LA CALLE BOLIVIA	P1
MOV	23	EJECUCIÓN DE CARRIL BICI EN LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS, TRAMO MAGMA	P1
MOV	24	CREACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LA CALLE CASTILLA	P2
MOV	25	CREACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS VÍAS DEL PARQUE LINEAL I	P1
MOV	26	CREACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS VÍAS DEL PARQUE LINEAL II	P1
MOV	27	REDISEÑO DE LA INTERSECCIÓN DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DEL MAGMA	P3
MOV	28	AMPLIACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS	P3
MOV	29	PLATAFORMA DE SAN EUGENIO I	P3
MOV	30	PLATAFORMA DE LA AVENIDA V CENTENARIO	P3
MOV	31	PLATAFORMA DE LA CALLE GRAN BRETAÑA II	P3
MOV	32	PLATAFORMA DE LA CALLE GRAN BRETAÑA I	P3
MOV	33	PLATAFORMA DE LA AVENIDA DE EUROPA	P3
MOV	34	PLATAFORMA DE LA AVENIDA DE ERNESTO SARTÍ	P2
MOV	35	PLATAFORMA DEL SIAM PARK	P3
MOV	36	PLATAFORMA DEL PARQUE SAN EUGENIO	P3
MOV	37	ADECUACIÓN DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS	P2
MOV	38	ADECUACIÓN DEL EJE PEATONAL DEL SIAM PARK	P3
MOV	39	ADECUACIÓN DE VIARIO DE ACCESO AL CENTRO COMERCIAL SIAM MALL	P3



3. ESTUDIO ECONÓMICO

3.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

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

3.2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La valoración económica de las actuaciones públicas propuestas por el PMM se realiza a partir de las siguientes premisas:

- La valoración económica del coste de las actuaciones 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 sobre el presupuesto de ejecución de 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 actuaciones, 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 actuaciones públicas propuestas coincide con su coste de ejecución, ya que en ninguna de ellas es preciso obtener suelo para su materialización.
- La valoración de las intervenciones recogidas en el Convenio de Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife que cuentan con proyecto de ejecución coincide con el presupuesto del correspondiente proyecto.

3.2.1. MÓDULOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS

Los módulos de valoración 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 actuación.

- **Nivel Superior (I) 800 €/m².** Cuando los trabajos necesarios para la realización de la intervención impliquen la disposición de pasos superiores convencionales; la renovación total de infraestructuras y la urbanización exterior, entendiéndose como tales:
 - Excavaciones y demoliciones necesarias.
 - Movimiento de tierras.

- Estructuras de hormigón armado, incluyendo encofrados y desencofrados.
- Obras de impermeabilización.
- Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques.
- Renovación completa de la red de alumbrado.
- Renovación completa del mobiliario urbano.
- Nuevas áreas ajardinadas o renovación integral de las existentes, incluyendo la reposición de los sistemas de riego.
- Reposición completa de la señalización viaria, elementos de balizamiento y señalética urbana.
- Renovación completa de la red saneamiento y pluviales.
- Renovación completa de la red de abastecimiento.
- Reposición de la red de distribución de energía eléctrica.
- Disposición de nuevas redes de telecomunicaciones.

- **Nivel alto 350 €/m².** Cuando la intervención es completa, con ejecución de estructuras adjuntas y renovación total de infraestructuras y de urbanización exterior, o disposición de nuevas infraestructuras y de nuevas obras de urbanización exterior, entendiéndose como tales:

- Excavaciones y demoliciones necesarias.
- Obras de pavimentación, incluyendo la disposición de alcorques.
- Renovación completa de la red de alumbrado.
- Renovación completa del mobiliario urbano.
- Nuevas áreas ajardinadas o renovación integral de las existentes, incluyendo la reposición de los sistemas de riego.
- Reposición completa de la señalización viaria, elementos de balizamiento y señalética urbana.
- Renovación completa de la red saneamiento y pluviales.
- Renovación completa de la red de abastecimiento.
- Reposición de la red de distribución de energía eléctrica.
- Disposición de nuevas redes de telecomunicaciones.



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

- Obras de repavimentación.
- Renovación parcial de la red de alumbrado.
- Renovación parcial del mobiliario urbano.
- Nuevas áreas ajardinadas o renovación parcial de las existentes.
- Reposición parcial de la señalización viaria.

3.3. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

De la aplicación de los anteriores módulos de ejecución de obras a las respectivas superficies de las actuaciones públicas, resulta el coste estimado de las mismas, que se detalla a continuación con expresión del sector y sistema al que pertenece cada actuación. Las actuaciones que se han valorado según proyecto de ejecución son la 02, la 16 y la 20.

La codificación de los sectores es la siguiente:

CÓDIGO	SECTOR
1	FAÑABÉ – EL DUQUE
2	PLAYA DE LAS AMÉRICAS
3	SAN EUGENIO - TORVISCAS

19

COSTE ESTIMADO DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS					
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE EJECUCIÓN
CO	01	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE EL BARRANCO DE TROYA Y LA PLAYA DEL BOBO	2	16.876	1.687.600 €
CO	02	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO MARÍTIMO ENTRE PUERTO COLÓN Y LA PLAZA UNTERHACHING	1	51.645	12.703.208 €
CO	03	EJECUCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DEL PASEO MARÍTIMO EN EL TRAMO DEL BARRANCO DEL AGUA	1	433	151.550 €
CO	04	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE PARÍS	1	3.008	451.200 €
CO	05	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA CALLE EL BERIL	1	7.579	1.136.850 €
EE LL	06	MEJORA Y ACONDIC. DE LA VÍA PEATONAL JUNTO A LOS APARTAMENTOS PARQUE SAN EUGENIO Y SU PLAZA ANEXA	2	3.783	378.300 €
EE LL	07	MEJORA Y ACONDIC. DE LA VÍA PEATONAL SITUADA JUNTO AL HOTEL FLAMINIGO Y EL C.C. PLAYA LA PINTA	2	1.322	132.200 €
EE LL	08	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA VÍA PEATONAL SITUADA JUNTO AL HOTEL LA PINTA Y EL C.C. TERRANOVA	2	515	51.500 €
EE LL	09	MEJORA Y ACONDIC. VÍA PEATONAL SITUADA JUNTO AL HOTEL FLAMINGO SUITES Y EL HOTEL VILLA ADEJE BEACH	2	3.180	318.000 €
EE LL	10	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ÁREA AJARDINADA SITUADA ENTRE LA TF-1 Y LA AVENIDA DE AUSTRIA	3	5.137	513.700 €
EE LL	11	MEJORA Y ACONDIC. ESPACIO LIBRE SITUADO ENTRE EL PARQUE ACUÁTICO AQUALAND Y LA AVENIDA DE AUSTRIA	3	9.416	941.600 €
EE LL	12	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DEL ESPACIO LIBRE SITUADO ENTRE LA TF-1 Y EL PARQUE ACUÁTICO AQUALAND	3	11.909	1.190.900 €
EE LL	13	MEJORA Y ACONDIC. DEL ESPACIO LIBRE ENTRE LA TF-1 Y LOS APARTAMENTOS LAGUNA PARK I Y TENERIFE GARDEN	2	13.451	1.345.100 €
EE LL	14	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO DE LA CALLE VALENCIA Y EL ESPACIO LIBRE ANEXO	2	7.163	716.300 €



COSTE ESTIMADO DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS					
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	DENOMINACIÓN ACTUACIÓN	SECTOR	SUPERFICIE (m ² s)	COSTE EJECUCIÓN
EE LL	15	EJECUCIÓN DEL PARQUE SAN EUGENIO	3	40.641	4.064.100 €
EE LL	16	EJECUCIÓN DEL PARQUE MARE VERDE	1	29.585	4.340.316 €
EE LL	17	EJECUCIÓN DEL PARQUE BARRANCO DEL AGUA	1	13.994	3.148.650 €
EE LL	18	EJECUCIÓN DE EQUIPAMIENTO JUNTO AL GRAN HOTEL BAHÍA DEL DUQUE	1	12.556	3.139.000 €
CC	19	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS	2	2.206	330.900 €
CC	20	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE BRUSELAS, TRAMO I	1	28.972	4.026.000 €
CC	21	MEJORA, ACONDICIONAMIENTO Y MODIFICACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE BRUSELAS, TRAMO II	1	23.200	3.480.000 €
MOV	22	EJECUCIÓN DE CARRIL BICI EN LA CALLE BOLIVIA	2	1.198	119.800 €
MOV	23	EJECUCIÓN DE CARRIL BICI EN LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS, TRAMO MAGMA	2	1.011	101.100 €
MOV	24	CREACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LA CALLE CASTILLA	2	6.373	637.300 €
MOV	25	CREACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS VÍAS DEL PARQUE LINEAL I	1	13.393	1.339.300 €
MOV	26	CREACIÓN DE APARCAMIENTOS EN LAS VÍAS DEL PARQUE LINEAL II	1	14.165	1.416.500 €
MOV	27	REDISEÑO DE LA INTERSECCIÓN DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DEL MAGMA	2	15.401	2.310.150 €
MOV	28	AMPLIACIÓN DE LA SECCIÓN DE LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS	2	12.350	3.087.500 €
MOV	29	PLATAFORMA DE SAN EUGENIO I	2	1.865	652.750 €
MOV	30	PLATAFORMA DE LA AVENIDA V CENTENARIO	2	2.773	970.550 €
MOV	31	PLATAFORMA DE LA CALLE GRAN BRETAÑA II	2	7.416	2.595.600 €
MOV	32	PLATAFORMA DE LA CALLE GRAN BRETAÑA I	2	3.843	1.345.050 €
MOV	33	PLATAFORMA DE LA AVENIDA DE EUROPA	2	1.516	530.600 €
MOV	34	PLATAFORMA DE LA AVENIDA DE ERNESTO SARTÍ	2	2.205	771.750 €
MOV	35	PLATAFORMA DEL SIAM PARK	2	523	418.400 €
MOV	36	PLATAFORMA DEL PARQUE SAN EUGENIO	2	3.631	2.904.800 €
MOV	37	ADECUACIÓN DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS	2	10.382	1.038.200 €
MOV	38	ADECUACIÓN DEL EJE PEATONAL DEL SIAM PARK	3	13.477	1.347.700 €
MOV	39	ADECUACIÓN DE VIARIO DE ACCESO AL CENTRO COMERCIAL SIAM MALL	3	7.333	733.300 €
				COSTE TOTAL	66.567.324 €

El coste total de las actuaciones públicas propuestas por este PMM se estima en 66,57 millones de €, de los que el 34% corresponde al sistema de movilidad, el 30% al sistema de espacios libres y equipamientos, el 24% al sistema costero y el 12% restante al comercial. Mientras que por sectores, el 34% del coste estimado corresponde a Playa de Las Américas, el 53% a Fañabé – El Duque y el 13% restante a San Eugenio – Torviscas.

