





<b>1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
1.1 Objeto	4
1.2 Marco legal	4
1.3 Definiciones	7
<b>2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN</b>	<b>9</b>
2.1 Descripción y Contenido	9
2.1.1 <i>Objetivos, Directrices y Estrategia</i>	10
2.1.2 <i>Tipos de intervenciones propuestas: públicas y privadas</i>	10
2.1.3 <i>Líneas de Programación y Acciones</i>	11
2.2 Prioridad y Plazos	12
2.3 Cuadro resumen programación	13
<b>3. ESTUDIO ECONÓMICO</b>	<b>17</b>
3.1 Descripción y Contenido	17
3.1.1 <i>Módulos y valoración de las acciones</i>	18
3.2 Cuadro resumen de presupuestación	22
3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización	23
<b>4. ESTUDIO FINANCIERO</b>	<b>24</b>
4.1 Descripción y Contenido	24
4.2 Instrumentos de gestión y cálculo de plusvalías generadas	24
4.2.1 <i>Consortios Urbanísticos</i>	24
4.2.2 <i>Actuaciones de transformación urbanística</i>	25
4.2.3 <i>Cálculo de la cesión por las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad</i>	27
4.2.4 <i>Criterios para el cálculo de las plusvalías generadas</i>	28
4.2.5 <i>Aplicación de los deberes de las intervenciones privadas</i>	29
4.3 Incentivos urbanísticos	29
4.3.1 <i>ESTATAL: Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros</i>	29
4.3.2 <i>ESTATAL: Fondo Financiero para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT)</i>	30
4.3.3 <i>ESTATAL: Instituto de Crédito Oficial (ICO)</i>	30
4.3.4 <i>GOBCAN: Incentivos para la renovación y rehabilitación de infraestructuras y de planta alojativa</i>	32
4.3.5 <i>GOBCAN: Incentivos regionales</i>	35
4.3.6 <i>GOBCAN: Programa de inversiones de la estrategia canaria de mejora del espacio público</i>	37
4.3.7 <i>GOBCAN: Planes de Excelencia</i>	37
4.4 Recursos financieros fiscales	38
4.4.1 <i>GOBCAN: Reservas para inversiones en Canarias (RIC)</i>	38
4.4.2 <i>GOBCAN: Incentivos a la inversión</i>	39
4.4.3 <i>CCLL: Impuesto sobre bienes inmuebles</i>	42
4.4.4 <i>CCLL: Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras</i>	43
4.4.5 <i>CCLL: Contribuciones especiales</i>	45
4.5 Otros recursos financieros y subvenciones	46
4.5.1 <i>UE: Flujos de turismo Transnacional de la UE</i>	46
4.5.2 <i>UE: Mecanismo Conecta Europa (2014-2020)</i>	47

4.5.3	UE: Desarrollo rural 2014-2020.....	49
4.5.4	UE: Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) .....	50
4.5.5	UE: Ayuda para medidas de información en el ámbito de la PAC 2015.....	50
4.5.6	UE: Horizonte 2020 (2014-2020): Partenariados Públicos Privados .....	51
4.5.7	UE: Medio Ambiente: Programa de trabajo plurianual LIFE para 2014-2017.....	52
4.5.8	UE: Cursos Horizon 2020: Cursos de Formación sobre preparación y gestión de propuestas.....	53
4.5.9	UE: Fondo Tecnológico .....	53
4.5.10	ESTATAL: Ayudas para conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español .....	54
4.5.11	ESTATAL: Energía: Programa MOVELE 2014 de ayudas para la adquisición de vehículos eléctricos .....	55
4.5.12	ESTATAL: Business Angels .....	56
4.5.13	ESTATAL: Programa SICTED: Sistema Integral de Calidad Turística en Destino.....	56
4.5.14	ESTATAL: Plan Nacional e Integral del Turismo (PNIT).....	57
4.5.15	ESTATAL: Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI) .....	58
4.5.16	GOBCAN: Programa GIE: Gestores de Innovación en la empresa.....	58
4.5.17	GOBCAN: Plan Avanza 2.....	59
4.5.18	GOBCAN: Ayudas a corporaciones locales para proyectos generadores de empleo.....	61
4.5.19	GOBCAN: Proyectos de I+D asociados a la Red de Parques Tecnológicos de Canarias .....	62
4.5.20	GOBCAN: Ayudas a planes de formación para el empleo en la Administración Local de Canarias.....	63
4.5.21	GOBCAN: I+D+i.....	63
4.5.22	GOBCAN: Convenios de colaboración con entidades financieras .....	63
4.6	Cuadro resumen de financiación.....	65
<b>5.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....</b>	<b>67</b>
5.1	Descripción y contenido .....	67
5.2	Análisis de la Hacienda Pública de la Corporación.....	69
5.3	Análisis de la Hacienda Pública Supramunicipal .....	79
5.4	Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.....	80
5.5	Memoria de viabilidad económica .....	81
5.5.1	Estudio de parámetros urbanísticos .....	83
5.5.2	Determinaciones económicas básicas .....	84
5.5.3	Análisis de la inversión .....	86
5.5.3.1	Ingresos derivados del impuesto sobre bienes inmuebles .....	87
5.5.3.2	Ingresos derivados del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras.....	87
5.5.3.3	Análisis de posibles ingresos por concesiones administrativas en playas .....	88
5.5.3.1	Análisis de actuaciones públicas con posibilidad de gestión vía concesión administrativa.....	93
5.5.4	Horizonte temporal: amortización de la inversión y financiación de la operación.....	94
5.5.5	Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento.....	100
5.6	Cuadro resumen de impactos .....	103
5.7	Conclusiones .....	106
<b>6.</b>	<b>CONCLUSIONES FINALES .....</b>	<b>108</b>
<b>7.</b>	<b>ANEXO: "PROPUESTA DE VALORACIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN EL PLAN DE MODERNIZACIÓN, MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD" .....</b>	<b>109</b>
7.1	OBJETO DEL ESTUDIO .....	109
7.2	ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL .....	109



7.3	CRITERIOS DE VALORACIÓN .....	109
7.4	PONENCIA DE VALORES.....	119
7.4.1	<i>Introducción</i> .....	119
7.4.2	<i>Metodología</i> .....	120
7.5	RESULTADO POR USOS.....	122
7.6	RESULTADOS POR ZONAS DE VALOR.....	124
7.7	ESTUDIO DE MERCADO .....	124

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Objeto

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

- **Programa de Actuación**, en el cual se establecen los plazos, etapas y previsiones específicas de las intervenciones a ejecutar por el Plan, de tal forma que se plasmen los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo para todo el territorio comprendido en su ámbito de ordenación.
- **Estudio Económico**, en el que se propone una evaluación monetaria, de la ejecución de las acciones e inversiones propuestas, mediante una adecuada estimación de costes, coeficientes, módulos, presupuestos y valoraciones.
- **Estudio Financiero**, en el que se determinan el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la gestión y ejecución de las previsiones del Plan, así como, proponer cuáles pueden ser las fuentes de financiación disponibles.
- **Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se ha de ponderar el impacto de la actuación, en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, según lo dispuesto en el TR LS de 2008, así como, la contenidos mínimos de la “Memoria de Viabilidad Económica” regulados en la Ley 8/2013.

### 1.2 Marco legal

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

(...)

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

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



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

(...)

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

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

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

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

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

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Séptima, del Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, entre la documentación necesaria para admitir a trámite los instrumentos de

ordenación, que conforman el Sistema de Planeamiento de Canarias, se ha de contemplar la regulación supletoria establecida por la normativa contenida en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico Estatal (RPU), aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, exigiéndose a los Planes Insulares de Ordenación y a los Planes Territoriales de Ordenación, los mismos documentos mínimos requeridos a los Planes Generales de Ordenación Urbana.

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

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

(...)

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

(...)

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

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

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



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

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

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

### 1.3 Definiciones

Según lo dispuesto en la Ley 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, se extraen las siguientes definiciones:

- Conservación edificatoria turística: las actividades que tienen por objeto mantener y rehabilitar los inmuebles e instalaciones turísticos en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial y, en especial, la turística.
- Equipamiento turístico complementario: el conjunto de edificios, instalaciones y locales y con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.
- Establecimiento turístico: se entiende por tal tanto los establecimientos de alojamiento, en sus distintas modalidades y categorías, definidos en la normativa sectorial, como los de equipamiento turístico complementario.
- Estándar de densidad turística de parcela: relación entre la superficie de una parcela urbanística y el número máximo de plazas de alojamiento que procede autorizar en la misma.

- Renovación edificatoria turística: actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado.
- Rehabilitación total: obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y cuya inversión asciende al mínimo establecido en esta ley.
- Rehabilitación parcial: obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.
- Sustitución edificatoria: demolición de un establecimiento turístico y edificación de otro nuevo.
- Traslado de la capacidad de alojamiento: es el derivado de la sustitución cuando la capacidad edificatoria preexistente o adicional derivada de los incentivos de rehabilitación se traslada, total o parcialmente, a otra parcela distinta de la ocupada por la edificación inicial.
- Zona turística: área limitada y reservada por el planeamiento para la localización e implantación de los usos turísticos.
- Actuación de dotación: son aquellas actuaciones de transformación urbanística que tienen “por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste. (artículo 14 del TRLS).



## 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### 2.1 Descripción y Contenido

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

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

(...)

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

(...)

En relación a la programación, el artículo 14 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, dispone que los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística establecerán la organización y programación temporal para el desarrollo de la actividad pública de gestión y ejecución, estableciendo las prioridades y los plazos previstos para cumplir sus propias determinaciones, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable, en su caso, y a las condiciones vinculantes de los instrumentos de mayor rango.

De forma específica, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización.

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

### 2.1.1 Objetivos, Directrices y Estrategia

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

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

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

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

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

### 2.1.2 Tipos de intervenciones propuestas: públicas y privadas

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

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

### 2.1.3 Líneas de Programación y Acciones

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

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

**1.- Primera Intervenciones: sistema costero**

**2.- Segunda Intervenciones: sistema de espacios libres**

**3.- Tercera Intervenciones: sistema de movilidad y actividad**

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

<b>1</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>
IU 01	Adecuación de la playa de El Perchel
IU 02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas
IU 03	Adecuación de la playa de La Lajilla
IU 04	Adecuación de la playa de La Carrera
IU 05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera
IU 06	Adecuación del P.Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)
IU 07	Adecuación del P.Mirador (Arguineguín y Aquamarina)
IU 08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina
<b>2</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>
IU 09	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera
IU 10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa
IA 01	Eradicación de la flora exótica invasora
IA 02	Implantación de pantalla verde
IA 03	Restauración paisajística de espacio libre
<b>3</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>
IM 01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín
IM 02	Templado de tráfico en vías de Arguineguín
IM 03	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera
IM 04	Escalera de acceso a Patalavaca
IM 05	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores
IM 06	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal
IM 07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico

## 2.2 Prioridad y Plazos

Se ha planteado un concepto cualitativo, que pondera la importancia relativa de las acciones o intervenciones a realizar, es decir, se va a “priorizar” en función de la mayor o menor necesidad de su ejecución, no del momento temporal, que se fijará por fases. Para marcar el orden de prioridad de cada una de las acciones del Programa de Actuación se han establecido las siguientes indicaciones:

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

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

Con este propósito, para establecer la ordenación en el tiempo de cada una de las acciones o intervenciones se utilizan las siguientes fases temporales, a contabilizar desde la aprobación definitiva y publicación de este Documento:

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

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

### 2.3 Cuadro resumen programación

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

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

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

## Programa de Actuación

Línea 1		Intervenciones: sistema costero
acciones	IU 01	Adecuación de la playa de El Perchel
	IU 02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas
	IU 03	Adecuación de la playa de La Lajilla
	IU 04	Adecuación de la playa de La Carrera
	IU 05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera
	IU 06	Adecuación del P.Marítimo (Argineguín y Anfi del Mar)
	IU 07	Adecuación del P.Mirador (Argineguín y Aquamarina)
	IU 08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina
Línea 2		Intervenciones: sistema de espacios libres
acciones	IU 09	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera
	IU 10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa
	IA 01	Erradicación de la flora exótica invasora
	IA 02	Implantación de pantalla verde
	IA 03	Restauración paisajística de espacio libre
Línea 3		Intervenciones: sistema de movilidad y actividad
acciones	IM 01	Adecuación frente marítimo de Argineguín
	IM 02	Templado de tráfico en vías de Argineguín
	IM 03	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera
	IM 04	Escalera de acceso a Patalavaca
	IM 05	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores
	IM 06	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal
	IM 07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico

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



<b>código</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>	<b>prioridad</b>	<b>fase</b>
<b>IU 01</b>	Adecuación de la playa de El Perchel	1	2
<b>IU 02</b>	Adecuación de la playa de Las Marañuelas	1	1
<b>IU 03</b>	Adecuación de la playa de La Lajilla	1	1
<b>IU 04</b>	Adecuación de la playa de La Carrera	1	2
<b>IU 05</b>	Adecuación de la zona de baño de La Junquera	1	1
<b>IU 06</b>	Adecuación del P. Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)		
	IU 06 01	1	1
	IU 06 02	2	2
	IU 06 03	2	2
	IU 06 04	2	3
<b>IU 07</b>	Adecuación del P. Mirador (Arguineguín y Aquamarina)	2	2
<b>IU 08</b>	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina	1	1

<b>código</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>	<b>prioridad</b>	<b>fase</b>
<b>IU 09</b>	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera	2	2
<b>IU 10</b>	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	3	3
<b>IA 01</b>	Erradicación de la flora exótica invasora		
	IA 01 01	3	3
	IA 01 02	3	3
<b>IA 02</b>	Implantación de pantalla verde		
	IA 02	3	2
<b>IA 03</b>	Restauración paisajística de espacio libre		
	IA 03 01	3	3
	IA 03 02	3	3
	IA 03 03	3	3
	IA 03 04	3	3
	IA 03 05	3	3
	IA 03 06	3	3

<b>código</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>	<b>prioridad</b>	<b>fase</b>
<b>IM 01</b>	Adecuación frente marítimo de Arguineguín		
	IM 01 01	1	1
	IM 01 02	1	1
	IM 01 03	1	1
	IM 01 04	1	2
<b>IM 02</b>	Templado de tráfico en vías de Arguineguín		
	IM 02 01	1	2
	IM 02 02	2	2



	IM 02 03	2	2
	IM 02 04	2	2
	IM 02 05	2	2
	IM 02 06	2	2
<b>IM 03</b>	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera	2	2
<b>IM 04</b>	Escalera de acceso a Patalavaca	3	3
<b>IM 05</b>	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores	2	2
<b>IM 06</b>	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal	2	3
<b>IM 07</b>	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	2	2
	IM 07 01	1	1
	IM 07 02	1	2
	IM 07 03	1	2
	IM 07 04	1	2



### 3. ESTUDIO ECONÓMICO

#### 3.1 Descripción y Contenido

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

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

(...)

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

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

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

(...)

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

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

Por ello, el citado “Estudio” analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para financiar el Plan. Sus especificaciones se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones

pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del “Programa de Actuación” propuesto.

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

### 3.1.1 Módulos y valoración de las acciones

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

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

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

- 1.- Mediciones: son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.
- 2.- Cuadro de precios unitarios: en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.
- 3.- Cuadro de precios descompuestos: en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.
- 4.- Presupuesto: es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

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

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

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

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

Para la valoración de las acciones correspondientes se han tomado los módulos básicos de valoración del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias (COAC). Se han realizado a través del documento "Baremos orientativos para la estimación de honorarios de los Arquitectos en el ejercicio de su profesión." De igual manera, se han utilizado otros costes unitarios de referencia establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, a partir de la "Base de Datos de precios de la construcción" elaborada por el Centro de Información y Economía de Canarias (CIEC), dependiente del citado Colegio Oficial, así como el estudio PREOC, como base de datos de referencia para la obtención de precios de edificación y obra civil.

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

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

<b>código</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>	<b>prioridad</b>	<b>fase</b>	<b>P.E.M.</b>	<b>P.E.C.</b>
<b>IU 01</b>	Adecuación de la playa de El Perchel	<b>1</b>	<b>2</b>	478.214,50	624.261,21
<b>IU 02</b>	Adecuación de la playa de Las Marañuelas	<b>1</b>	<b>1</b>	388.230,00	506.795,44
<b>IU 03</b>	Adecuación de la playa de La Lajilla	<b>1</b>	<b>1</b>	684.332,50	893.327,65
<b>IU 04</b>	Adecuación de la playa de La Carrera	<b>1</b>	<b>2</b>	597.163,00	779.536,58
<b>IU 05</b>	Adecuación de la zona de baño de La Junquera	<b>1</b>	<b>1</b>	412.411,50	538.361,97
<b>IU 06</b>	Adecuación del P. Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)			1.289.198,00	1.682.919,07
	IU 06 01	<b>1</b>	<b>1</b>	154.703,76	
	IU 06 02	<b>2</b>	<b>2</b>	167.595,74	
	IU 06 03	<b>2</b>	<b>2</b>	193.379,70	
	IU 06 04	<b>2</b>	<b>3</b>	773.518,80	
<b>IU 07</b>	Adecuación del P. Mirador (Arguineguín y Aquamarina)	<b>2</b>	<b>2</b>	175.639,37	229.279,63
<b>IU 08</b>	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina	<b>1</b>	<b>1</b>	1.094.500,00	1.428.760,30
				<b>5.119.688,87</b>	<b>6.683.241,85</b>

<b>código</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>	<b>prioridad</b>	<b>fase</b>	<b>P.E.M.</b>	<b>P.E.C.</b>
<b>IU 09</b>	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera	<b>2</b>	<b>2</b>	845.080,00	1.103.167,43
<b>IU 10</b>	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	<b>3</b>	<b>3</b>	2.638.913,65	3.444.837,88
<b>IA 01</b>	Erradicación de la flora exótica invasora			5.582,00	7.286,74
	IA 01 01	<b>3</b>	<b>3</b>	5.030,00	
	IA 01 02	<b>3</b>	<b>3</b>	552,00	
<b>IA 02</b>	Implantación de pantalla verde			511.031,00	667.099,87
	IA 02	<b>3</b>	<b>2</b>	511.031,00	
<b>IA 03</b>	Restauración paisajística de espacio libre			3.244.060,00	
	IA 03 01	<b>3</b>	<b>3</b>	30.080,00	
	IA 03 02	<b>3</b>	<b>3</b>	75.505,50	
	IA 03 03	<b>3</b>	<b>3</b>	47.141,00	
	IA 03 04	<b>3</b>	<b>3</b>	75.856,50	
	IA 03 05	<b>3</b>	<b>3</b>	2.925.468,00	
	IA 03 06	<b>3</b>	<b>3</b>	90.009,00	
				<b>7.244.666,65</b>	<b>5.222.391,92</b>