COSTE ESTIMADO DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS POR SECTOR Y SISTEMA				
SISTEMA	FAÑABÉ - EL DUQUE	PLAYA DE LAS AMÉRICAS	SAN EUGENIO - TORVISCAS	TOTAL
COSTERO	14.442.808 €	1.687.600 €	-	16.130.408 €
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	10.627.966 €	2.941.400 €	6.710.300 €	20.279.666 €
COMERCIAL	7.506.000 €	330.900 €	-	7.836.900 €
MOVILIDAD	2.755.800 €	17.483.550 €	2.081.000 €	22.320.350 €
TOTAL	35.332.574 €	22.443.450 €	8.791.300 €	66.567.324 €

3.4. PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

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

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

Las actuaciones cuya ejecución debería comenzar en los primeros cuatro años tras la aprobación del PMM suponen el 33% del coste total estimado, tratándose de aquellas actuaciones necesarias para dar sentido a la propuesta de ordenación, consolidar la franja costera, la red ciclista del ámbito, los ejes comerciales y la avenida de Los Pueblos. Las actuaciones programadas en la fase 2, que suponen el 29% del coste total estimado, son complementarias de las anteriores, centrándose principalmente en conectar la zona alta de la ciudad turística situada por debajo de la TF-1 con la costa, así como en dar continuidad al eje comercial propuesto actuando para ello en la avenida de Bruselas; mientras que las programadas en la fase 3, que suponen el 37% del coste total estimado, son aquellas cuya significancia en el conjunto es menor y cuyo desarrollo en una fase más tardía no afecta a la coherencia del conjunto.

PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS						
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	COSTE EJECUCIÓN	PROGRAMACIÓN			
			PRIORIDAD	FASE 1	FASE 2	FASE 3
CO	01	1.687.600 €	P1	1.687.600 €	-	-
CO	02	12.703.208 €	P1	12.703.208 €	-	-
CO	03	151.550 €	P1	151.550 €	-	-
CO	04	451.200 €	P1	451.200 €	-	-
CO	05	1.136.850 €	P2	-	1.136.850 €	-
EE LL	06	378.300 €	P2	-	378.300 €	-
EE LL	07	132.200 €	P2	-	132.200 €	-
EE LL	08	51.500 €	P2	-	51.500 €	-
EE LL	09	318.000 €	P2	-	318.000 €	-
EE LL	10	513.700 €	P3	-	-	513.700 €
EE LL	11	941.600 €	P3	-	-	941.600 €



PROGRAMACIÓN Y TEMPORALIZACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS						
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	COSTE EJECUCIÓN	PROGRAMACIÓN			
			PRIORIDAD	FASE 1	FASE 2	FASE 3
EE LL	12	1.190.900 €	P3	-	-	1.190.900 €
EE LL	13	1.345.100 €	P3	-	-	1.345.100 €
EE LL	14	716.300 €	P1	716.300 €	-	-
EE LL	15	4.064.100 €	P3	-	-	4.064.100 €
EE LL	16	4.340.316 €	P2	-	4.340.316 €	-
EE LL	17	3.148.650 €	P2	-	3.148.650 €	-
EE LL	18	3.139.000 €	P1	3.139.000 €	-	-
CC	19	330.900 €	P1	330.900 €	-	-
CC	20	4.026.000 €	P2	-	4.026.000 €	-
CC	21	3.480.000 €	P2	-	3.480.000 €	-
MOV	22	119.800 €	P1	119.800 €	-	-
MOV	23	101.100 €	P1	101.100 €	-	-
MOV	24	637.300 €	P2	-	637.300 €	-
MOV	25	1.339.300 €	P1	1.339.300 €	-	-
MOV	26	1.416.500 €	P1	1.416.500 €	-	-
MOV	27	2.310.150 €	P3	-	-	2.310.150 €
MOV	28	3.087.500 €	P3	-	-	3.087.500 €
MOV	29	652.750 €	P3	-	-	652.750 €
MOV	30	970.550 €	P3	-	-	970.550 €
MOV	31	2.595.600 €	P3	-	-	2.595.600 €
MOV	32	1.345.050 €	P3	-	-	1.345.050 €
MOV	33	530.600 €	P3	-	-	530.600 €
MOV	34	771.750 €	P2	-	771.750 €	-
MOV	35	418.400 €	P3	-	-	418.400 €
MOV	36	2.904.800 €	P3	-	-	2.904.800 €
MOV	37	1.038.200 €	P2	-	1.038.200 €	-
MOV	38	1.347.700 €	P3	-	-	1.347.700 €
MOV	39	733.300 €	P3	-	-	733.300 €
COSTE TOTAL		66.567.324 €	-	22.156.458 €	19.459.066 €	24.951.800 €



4. ESTUDIO FINANCIERO

4.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

En particular, y según se regulan en el Tomo V Normativa de este PMM, en los apartados siguientes son objeto de análisis las actuaciones de dotación, entendiéndose por tales, de acuerdo con el artículo 22 de la Normativa, aquellas actuaciones privadas que dan como resultado un aprovechamiento urbanístico final mayor que el aprovechamiento de derecho previo. Estas actuaciones están sujetas a una serie de deberes legales, que han de cumplirse mediante la entrega al Ayuntamiento de Adeje de su valor monetario, que se integrará en el patrimonio público de suelo municipal y podrá ser utilizado para financiar el coste de las actuaciones públicas.

4.2. ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Las actuaciones de dotación se encuentran reguladas en el artículo 14 del TRLS, siendo, de acuerdo con el artículo 22 de la Normativa, cualesquiera actuaciones privadas, ya sean conjuntas o aisladas, que den como resultado un incremento de aprovechamiento materializable por los propietarios del suelo respecto al de derecho previo, quedando estos sujetos al cumplimiento de una serie de obligaciones para poder incorporar a su patrimonio dicho incremento de aprovechamiento:

- Cesión de una parte del incremento de aprovechamiento (d1), cuya cuantía concreta se corresponde con el porcentaje establecido legalmente.
- Cesión dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento (d2), cuya cuantía se calcula a partir del estándar de superficie dotacional por unidad de incremento de aprovechamiento resultante de la ordenación vigente previa.

Si bien, de acuerdo con lo establecido en la legislación de aplicación y en la Normativa de este PMM, corresponde al Ayuntamiento de Adeje determinar las cuantías de los aprovechamientos, qué actuaciones privadas son de dotación y el valor monetario de las cesiones a que éstas quedan sujetas (d1 y d2), en los apartados siguientes se hace, con carácter exclusivamente orientativo, una estimación del valor de d1 y d2 que resultaría de las determinaciones de ordenación de este PMM, aplicando para ello el procedimiento regulado en el artículo 21 de la Normativa sobre la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos de derecho y final en suelo urbano consolidado.

4.2.1. INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO

De acuerdo con el artículo 20 de la Normativa, existe incremento de aprovechamiento si el aprovechamiento final de una parcela en suelo urbano consolidado es superior al aprovechamiento de derecho, siendo éste último el resultante de las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM (o el resultante del proyecto autorizado en las parcelas edificadas, si es mayor que el anterior), y el aprovechamiento final el resultante de las determinaciones de ordenación del PMM. Por tanto, y según lo anterior, el incremento de aprovechamiento se determinará, por parte del Ayuntamiento de Adeje, individualmente, esto es, actuación por actuación.

Por otra parte, y de acuerdo con el artículo 21 de la Normativa, para cuantificar el incremento de aprovechamiento por parcela, expresado en euros, hay que calcular su aprovechamiento de derecho y su aprovechamiento final, aplicando para ello las superficies edificables por uso que resulten, respectivamente, de las determinaciones de ordenación del planeamiento vigente con anterioridad a la entrada en vigor del PMM y de las del PMM, y los valores de repercusión del suelo por usos y áreas urbanas, observando los criterios de valoración establecidos en el apartado 8 del artículo 21. En este mismo artículo se especifica que todas las valoraciones han de ser validadas por los servicios técnicos municipales.

Dado que a efectos del presente análisis orientativo no es ni posible ni necesario estimar los concretos incrementos de aprovechamiento por parcela, se procede a continuación a hacer una estimación del valor en euros del incremento de aprovechamiento, considerando por tal la diferencia, en número globales que se presentan agrupados por los principales usos lucrativos, entre el aprovechamiento resultante de las determinaciones relativas a la superficie edificable por uso del PMM y el resultante de las determinaciones del planeamiento vigente,¹ que figuran como Anexo de la Memoria de Ordenación de este PMM, una vez aplicados los respectivos valores de repercusión del suelo por zonas. Los valores de repercusión del suelo utilizados en este análisis son los que figuran como Anexo en el apartado 6 de este documento, cuyo carácter es de propuesta estimativa, pues los definitivos han de ser en todo caso calculados y/o validados por el Ayuntamiento de Adeje.

De acuerdo con lo anterior, el incremento máximo de superficie edificable en el ámbito es de 608.000 m²c correspondiente a un incremento de aprovechamiento de 317,18 millones de €.

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO POR USO		
USO	INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)	INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
TURÍSTICO	551.500	278.550.000 €
TERCIARIO	2.500	15.791.000 €
EQUIPAMIENTO	54.000	22.840.000 €
TOTAL	608.000	317.181.000 €

No obstante, y dado que es imposible conocer a priori cuál es el incremento de aprovechamiento que realmente se va a patrimonializar, para estimar el montante dinerario de los deberes d1 y d2 se plantean cuatro escenarios, cada uno de los cuales resulta de suponer que los propietarios del suelo patrimonializan, previo cumplimiento de los dos deberes d1 y d2 a que están sujetos, un determinado porcentaje de los anteriores. Concretamente: un 25% en el escenario 1, un 50% en el escenario 2, un 75% en el escenario 3 y un 100% en el escenario 4.

4.2.2. CUANTIFICACIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

La cuantificación del deber d1 de cesión de aprovechamiento lucrativo se hace aplicando sobre el incremento de aprovechamiento el porcentaje establecido legalmente, que a la fecha de redacción del presente documento es del 15%.

Los resultados obtenidos se muestran a continuación:

¹ A estos efectos, se ha tomado como superficie edificable del planeamiento vigente la resultante de homogeneizar las determinaciones de aquel a los criterios de medición de la superficie edificable del PMM, establecidos en el artículo 35 de la Normativa.