<b>código</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>	<b>prioridad</b>	<b>fase</b>	<b>P.E.M.</b>	<b>P.E.C.</b>
<b>IM 01</b>	Adecuación frente marítimo de Arguineguín			2.156.777,71	2.815.457,63
	IM 01 01	<b>1</b>	<b>1</b>	215.677,77	
	IM 01 02	<b>1</b>	<b>1</b>	431.355,54	
	IM 01 03	<b>1</b>	<b>1</b>	539.194,43	
	IM 01 04	<b>1</b>	<b>2</b>	970.549,97	
<b>IM 02</b>	Templado de tráfico en vías de Arguineguín			1.332.348,97	1.739.248,35



IM 02 01		1	2	399.704,69		
IM 02 02		2	2	66.617,45		
IM 02 03		2	2	159.881,88		
IM 02 04		2	2	199.852,35		
IM 02 05		2	2	239.822,81		
IM 02 06		2	2	266.469,79		
<b>IM 03</b>	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera				157.709,70	205.874,24
		2	2	157.709,70		
<b>IM 04</b>	Escalera de acceso a Patalavaca				135.962,65	177.485,64
		3	3	135.962,65		
<b>IM 05</b>	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores				74.513,22	97.269,56
		2	2	74.513,22		
<b>IM 06</b>	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal				1.565.678,69	2.043.836,96
		2	3	1.565.678,69		
<b>IM 07</b>	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico				5.409.950,00	7.062.148,73
IM 07 01		2	2	324.597,00		
IM 07 02		1	1	3.786.965,00		
IM 07 03		1	2	973.791,00		
IM 07 04		1	2	324.597,00		
				<b>10.832.940,95</b>	<b>10.832.940,95</b>	<b>14.141.321,11</b>

### 3.2 Cuadro resumen de presupuestación

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

<b>Estudio Económico</b>		presupuesto estimado (euros)	magnitud
<b>1</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>		
IU 01	Adecuación de la playa de El Perchel	478.214,50	presupuesto
IU 02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas	388.230,00	presupuesto
IU 03	Adecuación de la playa de La Lajilla	684.332,50	presupuesto
IU 04	Adecuación de la playa de La Carrera	597.163,00	presupuesto
IU 05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera	412.411,50	presupuesto
IU 06	Adecuación del P.Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)	1.289.198,00	presupuesto
IU 07	Adecuación del P.Mirador (Arguineguín y Aquamarina)	175.639,37	presupuesto
IU 08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina	1.094.500,00	presupuesto
		<b>5.119.688,87</b>	
<b>2</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>		
IU 09	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera	845.080,00	presupuesto
IU 10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	2.638.913,65	presupuesto
IA 01	Erradicación de la flora exótica invasora	5.582,00	presupuesto
IA 02	Implantación de pantalla verde	511.031,00	presupuesto
IA 03	Restauración paisajística de espacio libre	3.244.060,00	presupuesto
		<b>7.244.666,65</b>	
<b>3</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>		
IM 01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín	2.156.777,71	presupuesto
IM 02	Templado de tráfico en vías de Arguineguín	1.332.348,97	presupuesto
IM 03	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera	157.709,70	presupuesto
IM 04	Escalera de acceso a Patalavaca	135.962,65	presupuesto
IM 05	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores	74.513,22	presupuesto
IM 06	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal	1.565.678,69	presupuesto
IM 07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	5.409.950,00	presupuesto
		<b>10.832.940,95</b>	
<b>Total presupuestación económica:</b>		<b>23.197.296,47</b>	

### 3.3 Cuadro resumen de prioridades y temporalización

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

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	1ª fase	2ª fase	3ª fase
<b>1</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>				
IU 01	Adecuación de la playa de El Perchel	478.214,50	-	478.214,50	-
IU 02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas	388.230,00	388.230,00	-	-
IU 03	Adecuación de la playa de La Lajilla	684.332,50	684.332,50	-	-
IU 04	Adecuación de la playa de La Carrera	597.163,00	-	597.163,00	-
IU 05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera	412.411,50	412.411,50	-	-
IU 06	Adecuación del P.Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)	1.289.198,00	154.703,76	360.975,44	773.518,80
IU 07	Adecuación del P.Mirador (Arguineguín y Aquamarina)	175.639,37	-	175.639,37	-
IU 08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina	1.094.500,00	1.094.500,00	-	-
		<b>5.119.688,87</b>	<b>2.734.177,76</b>	<b>1.611.992,31</b>	<b>773.518,80</b>
<b>2</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>				
IU 09	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera	845.080,00	-	845.080,00	-
IU 10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	2.638.913,65	-	-	2.638.913,65
IA 01	Erradicación de la flora exótica invasora	5.582,00	-	-	5.582,00
IA 02	Implantación de pantalla verde	511.031,00	-	511.031,00	-
IA 03	Restauración paisajística de espacio libre	3.244.060,00	-	-	3.244.060,00
		<b>7.244.666,65</b>	<b>-</b>	<b>1.356.111,00</b>	<b>5.888.555,65</b>
<b>3</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>				
IM 01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín	2.156.777,71	1.186.227,74	970.549,97	-
IM 02	Templado de tráfico en vías de Arguineguín	1.332.348,97	-	1.332.348,97	-
IM 03	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera	157.709,70	-	157.709,70	-
IM 04	Escalera de acceso a Patalavaca	135.962,65	-	-	135.962,65
IM 05	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores	74.513,22	-	74.513,22	-
IM 06	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal	1.565.678,69	-	-	1.565.678,69
IM 07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	5.409.950,00	3.786.965,00	1.622.985,00	-
		<b>10.832.940,95</b>	<b>4.973.192,74</b>	<b>4.158.106,87</b>	<b>1.701.641,34</b>
<b>Total presupuestación económica:</b>		<b>23.197.296,47</b>	<b>7.707.370,50</b>	<b>7.126.210,18</b>	<b>8.363.715,79</b>

## 4. ESTUDIO FINANCIERO

### 4.1 Descripción y Contenido

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

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

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

El presente Plan de Modernización posibilita el desarrollo de proyectos de rehabilitación y renovación de establecimientos de alojamiento y de otros de equipamientos complementarios a la oferta de alojamiento, a fin de adaptarlos a los nuevos requerimientos de la demanda y a las disposiciones de carácter sectorial. Junto a estas iniciativas privadas las intervenciones públicas sobre los espacios libres, trama urbana y los equipamientos y dotaciones públicas, implementan los procesos de recualificación del núcleo turístico.