- En el escenario 1, el incremento de aprovechamiento se estima en 79,30 millones de €, por lo que el deber d1 sería de 11,89 millones de €.
- En el escenario 2, el incremento de aprovechamiento se estima en 158,59 millones de €, por lo que el deber d1 sería de 23,79 millones de €.
- En el escenario 3, el incremento de aprovechamiento se estima en 237,89 millones de €, por lo que el deber d1 sería de 35,68 millones de €.
- En el escenario 4, el incremento de aprovechamiento se estima en 317,18 millones de €, por lo que el deber d1 sería de 47,58 millones de €.

	CUANTIFICACIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
	ESCENARIO 1 (25%)	ESCENARIO 2 (50%)	ESCENARIO 3 (75%)	ESCENARIO 4 (100%)
Δ APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	79.295.250 €	158.590.500 €	237.885.750 €	317.181.000 €
d1 = 15% Δ APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	11.894.000 €	23.788.000 €	35.683.000 €	47.577.000 €

4.2.3. CUANTIFICACIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DOTACIONAL

La estimación del valor monetario del deber d2 de cesión dotacional se hace, para cada uno de los cuatro escenarios planteados, aplicando el procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 21 de la Normativa, siendo el resultado del producto del incremento de aprovechamiento, el estándar dotacional del ámbito, la edificabilidad media del ámbito resultante de las determinaciones del planeamiento vigente (una vez homogeneizada según los criterios del PMM) y el valor de repercusión del suelo del uso de vivienda colectiva. El estándar dotacional y la edificabilidad media se establecen normativamente en 0,324 m²s por cada 1.000 € de incremento de aprovechamiento (apartado 5 del artículo 22) y 0,975 m²c/m²s de (apartado 3 del artículo 21).

Los resultados obtenidos se muestran a continuación:

- En el escenario 1, el deber d2 se estima en 25.692 m²s, cuyo valor monetario sería de 22,54 millones de €.
- En el escenario 2, el deber d2 se estima en 51.383 m²s, cuyo valor monetario sería de 45,09 millones de €.
- En el escenario 3, el deber d2 se estima en 77.075 m²s, cuyo valor monetario sería de 67,63 millones de €.
- En el escenario 4, el deber d2 se estima en 102.767 m²s, cuyo valor monetario sería de 90,18 millones de €.

	CUANTIFICACIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DOTACIONAL			
	ESCENARIO 1 (25%)	ESCENARIO 2 (50%)	ESCENARIO 3 (75%)	ESCENARIO 4 (100%)
Δ APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	79.295.250 €	158.590.500 €	237.885.750 €	317.181.000 €
d2 DEBER DE CESIÓN DOTACIONAL	25.692 m ² s	51.383 m ² s	77.075 m ² s	102.767 m ² s
VALOR MONETARIO DE d2	22.544.000 €	45.089.000 €	67.633.000 €	90.178.000 €

4.2.4. APLICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN

Los deberes d1 y d2 de las actuaciones aisladas de dotación han de cumplirse mediante la entrega al Ayuntamiento de Adeje de su valor monetario, que pasará a integrar el patrimonio público de suelo municipal, quedando vinculados con carácter exclusivo al cumplimiento de los fines establecidos al efecto en el artículo 76 del TRLOTENC y en el artículo 235 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias. Respecto al destino del patrimonio público de suelo, éste se encuentra regulado en el artículo 233.3 del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, en el que se cita expresamente que se podrá destinar a “actuaciones en áreas sujetas a procesos de renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.”

En base a lo anterior, el valor monetario de los deberes d1 y d2, una vez integrado en el patrimonio público de suelo municipal, puede utilizarse para sufragar, total o parcialmente, el coste de ejecución de las actuaciones públicas propuestas por el PMM.

Este valor monetario de los deberes d1 y d2 queda estimado, para cada uno de los cuatro escenarios planteados, en las siguientes cantidades:

- En el escenario 1, la cantidad a ingresar en el patrimonio público de suelo se estima en 34,44 millones de €.
- En el escenario 2, la cantidad a ingresar en el patrimonio público de suelo se estima en 68,88 millones de €.
- En el escenario 3, la cantidad a ingresar en el patrimonio público de suelo se estima en 103,32 millones de €.
- En el escenario 4, la cantidad a ingresar en el patrimonio público de suelo se estima en 137,75 millones de €.

	CUANTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN			
	ESCENARIO 1 (25%)	ESCENARIO 2 (50%)	ESCENARIO 3 (75%)	ESCENARIO 4 (100%)
VALOR MONETARIO DE d1	11.894.000 €	23.788.000 €	35.683.000 €	47.577.000 €
VALOR MONETARIO DE d2	22.544.000 €	45.089.000 €	67.633.000 €	90.178.000 €
TOTAL	34.438.000 €	68.877.000 €	103.316.000 €	137.755.000 €

4.3. LÍNEAS DE FINANCIACIÓN

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

Los principales recursos financieros disponibles para la modernización de los destinos turísticos viabilizan la consecución de los objetivos fijados en los distintos planes sectoriales desarrollados, tanto a nivel nacional como a nivel de la Comunidad Autónoma de Canarias (Acuerdo por la Competitividad y la Calidad de Turismo en Canarias 2008-2020, que deriva de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico) y, por ende, del presente PMM.

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



4.3.1. INCENTIVOS A LA RENOVACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

- Coeficiente general por renovación con aumento de categoría: incremento máximo de $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ 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, a los que se aplicará el estándar de densidad del suelo turístico 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 superficie edificada, a los que se aplicará una reducción del estándar de densidad vigente ponderado para cada urbanización, núcleo o área de referencia en función de los siguientes límites:
 - o Establecimientos con un estándar actual de 60 m² por plaza: límite mínimo de 60 m² por plaza.
 - o Establecimientos con un estándar actual de 50-60 m² por plaza: límite mínimo de 50 m² por plaza.
 - o 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 podrá incrementar en otro 25% por cada categoría que aumente a partir de 3 estrellas, con el límite del 100% de las plazas preexistentes.

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

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



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

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

4.3.2. CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Otra fuente de financiación para las actuaciones públicas del PMM 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 estas, 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”,* entendiendo 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 TRLOT, cuando el planeamiento no prevea la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución se realizará a través de obras públicas ordinarias, que podrán ser financiadas mediante contribuciones especiales impuestas a los titulares del suelo beneficiados por aquéllas cuando consistan en obras de urbanización.

4.3.3. INCENTIVOS A LA INVERSIÓN

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

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

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

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

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

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

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

(...)”

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

(...)”

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



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

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

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

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

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

4.3.4. RESERVA PARA INVERSIONES EN CANARIAS

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

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

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

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

- Inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de:
 - o La creación de un establecimiento, entendida como su puesta en funcionamiento por primera vez para el desarrollo de una actividad económica. En particular, la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y promoción de una nueva que ha de ser puesta en funcionamiento en desarrollo de una actividad económica.

- La ampliación de un establecimiento, entendida como el incremento del valor total de los activos de dicho establecimiento. En particular, la rehabilitación de un inmueble.
- La diversificación de la actividad de un establecimiento para elaborar nuevos productos o servicios, que han de suponer una novedad esencial respecto a los elaborados antes de la inversión.
- La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento, de forma que las características o aplicaciones tecnológicas del nuevo proceso difieran esencialmente del existente antes de la inversión.

- También se consideran iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que se afecte a:

- La promoción de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento por la sociedad promotora.
- El desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas.
- Las zonas comerciales y las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995 con el objetivo de rehabilitar un establecimiento turístico. En ambos casos, el suelo ha de estar situado en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas de acuerdo con las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003.

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

A estos efectos, las áreas cuya oferta turística se encuentra en declive coinciden con los núcleos turísticos de la Directriz 21 de las DOTC, ya sean los enumerados en el Anexo de las DOTC, según redacción dada por la Ley 2/2013, 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:
 - o 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.
 - o Acciones o participaciones en el capital emitidas por entidades de la Zona Especial Canaria como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.
 - o 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.
 - o 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 que la financiación obtenida 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.
 - o Títulos valores emitidos por organismos públicos que precedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones Públicas en Canarias, siempre que la financiación obtenida con la emisión se destine exclusivamente a dicha construcción o explotación, con el límite del 50% de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio. A estos efectos, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.
 - o Títulos valores emitidos por entidades que precedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones Públicas en Canarias, una vez obtenida la concesión administrativa o título administrativo habilitante, siempre que la financiación obtenida con la emisión se destine exclusivamente a dicha construcción o explotación, con el límite del 50% de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio. La emisión de los títulos valores queda, en este caso, sujeta a autorización administrativa previa de la Administración competente para otorgar el título administrativo habilitante. A estos efectos y cuando se trate de entidades del sector público, el Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones a partir de la propuesta de la Comunidad Autónoma de Canarias.

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

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

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

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

4.3.5. INCENTIVOS REGIONALES EN CANARIAS

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

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

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

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

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

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



- El fomento de la diversificación en los sectores de producción y distribución que aumenten el atractivo y el impulso de la actividad en el territorio.

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

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

- Proyectos de creación de nuevos establecimientos que originen el inicio de una actividad empresarial, cuya inversión subvencionable sea superior a 600.000 € y siempre que generen nuevos puestos de trabajo.
- Proyectos de ampliación que desarrollen una actividad ya establecida o el inicio de otras, cuya inversión subvencionable represente al menos el 25% del inmovilizado material del establecimiento (ha de acreditarse aportando el último de balance de situación cerrado) y, en todo caso, superior a 600.000 €, y siempre que cumplan las siguientes condiciones:
 - o Que supongan un aumento significativo de la capacidad productiva.
 - o Que superen un determinado porcentaje sobre la dotación para amortizaciones.
 - o 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:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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, en Canarias, la política de incentivos regionales se ha hecho extensiva a los establecimientos extrahoteleros. En este sentido, el Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de octubre de 2009, por el que se aprueba la Estrategia Integral para la Comunidad Autónoma de Canarias, establece que *“el Gobierno facilitará e impulsará las iniciativas que contribuyan a la generación de la capacidad inversora y de aportación de capital a las empresas canarias, mediante una serie de medidas a adoptar o desarrollar por el Gobierno, entre las que se encuentra la extensión a los establecimientos turísticos no hoteleros de la política de Incentivos Regionales.”*

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

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



- La categoría mínima prevista será de 4 estrellas / llaves o asimilable.
- El mínimo de unidades y plazas de alojamiento exigido será el siguiente:

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

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

Entre junio de 1988 y diciembre de 2013, se han resuelto en Canarias 638 expedientes de incentivos regionales con una inversión aprobada de unos 3.600 millones de €, que han recibido una subvención de de 477 millones de € y posibilitado la creación de más de 16.000 puestos de trabajo. Dentro del ámbito de este PMM, en el año 2014 fueron subvencionados dos proyectos por un importe conjunto de 10,24 millones de €, equivalentes a una inversión acreditada de 82,94 millones de € y a 276 puestos de trabajo creados.

4.3.6. ESTRATEGIA CANARIA DE MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO TURÍSTICO: PROGRAMA DE INVERSIONES

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

En este contexto, en el año 2010, el Gobierno de Canarias suscribió el 14 de enero Convenios Marco de Colaboración con los Cabildos insulares y, posteriormente, en el mes de junio, se suscribió el Convenio de Colaboración para la ampliación de la dotación económica de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público Turístico, entre el Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA) y la extinta Consejería de Turismo.²

² 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 éstas los fondos necesarios.

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

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

A la firma del Convenio, el Estado aportó los 30 millones de € del año 2010, quedando condicionadas las aportaciones de los dos años siguientes a la existencia de disponibilidad presupuestaria y a la previa suscripción de las correspondientes adendas anuales al Convenio. En marzo de 2011 se firmó la Adenda 2011 al Convenio y el Estado hizo efectiva la aportación prevista de 42 millones de €. ³ Sin embargo, la Adenda 2012 no ha llegado a firmarse.

En noviembre de 2013 se modificaron el Convenio y su Adenda 2011, ⁴ con un doble objetivo: por un lado, aprobar una nueva relación de actuaciones; y por otro lado, posibilitar que los remanentes de las obras finalizadas se puedan destinar a financiar actuaciones complementarias de mejora o continuación de las incluidas en el Convenio. En el ámbito de este PMM, y con cargo a este Convenio, han recibido financiación las siguientes actuaciones:

AÑO	ACTUACIÓN	IMPORTE
2010	ÚLTIMO TRAMO AVENIDA ERNESTO SARTI	677.274,96 €
2011	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO CALLE LONDRES	1.932.688,00 €
2011	MEJORA Y ACONDICIONAMIENTO CALLE LONDRES FASE II	1.069.911,55 €

4.3.7. 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 diversificando la oferta, apostar por la renovación, la innovación y la regeneración, y poner en valor los recursos históricos, culturales y naturales para su aprovechamiento turístico según criterios de sostenibilidad y calidad ambiental.

³ BOC nº 83 de 27 de abril de 2011.

⁴ BOC nº 231 de 29 de noviembre de 2013.



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

Concretamente, el Convenio se configura como una mesa de colaboración público-privada integrada por el Cabildo de Tenerife, los principales municipios turísticos de la isla (Adeje, Arona, Puerto de la Cruz y Santiago del Teide) y ASHOTEL,⁵ cuyos objetivos se plasman en planes de acción. Estos planes intervienen tanto en los espacios públicos como en los privados, con incorporación también de aquellas actividades estrechamente vinculadas a la turística (comercio, restauración, etc.). Las acciones se dividen en cuatro niveles de actuación:

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

Las actuaciones ejecutadas hasta junio de 2014 en el municipio de Adeje en el marco del Convenio para la Regeneración del Espacio Turístico de Tenerife han sido las siguientes:

ACTUACIÓN	IMPORTE
ACONDICIONAMIENTO Y REPAVIMENTACIÓN DE LOS VIARIOS PRINCIPALES DE LOS NÚCLEOS TURÍSTICOS DE SAN EUGENIO Y TORVISCAS ALTO	500.000 €
ACONDICIONAMIENTO FRANJA AJARDINADA ENTRE VÍA DE SERVICIO DE LA AUTOPISTA TF-1 Y SKYPARK	34.866,94 €
ACONDICIONAMIENTO ENLACE DE ACCESO A ADEJE	333.333,33 €
REGENERACIÓN DE LA AVENIDA V CENTENARIO	2.363.709,47 €
PLANTACIÓN DE ESPECIES VEGETALES EN LAS PARCELAS ANEXAS A LA CALLE GALICIA	52.000,00 €
ADECUACIÓN ZONA AJARDINADA ENTRE LA CALLE ALEMANIA Y LA CALLE PAÍS VASCO	52.000,00 €
INTERVENCIÓN EN APARCAMIENTO ANEXO AL PARQUE SAN EUGENIO EN LA AVENIDA DE LOS PUEBLOS	52.000,00 €
LIMPIEZA DEL LITORAL ZONA DE ADEJE	41.977,00 €
ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DE LAS ZONAS VERDES DE ADEJE	431.767,00 €
PASEO MARÍTIMO ENTRE PUEBLO CANARIO Y PUERTO COLÓN	901.770,27 €
AVENIDA VENEZUELA Y PANAMÁ	4.591.910,00 €
RENOVACIÓN Y MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL ALUMBRADO DE LA ZONA DE FAÑABÉ	43.898,06 €
ACONDICIONAMIENTO DEL BARRANCO DEL AGUA	1.084.377,66 €
REMODELACIÓN DE LA ESTACIÓN DE GUAGUAS DE ADEJE	575.939,14 €
PLAYA DE AJABO	1.799.272,22 €
APARCAMIENTO SKY PARK	500.000,00 €
ADECUACIÓN DE ZONAS VERDES EN MUNICIPIO DE ADEJE. FASE 1: PEATONAL TRANSVERSAL A AV. ERNESTO SARTI, SECTOR 2	451.518,27 €
ACONDICIONAMIENTO DE FRANJA AJARDINADA DE LA TF-1 A LA ALTURA DEL SIAM PARK. FASE 2	19.125,00 €
ACONDICIONAMIENTO DE FRANJA AJARDINADA DE LA TF-1 A LA ALTURA DEL SIAM PARK. FASE 1	18.123,41 €

⁵ Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro.

4.3.8. FONDO FINANCIERO DEL ESTADO PARA LA MODERNIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TURÍSTICAS: PRÉSTAMOS BONIFICADOS

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

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

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

- Sobrecarga urbanística y ambiental.
- Sobreexplotación de recursos.
- Obsolescencia de sus equipamientos turísticos.
- Escasa inversión del sector turístico privado.
- Oferta y demanda turística estabilizada o decreciente.

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

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

Pudiendo realizarse con cargo al FOMIT tres tipos de operaciones:

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

Los beneficiarios de los préstamos bonificados pueden ser entidades locales, organismos autónomos locales, entidades públicas empresariales y sociedades mercantiles locales; teniendo en cuenta que los proyectos de inversión públicos desarrollados por una entidad local serán financiables siempre que haya, en el ámbito territorial de que se trate, inversiones privadas que se desarrollen paralelamente a las



públicas y cuya cuantía neta represente al menos el 30% del importe que se pretende financiar. En este caso, el importe de los préstamos será del 100% de la inversión financiable, con un límite máximo de 6 millones de € y un mínimo de 300.000 € por beneficiario y año.

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

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

Concretamente, para el periodo 2014-2015, las condiciones financieras de los préstamos bonificados son las siguientes, según Orden IET/1039/2014, de 11 de junio, por la que se especifican las condiciones financieras de los préstamos a conceder con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas para el periodo 2014-2015:⁶

	PLAZO DEL PRÉSTAMO			
	3 AÑOS	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS
PERIODO DE CARENCIA	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	1,67% + HASTA 4,3% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	3,062% + HASTA 4,3% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	3,518% + HASTA 4,3% MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

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

Las últimas convocatorias de préstamos con cargo al FOMIT se hicieron en el periodo 2011-2012, si bien en octubre de 2014 se ha procedido a la apertura y convocatoria para el año 2014 de la línea de financiación con cargo al FOMIT en Canarias.⁷

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

La dotación del año 2014 para la línea de préstamos bonificados con cargo al FOMIT es de 200 millones de € para todo el Estado español; y en línea con el párrafo anterior, se podrán financiar proyectos de inversión privados hasta un millón de €, siempre que el importe del préstamo a conceder no exceda del neto patrimonial acreditado de la empresa en el momento de la solicitud.

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

⁶ BOE nº 147 de 11 de junio de 2014.

⁷ Resolución de 23 de septiembre de 2014, por la que se procede a la apertura y convocatoria, para el año 2014, de la línea de financiación con cargo al Fondo Financiero de Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT) en la Comunidad Autónoma de Canarias. BOC nº 193 de 6 de octubre de 2014.

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

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

4.3.9. PROGRAMA EMPRENDETUR I + D+ i

En noviembre de 2012, mediante la Orden IET/2481/2012,⁸ de 15 de noviembre, se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas dentro del programa Emprendetur I+D+i. Dicho programa comprende dos líneas: Emprendetur I+D+i y Emprendetur Desarrollo de Productos Innovadores, en el marco del Plan Nacional e Integral del Turismo.

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

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

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

- 28 millones de € (14 millones de € para cada línea) en el año 2012.⁹
- 28 millones de € (14 millones de € para cada línea) en el año 2013.¹⁰
- 80 millones de € (40 millones de € para cada línea) en el año 2014.¹¹
- 80 millones de € (40 millones de € para cada línea) en el año 2015.¹²

Para la convocatoria del año 2014, según Resolución de 20 de marzo de 2014,¹³ 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.

⁸ BOE nº 279 de 20 de noviembre de 2012.

⁹ *Ibíd.*

¹⁰ BOE nº 73 de 26 de marzo de 2013.

¹¹ BOE nº 77 de 29 de marzo de 2014.

¹² BOE nº 290 de 1 de diciembre de 2014.

¹³ BOE nº 77 de 29 marzo de 2014.



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

Por último, mediante Resolución de 24 de noviembre de 2014,¹⁴ de la Secretaría de Estado de Turismo, se realiza la convocatoria del año 2015, cuyo plazo de presentación terminó el 2 de febrero de 2015. Para esta convocatoria, el plazo máximo para la ejecución de los proyectos y modelos de negocio es de 3 años y el tipo de interés es del 0,967%.

¹⁴ BOE nº 290 de 1 de diciembre de 2014.