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

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

### 4.2 Instrumentos de gestión y cálculo de plusvalías generadas

#### 4.2.1 Consorcios Urbanísticos

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



El objetivo perseguido es aunar esfuerzos y recursos, dotándolos de una finalidad específica y concreta que concurra de modo efectivo a la recualificación de ese determinado destino turístico y evite que los procesos de obsolescencia, física y funcional, se conviertan en irreversibles. Además, se persigue trabajar con los prestadores de bienes y servicios locales a fin de que la oferta del destino responda a las nuevas exigencias y expectativas de los turistas de nuestros días. En definitiva, reinventar dicho destino para que no desaparezca del mapa de un mercado turístico internacional cada vez más agresivo y competitivo.

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

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

#### 4.2.2 Actuaciones de transformación urbanística

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

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

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

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

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

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

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

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación. Con carácter general, no podrá ser inferior al 5 por 100 ni superior al 15 por 100. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir excepcionalmente reducir o incrementar este porcentaje de forma proporcionada y motivada, hasta alcanzar un máximo del 20 por 100 en el caso de su incremento, para las actuaciones o los ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior o superior, respectivamente, al medio en los restantes de su misma categoría de suelo.

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

- d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente.
- f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

#### **4.2.3 Cálculo de la cesión por las plusvalías generadas por el aumento de edificabilidad**

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

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

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

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

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

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

a) el 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extra hoteleros a hoteleros.

b) el 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos.

Dicha cesión, cuya valoración será practicada por los servicios municipales, podrá cumplirse mediante el pago de su equivalente en metálico, que en ningún caso será inferior al valor de mercado, junto con el abono de las tasas por la licencia urbanística e Impuesto sobre Edificaciones, Instalaciones y Obras que fuere exigible y, en todo caso, antes del momento de comunicar el inicio de las obras, y se aplicará, dentro del Patrimonio Público de Suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad o en cualquier otro planeamiento aplicable a la renovación.

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

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

#### 4.2.4 Criterios para el cálculo de las plusvalías generadas

Con el objetivo de realizar, una estimación del valor generado por los aumentos de edificabilidad, derivados de la propuesta de ordenación, se incorpora en el presente documento un análisis y módulos de valoración de precios de suelo urbano en el ámbito espacial del presente “Plan de Modernización y Mejora”. El “estudio”, anteriormente citado, se incorpora como ANEXO al presente documento y ofrece una estimación de los “valores de repercusión del suelo” para diferentes usos del suelo.

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

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



#### 4.2.5 Aplicación de los deberes de las intervenciones privadas

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

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

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

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

### 4.3 Incentivos urbanísticos

#### 4.3.1 ESTATAL: Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros

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

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

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

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

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

ICO TURISMO TRAMO PÚBLICO 2014

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

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

##### Conceptos financiados:

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

#### 4.3.3 ESTATAL: Instituto de Crédito Oficial (ICO)

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

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

El ICO es un banco público y se rige por el principio de equilibrio financiero, de acuerdo con sus Estatutos, aprobados en el Real Decreto 706/1999 de 30 de Abril. Se financia en los mercados

nacionales e internacionales. Las deudas y obligaciones que contrae, gozan frente a terceros de la garantía explícita, irrevocable, incondicional y directa del Estado español.

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

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

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

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

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

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

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

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

También bajo esta modalidad el ICO financia, por indicación expresa del Gobierno, a los afectados por catástrofes naturales, desastres ecológicos y otros supuestos de interés general. En las

operaciones que se realizan bajo esta modalidad, el ICO no asume el riesgo y por tanto, actúa previa dotación de fondos públicos y/o mediante compensación de diferenciales de tipos de interés.

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

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

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

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

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

En cuanto a los incentivos en edificabilidad, en caso de renovación edificatoria de un establecimiento turístico de alojamiento, con y sin traslado, el planeamiento urbanístico o, en su defecto, los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, se podrá admitir incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente, sin que en ningún caso se supere el límite máximo establecido en la legislación urbanística, en base a los siguientes coeficientes:

- a) Coeficiente general por renovación con aumento de categoría que podrá permitir un incremento de hasta el 0,3 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup> sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media

ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas así como la sostenibilidad económica de la operación.

b) Coeficiente adicional de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento generará con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual, según la siguiente fórmula: cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa. Este incentivo no será de aplicación cuando la reducción energética derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento.

c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas gran lujo.

d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anteriores.

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

a) Aquellos cuya licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya renovación en la misma parcela suponga mejora en la categoría pero sin aumento en el número de plazas ni de edificabilidad, les será de aplicación, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente, el estándar de densidad del suelo turístico en el momento de autorizarse el establecimiento o, si resultase más favorable, a juicio del interesado, la vigente al momento de autorizarse la renovación.

b) Aquellos establecimientos con licencia de apertura, anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comporte mayor número de plazas o incremento de su superficie edificada, tendrán derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente, que se ponderará por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad, para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los siguientes criterios limitativos:

I. Establecimientos con un estándar actual superior a 60 metros cuadrados por plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra.

II. Establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 metros cuadrados por plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 metros cuadrados por plaza.

III. Establecimientos con un estándar actual inferior a 50 metros cuadrados por plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.5 GOBCAN: Incentivos regionales

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

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

La Ley 50/1985, de 27 de diciembre, es la norma que regula el régimen de incentivos con finalidad regional concedidos por la Administración General del Estado. El Reglamento de ejecución de la Ley fue aprobado por Real Decreto 899/2007, de 6 de julio, y en ello se contemplan los diferentes tipos de zonas susceptibles de recibir ayuda, así como los topes máximos de incentivación de cada una. Los aspectos específicos de cada zona se encuentran recogidos en los Reales Decretos de delimitación de las diferentes zonas de promoción económica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los proyectos de inversión deberán cumplir una serie de requisitos:

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

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

- • Obra civil: traídas y acometidas de servicios, urbanización y obras exteriores adecuadas a las necesidades del proyecto, oficinas, laboratorios, instalaciones para servicios laborales y sanitarios del personal, almacenes y demás obras vinculadas al proyecto.



- • Bienes de equipo
- • Estudios previos al proyecto

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

- La cuantía de la subvención guardará relación con la cuantía total de la inversión aceptada, con los puestos de trabajo creados y con la clase de proyecto (creación, ampliación o modernización).
- Se valorará especialmente el empleo, la incorporación de tecnología avanzada, el incremento de la productividad, el carácter dinamizador del proyecto para la economía de la zona y el uso de recursos naturales.

#### **4.3.6 GOBCAN: Programa de inversiones de la estrategia canaria de mejora del espacio público**

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

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

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

#### **4.3.7 GOBCAN: Planes de Excelencia**

Con el objetivo de poner en marcha una política turística orientada hacia la calidad y la competitividad de nuestra oferta turística, en un entorno cada vez más complejo, y para escapar de la

tradicional política de competir vía reducción de precios, a partir de 1992 se puso en marcha el programa de Planes de Excelencia Turística (PET).

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

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

#### 4.4 Recursos financieros fiscales

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

##### 4.4.1 GOBCAN: Reservas para inversiones en Canarias (RIC)

En el marco legal del Real Decreto-Ley 12/2006 de 29 de diciembre se establece, entre otras disposiciones, la Reserva para Inversiones de Canarias (RIC), instrumento que ofrece la posibilidad de que los empresarios canarios puedan acceder a cuotas importantes de ahorro fiscal como contrapartida a su esfuerzo inversor con cargo a sus propios recursos.

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

El Real Decreto Ley 2/2000 de 23 de junio y el Real Decreto Ley 12/2006 de 29 de diciembre han actualizado el contenido de este régimen especial, adaptándolo a las nuevas Directrices sobre Ayudas de Estado de Finalidad Regional de la Comisión Europea. España ha tenido que obtener autorizaciones de la Comunidad Europea para mantener vigentes estos incentivos fiscales.

La reserva es aplicable a las entidades jurídicas sujetas al Impuesto de Sociedades, que dispongan de establecimiento en Canarias, así como a las personas físicas que determinen sus rendimientos netos por estimación directa, siempre que estos provengan de actividades económicas realizadas mediante establecimientos situados en el Archipiélago, y lleven contabilidad conforme al Código de Comercio. También pueden disfrutar de la RIC las personas físicas y entidades no residentes en

territorio español que operen en Canarias mediante establecimiento permanente, por las rentas obtenidas a través de los mismos, y mediante la correspondiente reducción en la base imponible del Impuesto sobre la renta de los no residentes (IRNR).

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

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

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

#### 4.4.2 GOBCAN: Incentivos a la inversión

En el vigente Régimen Económico y Fiscal de Canarias, se regulan algunos Incentivos a la Inversión, mediante el otorgamiento de exenciones particulares en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) y en el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), cuando se cumpla lo dispuesto en el artículo primero de la modificación de la Ley 19/1994 del RD -Ley 12/2006 de 29 de diciembre, cuyo artículo 25 fue modificado y dice lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Tendrán la consideración de bienes de inversión los elementos patrimoniales del inmovilizado material adquiridos o importados con ocasión de una inversión inicial. Se entiende por inversión inicial aquella que tiene por objeto:

La creación de un establecimiento.

La ampliación de un establecimiento.

La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos.

La transformación sustancial en el proceso general de producción de un establecimiento.

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



A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta calificación de acuerdo con lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, destinadas al arrendamiento por la entidad promotora.

Al desarrollo de actividades industriales incluidas en las divisiones 1 a 4 de la sección primera de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, aprobadas por el Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

A las zonas comerciales, y a las actividades turísticas reguladas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27.1.1.º, f) de la Ley 20/1991, de un establecimiento turístico, situadas ambas en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas, según los términos en que se define en las directrices de ordenación general de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

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

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

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

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

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

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

Ser amortizables.

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

Figurar en el activo de la empresa.

#### 4.4.3 CCLL: Impuesto sobre bienes inmuebles

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

La normativa básica a nivel estatal es la prevista en:

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

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

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

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

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

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

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

existente en las áreas o zonas consolidadas del mismo, siempre que sus características económicas aconsejen especial protección: hasta el 90% de la cuota íntegra.

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.4 CCLL: Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Las declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración: bonificación de hasta el 95%. Es necesaria la previa solicitud del sujeto pasivo.
2. Aquellas en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar: bonificación de hasta el 95%. Su aplicación está condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

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

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

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

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

#### 4.4.5 CCLL: Contribuciones especiales

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

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

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

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

*Los que realicen dichas entidades por haberles sido atribuidos o delegados por otras entidades públicas y aquellos cuya titularidad hayan asumido de acuerdo con la Ley.*

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

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

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

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

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

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

*El coste real de los trabajos periciales, de redacción de proyectos y de dirección de obras, planes y programas técnicos.*

*El importe de las obras a realizar o de los trabajos de establecimiento o ampliación de los servicios.*

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

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

*(....)”*

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

## 4.5 Otros recursos financieros y subvenciones

### 4.5.1 UE: Flujos de turismo Transnacional de la UE

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

Fecha límite: 15 de enero de 2015

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

Los objetivos generales son:



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

Acciones y Beneficiarios:

- Entidades públicas o privadas de la Unión Europea
- Debe constituirse un partenariado de al menos cuatro socios de cuatro Estados Miembros diferentes
- Autoridades Públicas nacionales, regionales o locales
- Organizaciones internacionales
- Asociaciones de jóvenes y/o mayores
- Universidades
- Instituciones educativas
- Centros de investigación
- Entidades jurídicas de gestión del destino
- Agencias de viajes, tour operadores
- Cámara de Comercio
- Pymes

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

#### 4.5.2 UE: Mecanismo Conecta Europa (2014-2020)

El Mecanismo Conectar Europa permitirá la preparación y ejecución de proyectos de interés común, en el marco de la política de las redes transeuropeas en los sectores del transporte, las telecomunicaciones y la energía. En particular, el MCE apoyará la ejecución de los proyectos de interés común encaminados al desarrollo y construcción de infraestructuras y servicios nuevos o a la mejora de infraestructuras y servicios existentes en los sectores del transporte, las telecomunicaciones y la energía. Dará prioridad a los enlaces inexistentes en el sector del transporte.