4.3.10. PROYECTO CANARIAS LOAN FOR SMES AND MIDCAPS

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

La Comunidad Autónoma de Canarias se encarga de canalizar los fondos provenientes del BEI a través de entidades financieras que operan en Canarias y que hayan firmado el contrato de financiación PYMES-MIDCAPS Canarias, que, a su vez, firmarán el correspondiente contrato de préstamo con cada beneficiario final. Estas entidades son: Banco Santander, Banco Popular Español, Bankinter, 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, excluida la compra de terrenos, excepto si es técnicamente esencial para el proyecto de inversión	Cualquier necesidad de liquidez vinculada a actividades desarrolladas en Canarias, excepto refinanciaciones, compra de terrenos y participaciones en empresas
COSTE DEL PROYECTO	Máximo 25.000.000 €	Máximo 25.000.000 €
IMPORTE FINANCIABLE	Para PYMES autónomas y MIDCAPS autónomas: 100% del coste del proyecto Para PYMES no autónomas: 33,33% del coste del proyecto Máximo 6.000.000 € ó 12.500.000 € si hay autorización expresa de la CC.AA Canarias para proyectos con especial incidencia sobre el empleo	Para PYMES autónomas y MIDCAPS autónomas: 100% del coste del proyecto Para PYMES no autónomas: 33,33% del coste del proyecto Máximo 6.000.000 € ó 12.500.000 € si hay autorización expresa de la CC.AA Canarias para proyectos con especial incidencia sobre el empleo
MODALIDAD DE FINANCIACIÓN	Préstamo o leasing	Préstamo
PLAZO DE FINANCIACIÓN	De 2 - 10 años	De 2 - 5 años
CUOTAS	Mensual/Trimestral/Semestral/Anual	Mensual/Trimestral/Semestral/Anual
TIPO DE INTERÉS	Variable: EURIBOR a 1-3-6-12 meses + hasta 3,75%	Variable: EURIBOR a 1-3-6-12 meses + hasta 3,75%
COMISIÓN DE APERTURA	Máximo 0,70%	Máximo 0,70%



4.3.11. CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON ENTIDADES FINANCIERAS

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

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

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

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

CONVENIOS DE COLABORACIÓN CON ENTIDADES FINANCIERAS	
ENTIDAD FINANCIERA	IMPORTE
BANCA MARCH	70 millones de €
BANCO POPULAR ESPAÑOL	200 millones de €
BANKIA	100 millones de €
BANKINTER	30 millones de €
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	100 millones de €
CAJASIE TE CAJA RURAL	25 millones de €
CANARIAS CAJA RURAL – CAJAMAR (1)	100 millones de €
CAIXABANK	500 millones de €
BANCO DE SABADELL	200 millones de €
BANCO DE SANTANDER	500 millones de €
TOTAL	1.825 millones de €

(1) El importe total de la línea de financiación es de 100 millones de €, de los que 75 millones de € se destinan a financiar proyectos de inversión empresariales y los 25 millones de € restantes al apoyo del sector primario y de las empresas de economía social.

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

La financiación de la totalidad de las actuaciones públicas propuestas por el PMM corresponde a las administraciones públicas, entendiéndose por tales el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Tenerife y el Ayuntamiento de Adeje, en consonancia con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 14 de la Ley 2/2013, según el cual: *“el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar definidas en la disposición adicional tercera de esta ley.”*

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

CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS							
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	COSTE EJECUCIÓN	AGENTE FINANCIADOR	PROGRAMACIÓN			
				PRIORIDAD	FASE 1	FASE 2	FASE 3
CO	01	1.687.600 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	1.687.600 €	-	-
CO	02	12.703.208 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	12.703.208 €	-	-
CO	03	151.550 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	151.550 €	-	-
CO	04	451.200 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	451.200 €	-	-
CO	05	1.136.850 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	1.136.850 €	-
EE LL	06	378.300 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	378.300 €	-
EE LL	07	132.200 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	132.200 €	-
EE LL	08	51.500 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	51.500 €	-
EE LL	09	318.000 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	318.000 €	-
EE LL	10	513.700 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	513.700 €
EE LL	11	941.600 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	941.600 €
EE LL	12	1.190.900 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	1.190.900 €
EE LL	13	1.345.100 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	1.345.100 €
EE LL	14	716.300 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	716.300 €	-	-
EE LL	15	4.064.100 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	4.064.100 €
EE LL	16	4.340.316 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	4.340.316 €	-
EE LL	17	3.148.650 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	3.148.650 €	-
EE LL	18	3.139.000 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	3.139.000 €	-	-
CC	19	330.900 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	330.900 €	-	-



CUADRO RESUMEN DE PROGRAMACIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS							
SISTEMA	CÓDIGO ACTUACIÓN	COSTE EJECUCIÓN	AGENTE FINANCIADOR	PROGRAMACIÓN			
				PRIORIDAD	FASE 1	FASE 2	FASE 3
CC	20	4.026.000 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	4.026.000 €	-
CC	21	3.480.000 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	3.480.000 €	-
MOV	22	119.800 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	119.800 €	-	-
MOV	23	101.100 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	101.100 €	-	-
MOV	24	637.300 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	637.300 €	-
MOV	25	1.339.300 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	1.339.300 €	-	-
MOV	26	1.416.500 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P1	1.416.500 €	-	-
MOV	27	2.310.150 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	2.310.150 €
MOV	28	3.087.500 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	3.087.500 €
MOV	29	652.750 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	652.750 €
MOV	30	970.550 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	970.550 €
MOV	31	2.595.600 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	2.595.600 €
MOV	32	1.345.050 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	1.345.050 €
MOV	33	530.600 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	530.600 €
MOV	34	771.750 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	771.750 €	-
MOV	35	418.400 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	418.400 €
MOV	36	2.904.800 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	2.904.800 €
MOV	37	1.038.200 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P2	-	1.038.200 €	-
MOV	38	1.347.700 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	1.347.700 €
MOV	39	733.300 €	ADMINISTRACIONES PÚBLICAS	P3	-	-	733.300 €
COSTE TOTAL		66.567.324 €	-	-	22.156.458 €	19.459.066 €	24.951.800 €

4.5. VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS

El coste total estimado de las actuaciones públicas es de 66,57 millones de €, que corresponden en su totalidad a costes de ejecución a asumir por las administraciones públicas, entendiendo por tales Gobierno de Canarias, Cabildo de Tenerife y Ayuntamiento de Adeje, existiendo al menos tres fuentes directas para asumir su financiación:

- Los ingresos patrimoniales derivados de los deberes d1 y d2 a los que están sujetas las actuaciones privadas que tengan la consideración de actuación de dotación, que se podrían ir aplicando a la financiación de las actuaciones públicas a medida que se fueran materializando e integrando en el patrimonio público de suelo del Ayuntamiento de Adeje.

Si bien el importe real de estos ingresos dependerá del concreto incremento de aprovechamiento lucrativo que sea efectivamente patrimonializado por los propietarios de suelo, la viabilidad económico financiera de las actuaciones públicas del PMM quedaría asegurada en el escenario 2 planteado para estimar el valor monetario de los deberes d1 y d2, en el que se generarían unos ingresos estimados en 68,88 millones de €.

- 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, para el que se prevé una dotación económica de 10 millones de € en el periodo 2015-2019, de los que el 39,52% corresponde al municipio de Adeje.
- 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 PMM en los términos expuestos.



5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1. DESCRIPCIÓN Y CONTENIDO

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

Concretamente, el artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, establece que *“en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán todos los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”*

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

Desde esta perspectiva, en los apartados siguientes se realiza una estimación de los costes de mantenimiento de las actuaciones públicas programadas por este PMM, así como del futuro incremento en la recaudación local de los principales tributos, siendo nulo el impacto en la Hacienda local si los ingresos futuros superan a los costes de mantenimiento estimados.

5.2. IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

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

No obstante, y dado que un volumen significativo de las intervenciones sobre el espacio público propuestas por el PMM son en realidad actuaciones de mejora, acondicionamiento y/o modificación de infraestructuras ya existentes, la estimación de los costes anuales de mantenimiento se ha hecho partiendo de las siguientes premisas:

- Aquellas intervenciones consistentes en la mejora, acondicionamiento y/o modificación de infraestructuras o servicios ya existentes no implican coste de mantenimiento alguno, porque éste ya es de hecho asumido por la hacienda local.
- Aquellas intervenciones consistentes en nuevas infraestructuras o servicios implican un coste anual de mantenimiento del 3% de su coste de ejecución, porcentaje que se eleva hasta el 5% en el caso de las intervenciones pertenecientes al sistema de movilidad.

En base a lo anterior, el coste anual de mantenimiento de las actuaciones públicas se estima en 0,81 millones de €. Al tener dichas actuaciones carácter local, su coste de mantenimiento ha de ser asumido por el Ayuntamiento de Adeje.

COSTE ANUAL ESTIMADO DE MANTENIMIENTO DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS POR SISTEMA	
SISTEMA	COSTE ANUAL DE MANTENIMIENTO
COSTERO	131.500 €
ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	401.000 €
COMERCIAL	0 €
MOVILIDAD	281.200 €
TOTAL	813.700 €

5.3. INCREMENTO PREVISTO EN LOS INGRESOS TRIBUTARIOS LOCALES

A continuación, se realiza un análisis de la sostenibilidad económica del PMM, para demostrar su nulo impacto sobre la Hacienda local afectada, ya que los futuros ingresos tributarios locales son en todo caso superiores a los costes anuales de mantenimiento de las actuaciones públicas.

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 inmuebles.¹⁵
- 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, entendiendo por tal el coste de ejecución material.¹⁶

Ambos impuestos, clasificados como operaciones corrientes por la Orden EHA/3565/2008, se encuentran regulados en las respectivas ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Adeje.

5.3.1. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Según la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles vigente para 2014 en el municipio de Adeje,¹⁷ el tipo de gravamen a aplicar para calcular la cuota tributaria del IBI es del 0,49% para el ejercicio 2015, sin que, a efectos del presente análisis, resulten de aplicación las exenciones y bonificaciones previstas.

¹⁵ 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).

¹⁶ 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).

¹⁷ Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 170 de 27 de diciembre de 2013.



A continuación, se realiza una estimación del incremento que experimentarían los ingresos tributarios locales en concepto de IBI resultante de las determinaciones de ordenación sobre usos y edificabilidades de este PMM, calculado sobre la base del mayor valor catastral de la construcción resultante y para los cuatro escenarios planteados al estimar la cuantía de los deberes d1 y d2 de las actuaciones de dotación.

Para estimar el incremento en los ingresos tributarios locales en concepto de IBI, se parte de la ponencia de valores 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 0,5.¹⁸ 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 año.¹⁹

El valor catastral de la construcción resultante de las operaciones anteriores se multiplica la diferencia entre la superficie edificable final resultante de la ordenación pormenorizada del PMM y la superficie edificable resultante del planeamiento vigente, obteniendo la base imponible del IBI, sobre la que se aplica el tipo de gravamen que corresponda.