Además, el MCE contribuirá a apoyar proyectos con valor añadido europeo y ventajas sociales significativas, que no reciban financiación adecuada del mercado.

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

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

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

Actividades subvencionables

#### 1. Sector del transporte

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

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

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

#### 2. Sector de la energía

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

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

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

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

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

Enlace:

[http://ec.europa.eu/transport/themes/infrastructure/connecting\\_en.htm](http://ec.europa.eu/transport/themes/infrastructure/connecting_en.htm)

#### 4.5.3 UE: Desarrollo rural 2014-2020

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

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

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

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

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

Enlace:

[http://ec.europa.eu/agriculture/rural-development-2014-2020/index\\_es.htm](http://ec.europa.eu/agriculture/rural-development-2014-2020/index_es.htm)

#### **4.5.4 UE: Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)**

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

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

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

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

Enlace:

[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/thefunds/regional/index\\_es.cfm](http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/regional/index_es.cfm)

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

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

Reglamento (UE, Euratom) no 966/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre las normas financieras aplicables al presupuesto general de la Unión 3 ) (en lo sucesivo, «RAP»).

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

Fechas o períodos indicativos:

- a) Publicación de la convocatoria 1a quincena de octubre de 2014
- b) Fecha límite de presentación de solicitudes 5.1.2015
- c) Período de evaluación 12.1.2015-31.3.2015
- d) Información a los solicitantes 1a quincena de abril de 2015
- e) Firma de los convenios de subvención 2a quincena de abril de 2015
- f) Fecha de inicio de la acción 1.5.2015

Enlace:

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

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

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

Esta convocatoria complementará la convocatoria sobre eficiencia energética del reto social de energía, ayudando a producir, implantar y optimizar conceptos de edificio y distrito que tienen el potencial técnico, económico y social para reducir drásticamente el consumo de energía y reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>, tanto en relación a los nuevos edificios como a la renovación de los existentes.

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

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

#### CONVOCATORIAS:

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

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

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

Enlace:

[http://www.ayudas.net/Horizonte\\_2020\\_2014\\_2020\\_Partenariados-14083BT1E4000R0P22O1PQ.htm](http://www.ayudas.net/Horizonte_2020_2014_2020_Partenariados-14083BT1E4000R0P22O1PQ.htm)

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

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

Considerando lo siguiente:

(1) Con el fin garantizar la aplicación del Programa LIFE, es necesario aprobar un programa de trabajo plurianual para el período 2014-2017.

(2) Con el fin de establecer un marco para la aplicación de los dos subprogramas LIFE, el programa de trabajo plurianual para 2014-2017 debe especificar la asignación indicativa de fondos entre áreas prioritarias y tipos de financiación, los temas para proyectos que aplican las prioridades temáticas establecidas con arreglo al anexo III del Reglamento (UE) no 1293/2013, la metodología técnica para la selección de los proyectos, los criterios para la concesión de subvenciones y los calendarios indicativos para las convocatorias de propuestas.

(3) El programa de trabajo plurianual para 2014-2017 debe incluir asimismo los resultados cualitativos y cuantitativos, los indicadores y los objetivos para cada área prioritaria y tipo de proyecto, de conformidad con los indicadores de rendimiento y los objetivos específicos de cada área prioritaria, con el fin de facilitar la evaluación de los resultados y el impacto del programa. Sobre la base de evaluaciones ex ante, la Comisión señaló dos instrumentos financieros innovadores como herramientas adecuadas para financiar los proyectos, de conformidad con el artículo 17, apartado 4, del Reglamento (UE) no 1293/2013.



(4) Esos instrumentos financieros deben probarse a lo largo del programa de trabajo plurianual a fin de demostrar su gran potencial para obtener financiación de los inversores en el ámbito de la biodiversidad, de la mitigación del cambio climático y de la adaptación a este, eliminando así los obstáculos financieros que dificultan actualmente la realización de proyectos en esos ámbitos.

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

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

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

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

Enlace:

[http://www.magrama.gob.es/es/ministerio/servicios/ayudas-subsvenciones/LIFE\\_PTPA\\_2014\\_2017\\_tcm7-324456.pdf](http://www.magrama.gob.es/es/ministerio/servicios/ayudas-subsvenciones/LIFE_PTPA_2014_2017_tcm7-324456.pdf)

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

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

Enlace:

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

#### **4.5.9 UE: Fondo Tecnológico**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bases: Orden FOM/1932/2014, de 30 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para actuaciones de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, con cargo a los recursos procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por la Entidades del sector público dependientes o vinculadas, publicada en el BOE nº 256 de fecha 22/10/2014.

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

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

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

Organismo otorgante: Ministerio de Industria, Energía y Turismo

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

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

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

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

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

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

[http://www.ayudas.net/Programa\\_MOVELE\\_2014\\_ayudas\\_adquisicion-13163BmoveleT1E4000R0P0O1PQ.htm](http://www.ayudas.net/Programa_MOVELE_2014_ayudas_adquisicion-13163BmoveleT1E4000R0P0O1PQ.htm)

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

#### 4.5.12 ESTATAL: Business Angels

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

Las características principales que los definen son:

- Invierten su propio dinero.
- Invierten en la etapa inicial de la vida de una empresa.
- Invierten sólo en zonas próximas a su lugar de residencia.
- Sus decisiones de inversión pueden ser distintas a las motivaciones estrictamente financieras.
- Los importes son inferiores a los que dedican las entidades de capital de riesgo en cada operación.
- La desinversión suele ser más lenta que en el caso de inversiones capital de riesgo.

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

#### 4.5.13 ESTATAL: Programa SICTED: Sistema Integral de Calidad Turística en Destino

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

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

El SICTED ofrece los siguientes beneficios a los destinos:

- Promover una estructura de gestión permanente que vele por el incremento de la competitividad de las empresas turísticas del destino.
- Ofrecer un nivel de calidad homogéneo en todos los servicios turísticos.