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

- Módulo básico de construcción: 700 €/m²c para todas las zonas de valor.
- Coeficientes de tipología constructiva, que están en función de los usos previstos en el PMM: 1,70 para el uso turístico y 1,50 para los usos comercial, equipamiento y recreativo.
- Componente de gastos y beneficios: 1,50 para todas las zonas de valor.
- Incremento de superficie edificable:

INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE POR USO	
USO	INCREMENTO DE SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² c)
TURÍSTICO	551.500
TERCIARIO	2.500
EQUIPAMIENTO	54.000
TOTAL	608.000

Una vez aplicados los coeficientes de actualización, el valor catastral unitario de la construcción es de 900 €/m²c para el uso turístico y de 800 €/m²c para el resto de usos. Estos valores unitarios multiplicados por el incremento de superficie edificable de cada escenario permiten obtener el incremento previsible en la base imponible del IBI y en la recaudación local por este concepto, que queda estimada en 0,66 millones de € anuales en el escenario 1, en 1,33 millones de € anuales en el escenario 2, en 1,99 millones de € anuales en el escenario 3 y en 2,65 millones de € anuales en el escenario 4.

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

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

INCREMENTO PREVISIBLE EN LA RECAUDACIÓN LOCAL EN CONCEPTO DE IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES								
USO	ESCENARIO 1 (25%)		ESCENARIO 2 (50%)		ESCENARIO 3 (75%)		ESCENARIO 4 (100%)	
	BASE IMPONIBLE	CUOTA	BASE IMPONIBLE	CUOTA	BASE IMPONIBLE	CUOTA	BASE IMPONIBLE	CUOTA
TURÍSTICO	124.087.500 €	608.029 €	248.175.000 €	1.216.058 €	372.262.500 €	1.824.086 €	496.350.000 €	2.432.115 €
COMERCIAL	500.000 €	2.450 €	1.000.000 €	4.900 €	1.500.000 €	7.350 €	2.000.000 €	9.800 €
EQUIPAMIENTO	10.800.000 €	52.920 €	21.600.000 €	105.840 €	32.400.000 €	158.760 €	43.200.000 €	211.680 €
TOTAL	135.387.500 €	663.399 €	270.775.000 €	1.326.798 €	406.162.500 €	1.990.196 €	541.550.000 €	2.653.595 €

5.3.2. IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

Según la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras vigente en el municipio de Adeje,²⁰ la base imponible del ICIO está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por tal su coste de ejecución material, quedando excluidos del mismo el IGIC, las tasas, precios públicos y análogos, los honorarios de profesionales, el beneficio industrial y cualquier otro concepto que no integre estrictamente el coste de ejecución material.

El tipo de gravamen a aplicar sobre la base imponible para calcular la cuota tributaria es el siguiente:

- 2,50%, si la base imponible es inferior o igual a 100.000 €
- 2,65% si la base imponible es superior a 100.000 € e inferior o igual a 150.000 €
- 3,50% si la base imponible es superior a 150.000 €

A efectos del presente análisis, no resulta de aplicación ninguna de las exenciones y bonificaciones previstas en la Ordenanza.

A continuación, se realiza una estimación del incremento que experimentaría la recaudación local en concepto de ICIO en los mismos términos que para estimar el incremento previsible en los ingresos tributarios locales en concepto de IBI. Para ello, se parte de los valores catastrales unitarios de la construcción estimados a efectos de IBI en el apartado anterior, que se asimilan como representativos de los costes unitarios de ejecución material. Estos valores se multiplican por el incremento de superficie edificable en cada uno de los cuatro escenarios planteados, dando como resultado el coste de ejecución material en cada uno de ellos, sobre el que se aplica el tipo de gravamen que corresponda.

En base a lo anterior, el incremento previsible en los ingresos tributarios locales en concepto de ICIO queda estimado en 4,74 millones de € en el escenario 1, en 9,48 millones de € en el escenario 2, en 14,22 millones de € en el escenario 3 y en 18,95 millones de € en el escenario 4.

²⁰ Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 184 de 29 de diciembre de 2004 y Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 253 de 22 de diciembre de 2008.



INCREMENTO PREVISIBLE EN LA RECAUDACIÓN LOCAL EN CONCEPTO DE IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS								
USO	ESCENARIO 1 (25%)		ESCENARIO 2 (50%)		ESCENARIO 3 (75%)		ESCENARIO 4 (100%)	
	BASE IMPONIBLE	CUOTA	BASE IMPONIBLE	CUOTA	BASE IMPONIBLE	CUOTA	BASE IMPONIBLE	CUOTA
TURÍSTICO	124.087.500 €	4.343.063 €	248.175.000 €	8.686.125 €	372.262.500 €	13.029.188 €	496.350.000 €	17.372.250 €
COMERCIAL	500.000 €	17.500 €	1.000.000 €	35.000 €	1.500.000 €	52.500 €	2.000.000 €	70.000 €
EQUIPAMIENTO	10.800.000 €	378.000 €	21.600.000 €	756.000 €	32.400.000 €	1.134.000 €	43.200.000 €	1.512.000 €
TOTAL	135.387.500 €	4.738.563 €	270.775.000 €	9.477.125 €	406.162.500 €	14.215.688 €	541.550.000 €	18.954.250 €

5.4. RESULTADO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Los nuevos costes de mantenimiento derivados de las actuaciones públicas del PMM han sido estimados en 0,81 millones de €, por lo que la sostenibilidad económica quedaría asegurada en el escenario 2, donde el incremento en la recaudación local por IBI se estima en 1,33 millones de € anuales, y ello sin tener en cuenta los mayores ingresos que se producirían en concepto de ICIO.

Por tanto, se concluye la sostenibilidad económica del PMM en los términos expuestos, siendo nulo su impacto sobre las haciendas locales afectadas, ya que el incremento que se produciría en la recaudación local es suficiente para costear el mantenimiento de las actuaciones públicas.



MONKEY
BEACH

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

6.1. OBJETO DEL ESTUDIO

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

6.2. ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS

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

6.3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración se rige por lo dispuesto en el TRLS y en los artículos 19 a 26 del Real Decreto 1492/2011, de forma que los valores de repercusión del suelo para cada uno de los usos considerados se determinan por el método residual estático, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

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

Donde:

- VRS es el valor de repercusión del suelo en € por m² edificable 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, en € por m² edificable. 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 € por m² edificable del uso considerado, calculado como la suma de los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los

tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de obras, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

6.3.1. 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 de aquel.

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

Este módulo de referencia quedó fijado en 586,55 €/m² en el año 2008, por lo que es preciso actualizar su valor conforme al IPC, quedando fijado el módulo de referencia en 620 €/m² para el año 2014. 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 por usos es el siguiente:

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN POR USO	
USO	VALOR CONSTRUCCIÓN
RESIDENCIAL	950 €
TERCIARIO	850 €

6.3.2. ESTUDIO DE MERCADO

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

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



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

Para el uso residencial, los precios medios de venta por zonas son los siguientes:

PRECIO MEDIO DE VENTA POR ZONAS DE VALOR: USO RESIDENCIAL	
ZONAS DE VALOR	PRECIO MEDIO
ZONA 1	3.250 €
ZONA 2	2.950 €
ZONA 3	2.950 €
ZONA 4	3.775 €
ZONA 5	2.325 €
ZONA 6	2.600 €
ZONA 7	2.600 €
ZONA 8	2.050 €

ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL									
ZONA	UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	PRECIO VENTA UNITARIO AJUSTADO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ² c)
1	CL VENEZUELA 10, BUNGALOWS VIRGINIA	SEGUNDA MANO	120,00	297.000,00 €	2.475,00 €	2.100 €	1973	0,2800	2.900 €
1	URB AMÉRICAS 21, BUNGAMÉRICA	VENTA DE PISOS	60,00	155.000,00 €	2.583,33 €	2.175 €	1971	0,2982	3.075 €
1	URB AMÉRICAS 21, BUNGAMÉRICA	MIL ANUNCIOS	62,00	175.000,00 €	2.822,58 €	2.375 €	1971	0,2982	3.350 €
1	AV V CENTENARIO, PARAÍSO DEL SOL FASE I	IDEALISTA	75,00	249.000,00 €	3.320,00 €	2.800 €	1977	0,2448	3.700 €
PRECIO MEDIO									3.250 €
2 - 3	CL ANTONIO NAVARRO, APARTAMENTOS TEGUESTE	FOTOCASA	131,00	260.000,00 €	1.975,00 €	1.675 €	1984	0,1871	2.050 €
2 - 3	URB SAN EUGENIO 21, CLUB ATLANTIS	MIL ANUNCIOS	111,00	249.000,00 €	2.225,00 €	1.875 €	1982	0,2031	2.350 €
2 - 3	URB SAN EUGENIO 23, LOS GERANIOS	MIL ANUNCIOS	50,00	133.000,00 €	2.650,00 €	2.250 €	1984	0,1871	2.750 €
2 - 3	APARTAMENTOS CLUB VILLAMAR	IDEALISTA	155,00	625.000,00 €	4.025,00 €	3.400 €	REFORMADO	-	3.400 €
2 - 3	COMPLEJO COLON PUERTO CLUB	PISOS	120,00	430.000,00 €	3.575,00 €	3.025 €	1988	0,1563	3.575 €
2 - 3	URB SAN EUGENIO 23, LOS GERANIOS	MIL ANUNCIOS	45,00	160.000,00 €	3.550,00 €	3.000 €	1984	0,1871	3.675 €
PRECIO MEDIO									2.950 €
4	AV BRUSELAS 16, TERRAZAS DEL DUQUE	MIL ANUNCIOS	140,00	500.000,00 €	3.550,00 €	3.000 €	2000	0,0735	3.225 €
4	CL HELSINKI 16, TERRAZAS DEL DUQUE II	SEGUNDA MANO	60,00	245.000,00 €	4.075,00 €	3.425 €	2003	0,0550	3.600 €
4	CL HELSINKI 16, TERRAZAS DEL DUQUE II	SEGUNDA MANO	72,00	315.000,00 €	4.375,00 €	3.700 €	2003	0,0550	3.900 €
4	URB EL BERIL 28, ALTAMIRA	IDEALISTA	57,00	255.000,00 €	4.450,00 €	3.775 €	1988	0,1563	4.450 €
PRECIO MEDIO									3.775 €

ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL

ZONA	UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	PRECIO VENTA UNITARIO AJUSTADO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ² c)
5	AV LOS PUEBLOS, MARINA PRIMAVERA	IDEALISTA	73,00	138.000,00 €	1.900,00 €	1.615 €	1984	0,1871	1.975 €
5	URB TORVISCAS 7, MARE VERDE	MIL ANUNCIOS	56,00	115.000,00 €	2.050,00 €	1.743 €	1988	0,1563	2.075 €
5	URB SAN EUGENIO 29, LAS ALGAS	YA ENCONTRÉ	74,00	160.000,00 €	2.175,00 €	1.849 €	1984	0,1871	2.275 €
5	URB JARDINES DEL DUQUE 24, BENIMAR	IDEALISTA	65,00	170.000,00 €	2.600,00 €	2.210 €	2000	0,0735	2.400 €
5	URB EL BERIL 26, EL VERIL DEL DUQUE	SEGUNDA MANO	85,00	235.000,00 €	2.775,00 €	2.359 €	2001	0,0672	2.525 €
5	URB VILLAS LA DUQUESA	IDEALISTA	120,00	385.000,00 €	3.200,00 €	2.720 €	REFORMADO	-	2.725 €
PRECIO MEDIO									2.325 €
6 - 7	CL GUATEMALA 41, COPACABANA	SEGUNDA MANO	50,00	95.800,00 €	1.925,00 €	1.625 €	1973	0,2800	2.250 €
6 - 7	AV EUGENIO DOMÍNGUEZ AFONSO, PARQUE LAS FLORES	IDEALISTA	150,00	350.000,00 €	2.350,00 €	2.000 €	1982	0,2031	2.500 €
6 - 7	URB AMÉRICAS 56, IÑA DEL MAR	FOTOCASA	45,00	95.000,00 €	2.100,00 €	1.775 €	1972	0,2891	2.500 €
6 - 7	CL VENEZUELA, BORINQUEN	SEGUNDA MANO	35,00	74.000,00 €	2.125,00 €	1.800 €	1970	0,3075	2.600 €
6 - 7	CL GUATEMALA 4, VIÑA DEL MAR	SEGUNDA MANO	45,00	105.000,00 €	2.350,00 €	2.000 €	1972	0,2891	2.825 €
6 - 7	CL VENEZUELA 14, ACAPULCO	SEGUNDA MANO	30,00	70.000,00 €	2.350,00 €	2.000 €	1970	0,3075	2.900 €
PRECIO MEDIO									2.600 €
8	URB SAN EUGENIO 47, MALIBÚ PARK	FOTOCASA	40,00	72.000,00 €	1.800,00 €	1.525 €	1989	0,1488	1.775 €
8	URB SAN EUGENIO 47, MALIBÚ PARK	FOTOCASA	64,00	119.995,00 €	1.850,00 €	1.550 €	1989	0,1488	1.825 €
8	CL GALICIA 3, VILLA TAGORO	FOTOCASA	70,00	135.000,00 €	1.925,00 €	1.650 €	1989	0,1488	1.950 €
8	CL MADRID 3, XANADÚ-VILLAS CANARIAS	SEGUNDA MANO	62,00	119.500,00 €	1.925,00 €	1.650 €	1988	0,1563	1.950 €
8	URB TORVISCAS 18, BALCÓN ATLÁNTICO IV	FOTOCASA	70,00	149.500,00 €	2.125,00 €	1.800 €	2001	0,0672	1.925 €
8	URB TORVISCAS 18, BALCÓN ATLÁNTICO IV	FOTOCASA	60,00	129.500,00 €	2.150,00 €	1.825 €	2001	0,0672	1.950 €
8	CL MADRID 3, XANADÚ-VILLAS CANARIAS	SEGUNDA MANO	65,00	130.000,00 €	2.000,00 €	1.700 €	1988	0,1563	2.025 €
8	AV EUROPA, OASIS	FOTOCASA	48,00	100.000,00 €	2.075,00 €	1.775 €	1986	0,1715	2.125 €
8	CL ANTONIO NAVARRO 3, ORLANDO	SEGUNDA MANO	45,00	98.000,00 €	2.175,00 €	1.850 €	1988	0,1563	2.200 €
8	URB TORVISCAS 10, WINDSOR PARK	FOTOCASA	60,00	138.000,00 €	2.300,00 €	1.950 €	1994	0,1131	2.200 €
8	URB SAN EUGENIO 47, MALIBÚ PARK	MIL ANUNCIOS	51,00	119.000,00 €	2.350,00 €	2.000 €	1989	0,1488	2.350 €
8	URB SAN EUGENIO 47, MALIBÚ PARK	MIL ANUNCIOS	48,00	116.000,00 €	2.425,00 €	2.050 €	1989	0,1488	2.400 €
8	CL BALEARES, BALCÓN DE ANDALUCÍA	SEGUNDA MANO	52,00	130.000,00 €	2.500,00 €	2.125 €	1993	0,1200	2.400 €
8	CL LISBOA 10, VALLE DEL SOL	SEGUNDA MANO	54,00	184.500,00 €	3.400,00 €	2.875 €	2007	0,0318	2.950 €
8	CL LISBOA 10, VALLE DEL SOL	SEGUNDA MANO	150,00	265.000,00 €	1.775,00 €	1.500 €	2007	0,0318	1.550 €
8	URB SAN EUGENIO 11, MONTESOL	FOROCASAS	102,00	170.272,00 €	1.675,00 €	1.425 €	1984	0,1871	1.750 €
8	AV AUSTRIA, VILLA BLANCA	PISOS	112,00	211.000,00 €	1.875,00 €	1.600 €	1988	0,1563	1.900 €
8	URB SAN EUGENIO	CASAS TROVIT	97,00	191.917,00 €	1.975,00 €	1.675 €	1988	0,1563	2.000 €
8	CL ALEMANIA, SUN VILLAS	IDEALISTA	120,00	239.500,00 €	2.000,00 €	1.700 €	1988	0,1563	2.025 €



ESTUDIO DE MERCADO: USO RESIDENCIAL									
ZONA	UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	PRECIO VENTA UNITARIO AJUSTADO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ² c)
8	URB SAN EUGENIO 49	YA ENCONTRÉ	62,00	125.000,00 €	2.025,00 €	1.725 €	1988	0,1563	2.050 €
8	CL CATALUÑA, ATALAYA COURT	IDEALISTA	71,00	150.000,00 €	2.100,00 €	1.775 €	1988	0,1563	2.100 €
8	URB SAN EUGENIO 49	CASAS TROVIT	57,00	125.000,00 €	2.200,00 €	1.875 €	1987	0,1638	2.225 €
PRECIO MEDIO									2.050 €

Los precios medios de venta por zonas de valor obtenidos para el uso terciario son los siguientes:

PRECIO MEDIO DE VENTA POR ZONAS DE VALOR: USO TERCIARIO	
ZONAS DE VALOR	PRECIO MEDIO
ZONA 1	4.350 €
ZONA 2	3.500 €
ZONA 3	2.600 €
ZONA 4	3.900 €
ZONA 5	1.900 €
ZONA 6	3.800 €
ZONA 7	6.000 €
ZONA 8	1.900 €

ESTUDIO DE MERCADO: USO TERCIARIO									
ZONA	UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	PRECIO VENTA UNITARIO AJUSTADO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ² c)
1	CENTRO COMERCIAL BORA BORA	ANUNCIOS OCASIÓN	277,00	500.000,00 €	1.800 €	1.525 €	1979	0,5950	3.750 €
1	CENTRO COMERCIAL SALYTIEIN	TU CASA	54,00	100.000,00 €	1.850 €	1.550 €	1975	0,6942	5.050 €
PRECIO MEDIO									4.350 €
2	CENTRO COMERCIAL PUERTO COLÓN	INMOGEO	27,00	64.800,00 €	2.400 €	2.025 €	1988	0,3952	3.325 €
2	CENTRO COMERCIAL PUEBLO CANARIO	MIL ANUNCIOS	50,00	89.000,00 €	1.775 €	1.500 €	1982	0,5248	3.125 €
2	CENTRO COMERCIAL PUERTO COLÓN	FOROCASAS	110,00	300.000,00 €	2.725 €	2.325 €	1988	0,3952	3.725 €
2	CENTRO COMERCIAL PUERTO COLÓN	SEGUNDA MANO	60,00	180.000,00 €	3.000 €	2.525 €	1988	0,3952	4.150 €
PRECIO MEDIO									3.500 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	INMOGEO	51,00	101.000,00 €	2.000 €	1.700 €	2003	0,1342	1.950 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	INMOGEO	52,00	103.000,00 €	2.000 €	1.700 €	2003	0,1342	1.950 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	INMOGEO	555,00	1.100.000,00 €	2.000 €	1.700 €	2003	0,1342	1.950 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	INMOGEO	156,00	325.000,00 €	2.100 €	1.800 €	2003	0,1342	2.100 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	SERVIHABITAT	198,00	506.800,00 €	2.550 €	2.175 €	2003	0,1342	2.525 €
3	CENTRO COMERCIAL ESMERALDA	IDEALISTA	40,00	75.000,00 €	1.875 €	1.600 €	1988	0,3952	2.650 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	SERVIHABITAT	179,00	492.400,00 €	2.750 €	2.350 €	2003	0,1342	2.700 €
3	CENTRO COMERCIAL LA NIÑA	SERVIHABITAT	78,00	243.300,00 €	3.125 €	2.650 €	2003	0,1342	3.050 €
3	CENTRO COMERCIAL COSTA	YA ENCONTRÉ	120,00	265.000,00 €	2.225 €	1.900 €	1987	0,4158	3.250 €
3	CENTRO COMERCIAL ESMERALDA	SEGUNDA MANO	48,00	130.000,00 €	2.725 €	2.325 €	1988	0,3952	3.850 €
PRECIO MEDIO									2.600 €
4	CL HELSINKI, TERRAZAS DEL DUQUE	CASAS TROVIT	281,00	800.000,00 €	2.850 €	2.425 €	2000	0,1792	2.950 €
4	AV BRUSELAS, TERRAZAS DEL DUQUE	ANUNCIOS OCASIÓN	319,00	1.008.500,00 €	3.150 €	2.675 €	2000	0,1792	3.250 €
4	CENTRO COMERCIAL LITORAL	ANUNCIOS OCASIÓN	230,00	1.000.000,00 €	4.350 €	3.700 €	1997	0,2278	4.800 €
4	CL LONDRES, LOS OLIVOS	IDEALISTA	80,00	300.000,00 €	3.750 €	3.175 €	1991	0,3358	4.775 €
PRECIO MEDIO									3.900 €
5-8	AV AUSTRIA, MALIBÚ PARK	IDEALISTA	180,00	205.200,00 €	1.150 €	1.000 €	1989	0,3750	1.600 €
5-8	CENTRO COMERCIAL COSMOS	SEGUNDA MANO	50,00	89.000,00 €	1.800 €	1.550 €	2001	0,1638	1.875 €
5-8	CENTRO COMERCIAL TEIDE	SERVIHABITAT	75,00	116.400,00 €	1.575 €	1.350 €	1989	0,3750	2.175 €
PRECIO MEDIO									1.900 €
6	TF-481, LAGUNA PARK I	YA ENCONTRÉ	56,00	100.000,00 €	1.800 €	1.525 €	1987	0,4158	2.600 €
6	CL VENEZUELA, LA PONDEROSA	IDEALISTA	30,00	22.400,00 €	750 €	625 €	1973	0,7462	2.450 €
6	CL GUATEMALA, VIÑA DEL MAR	INMOGEO	154,00	120.000,00 €	775 €	650 €	1972	0,7728	2.850 €
6	CL VENEZUELA, OLYMPIA	IDEALISTA	325,00	368.600,00 €	1.150 €	975 €	1972	0,7728	4.275 €



ESTUDIO DE MERCADO: USO TERCIARIO									
ZONA	UBICACIÓN	FUENTE	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ² c)	PRECIO VENTA (€)	PRECIO VENTA UNITARIO (€/m ² c)	PRECIO VENTA UNITARIO AJUSTADO (€/m ² c)	AÑO CONSTRUCCIÓN	COEF. CORRECTOR	PRECIO VENTA UNITARIO HOMOGENEIZADO (€/m ² c)
6	CL GUATEMALA, VIÑA DEL MAR	CASAS TROVIT	210,00	300.000,00 €	1.425 €	1.200 €	1972	0,7728	5.225 €
6	CL GUATEMALA, VIÑA DEL MAR	MIL ANUNCIOS	190,00	295.000,00 €	1.550 €	1.300 €	1972	0,7728	5.700 €
PRECIO MEDIO									3.800 €
7	CENTRO COMERCIAL SAN EUGENIO	SERVIHABITAT	198,00	448.300,00 €	2.250 €	1.900 €	1983	0,5022	3.800 €
7	CENTRO COMERCIAL SAN EUGENIO	IDEALISTA	70,00	250.000,00 €	3.550 €	3.000 €	1983	0,5022	6.025 €
7	CENTRO COMERCIAL SAN EUGENIO	IDEALISTA	93,00	464.143,00 €	4.975 €	4.225 €	1983	0,5022	8.450 €
PRECIO MEDIO									6.000 €

6.3.3. VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

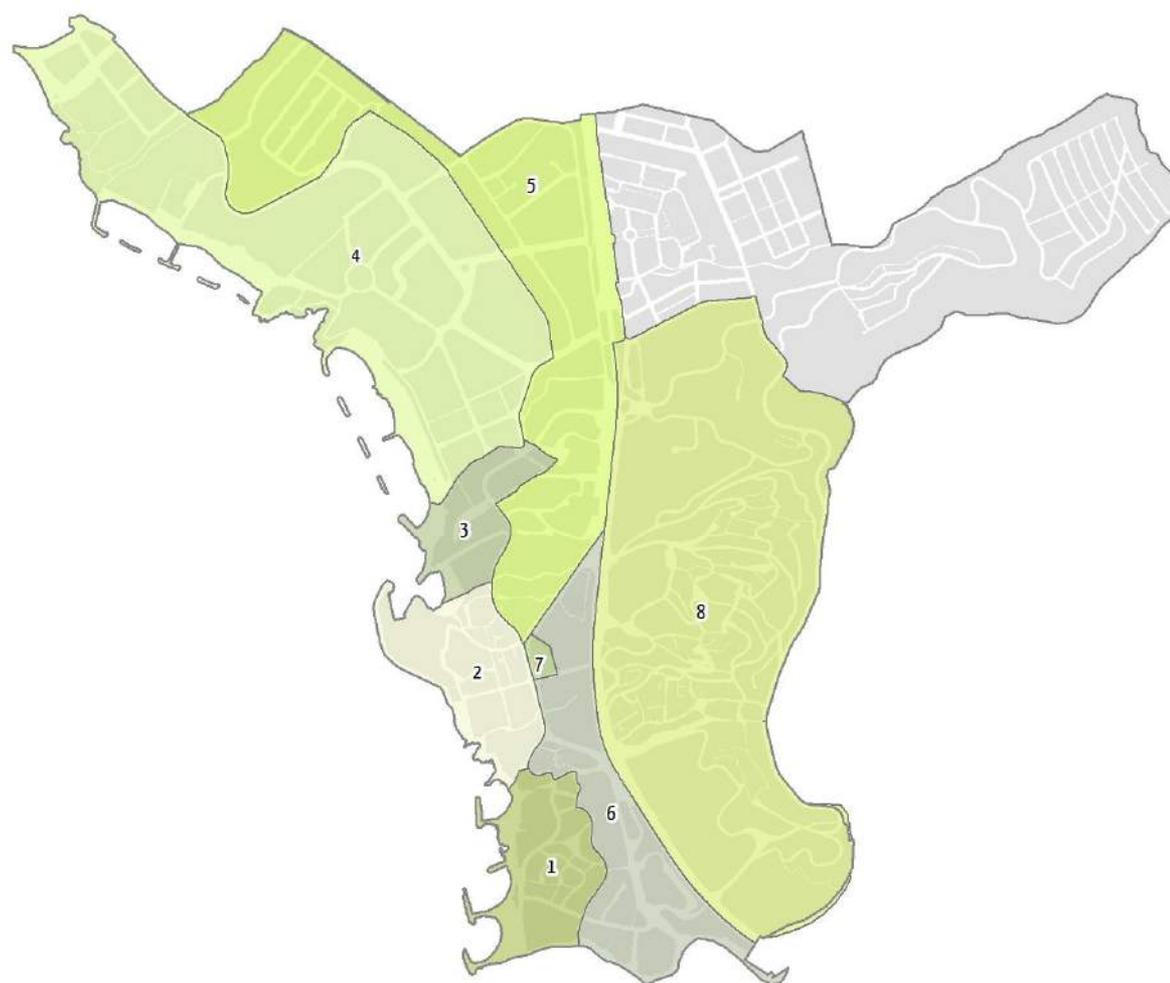
Una vez determinado el valor en venta del producto inmobiliario y el valor de la construcción, se aplica el método residual estático del Real Decreto 1492/2011 para obtener el valor de repercusión del suelo, expresado en € por m² edificable (€/m²c), para cada uno de los usos considerados y agrupados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

Con un coeficiente K = 1,40, y unos valores de la construcción de 950 €/m²c para el uso residencial y de 850 €/m²c para el uso comercial, se obtienen los valores de repercusión del suelo para los usos residencial y terciario que se relacionan a continuación.

VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO POR USOS Y ZONAS DE VALOR		
ZONAS DE VALOR	USOS	
	RESIDENCIAL	TERCIARIO
ZONA 1	1.350 €	2.250 €
ZONA 2	1.150 €	1.650 €
ZONA 3	1.150 €	1.000 €
ZONA 4	1.700 €	1.900 €
ZONA 5	700 €	500 €
ZONA 6	900 €	1.800 €
ZONA 7	900 €	3.400 €
ZONA 8	500 €	500 €

Para el resto de usos lucrativos del ámbito, y ante la ausencia de testigos en venta para elaborar un estudio de mercado representativo, los valores de repercusión del suelo se obtienen por analogía respecto a los anteriores, de forma que el uso recreativo se asimila al terciario y el uso de equipamiento a un 40% del terciario.

Para el uso de alojamiento turístico, y habida cuenta de que los establecimientos de alojamiento turístico constituyen una explotación económica que depende directamente del número de plazas que tengan en explotación, por constituir éstas la unidad mínima de negocio, el valor de repercusión del suelo por zona se obtiene partiendo de la repercusión en €/plaza, y de dos parámetros que se relacionan con las plazas: la densidad de suelo por plaza y la superficie edificable por plaza. De forma que, partiendo de la densidad media por plaza y de la superficie edificable media por plaza existentes en los establecimientos del ámbito, cualquier incremento respecto de los valores medios anteriores debe producir un cierto incremento en el valor del suelo, ponderándose la repercusión del incremento de la superficie edificable en el valor final de una parcela destinada a alojamiento turístico, en la medida en que el número de plazas de alojamiento de dicha parcela está limitado normativamente. Una vez obtenido el valor del suelo por plaza, como la suma de la repercusión de partida y su incremento ponderado según los parámetros de densidad y de superficie edificable ideal, según se define y justifica en la Memoria de Ordenación, se traduce a repercusión en €/m²c.



Áreas de Valoración



7. EQUIPO REDACTOR

Equipo de Gesplan

Arquitectos

Oscar Rebollo Curbelo. Coordinador de convenios de intervenciones privadas

Mónica Carolina Socas Hernández. Responsable de proyectos

María del Carmen Ruiz Fuentes. Responsable de proyectos (Fase 1)

Patricia Carmen González Fernández. Coordinador de intervenciones privadas

Geógrafo:

Eligio Hernández Bolaños

Economista:

María del Carmen Garriga Acosta

Oliver Hernández Pérez. Coordinador de intervenciones privadas

Juristas:

Carlos Sayas Casanova. Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Elisa Isabel Lorenzo Pérez, Coordinador jurídico de convenios de intervenciones privadas

Francisco Jesús Hernández Rodríguez.

Ingeniero Técnico:

Mariano Sanz Gil

Delineante:

Juan Manuel Cruz Herrera

Equipo Colaborador

Arquitectos

TERRA XXI, S.L. Xavier Adsuara. Asistencia técnica y metodológica

Juan Alberto Bercedo Bello

Pedro Apeles Díaz Ortiz

Laura Díaz Herrera

Gabriela León Luis

Lara Bello Ascanio

Iván Fariña Díaz

Iván Hernández Machín

Agora Perdigón Alvarado

Domingo José Rodríguez Rodríguez

Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

Sixto Albelo Delgado

Carmen Melián de Andrés

Juristas

Isabel Morales Gutiérrez

Jerónimo Pérez Bencomo

Geógrafo

Víctor Manuel Valerio Hernández

Arquitectos Técnicos

Beatriz Galván de la Rosa

Montserrat Gutiérrez Padrón.

Javier Pérez Meneses

Francisco Domingo Rodríguez Machín

Economista:

Sandra Peralta Mercado



Ingenieros Técnicos de Obras Públicas:

Cristina León López

Carlos David Martín Dávila

Ricardo Mayato Antón

Eduardo Suárez Lecuona

Ingeniero Técnico en Diseño Industrial:

Bernardo Candela Sanjuán

Diplomado en Turismo:

Sergio Mesa González

Delineantes:

Yolanda Cabrera Hernández

Sara Díaz Moro

Marcos Samuel Dorta Negrín

Empresas colaboradoras externas:

AM RESEARCH

Servicios Avanzados de Opinión, S.L.