- Incrementar la satisfacción de los turistas y fomentar la fidelización de los mismos.
- Incrementar la implicación y participación de los empresarios del destino turístico en el mismo destino.
- Participar junto con más de 100 destinos en un proyecto a nivel nacional.

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

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

Agentes participantes.

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

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

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

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

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

#### 4.5.15 ESTATAL: Agrupaciones Empresariales Innovadoras (AEI)

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

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

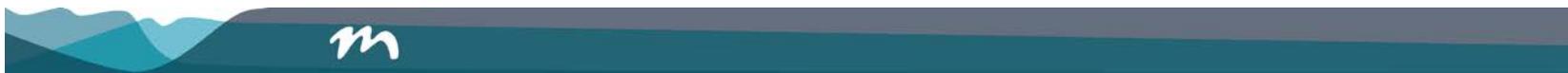
#### 4.5.16 GOBCAN: Programa GIE: Gestores de Innovación en la empresa

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

Los objetivos del GIE son:

- Formar en innovación a trabajadores de empresas canarias de cualquier sector económico.
- Sensibilizar sobre la importancia de la innovación, como herramienta de competitividad.
- Asistencia técnica especializada a empresas que deseen desarrollar proyectos de innovación.
- Dotar de capacidades técnicas a los trabajadores de las empresas canarias de cara a identificar las potenciales innovaciones y/o mejoras en las empresas en las que desarrollen su actividad.

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



propia empresa, destinado a los siguientes perfiles: Empresarios y/o directivos; Mandos intermedios y/o encargados; Técnicos y jefes administrativos.

#### 4.5.17 GOBCAN: Plan Avanza 2

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

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

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

El sector TIC está adquiriendo en España un volumen de negocio y una presencia de uso y desarrollo de productos y servicios tan importante que permiten situarlo ya como uno de nuestros grandes sectores productivos. Además el crecimiento de su reputación internacional hace que, por ejemplo, España haya pasado, en los últimos 12 meses, del puesto 22 al puesto 8 en el ranking de empleo generado gracias a la inversión extranjera en el sector TIC. Con el objetivo de afianzar los hitos alcanzados en el ámbito de Avanza, se ha definido el Plan Avanza2, que tras la evaluación de los resultados alcanzados en el primero, refuerza determinadas líneas estratégicas.

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

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

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

- Desarrollo del sector TIC, cuyo objetivo es apoyar a empresas que desarrollen nuevos productos, procesos, aplicaciones, contenidos y servicios TIC, promoviendo, como prioridades

temáticas básicas, la participación industrial española en la construcción de la Internet del Futuro y el desarrollo de contenidos digitales. Dentro de este eje se financiarán programas de innovación ligados a la SI que permitan seguir avanzando en la mejora de la competitividad del sector TIC y del conjunto de nuestra economía a escala internacional. Las pymes verán reforzado su papel prioritario como destinatarias de las iniciativas de impulso y las convocatorias de ayudas públicas.

- Capacitación TIC, que persigue incorporar masivamente a la SI tanto a ciudadanos como a empresas, con una prioridad reforzada en las pymes y sus trabajadores. Dentro de este eje, se reforzará la prioridad de incorporación a la SI de colectivos especiales, personas con discapacidad y mayores, así como la extensión de los beneficios de las TIC en las microempresas.
- Servicios Públicos Digitales, mediante la cual se mejorará la calidad de los servicios prestados por las Administraciones Públicas en Red, con énfasis especial en el apoyo a las Entidades Locales y el desarrollo de las funcionalidades del DNI electrónico, de cuyo desarrollo España es pionera a escala internacional. Asimismo, esta línea apoyará la creación de nuevas plataformas y contenidos en el ámbito de la educación y en el sanitario a partir de los logros de Avanza, que han situado a nuestro país en vanguardia mundial en ambos campos.
- Infraestructura, que reforzará el impulso al desarrollo y la implantación de la SI en entornos locales, mejorando la prestación de los servicios públicos electrónicos al ciudadano y las empresas mediante el uso de las TIC. Asimismo, se extenderá la adopción de la TDT de cara a la plena sustitución de la TV analógica por la digital, en el marco del Plan Nacional de Transición a la TDT. Igualmente, se reforzará el desarrollo y aplicación de la nueva normativa de infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT) en edificios y canalizaciones de telecomunicaciones en dominio público.
- Confianza y Seguridad, que persigue el doble objetivo de reforzar la confianza en las TIC entre ciudadanos y empresas, mediante políticas públicas de seguridad de la información, y fomentar la accesibilidad de los servicios TIC.

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalidades de subvención:

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

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

Gastos subvencionables: costes salariales totales (incluida la cotización empresarial a la Seguridad Social). NO serán subvencionables: personal propio de la entidad que se responsabilizará de la realización y control del trabajo real de los alumnos trabajadores en la realización del proyecto.

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

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

[http://www.ayudas.net/Ayudas\\_corporaciones\\_locales\\_proyectos\\_generadores-12719BcorporacioT1E4000R0P001PQ.htm](http://www.ayudas.net/Ayudas_corporaciones_locales_proyectos_generadores-12719BcorporacioT1E4000R0P001PQ.htm)

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

Línea de préstamos proyectos de investigación y desarrollo

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

Ámbito de la subvención: Regional

Beneficiarios: empresas o Agrupación de Interés Económico.

Condiciones del Préstamo: préstamos con un tramo no reembolsable.

Importe máximo: mínimo de 1.000.000 euros y máximo de 5.000.000 euros (máximo del 85%).

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Ámbito de la subvención: Regional

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

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

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

#### **4.5.21 GOBCAN: I+D+i**

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

#### **4.5.22 GOBCAN: Convenios de colaboración con entidades financieras**

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

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

Estos convenios no implican la concesión automática de financiación a las empresas interesadas, sino que cada operación ha de ser estudiada individualmente según los criterios y condiciones vigentes de cada entidad financiera, siendo de su competencia la concesión o denegación de la financiación solicitada. No obstante, las entidades financieras se comprometen a procurar ofrecer una rebaja en los tipos efectivos de los préstamos. El importe total de la línea de financiación es de 100.000.000 €, de los que 75.000.000 € se destinan a financiar proyectos de inversión empresariales y los 25.000.000 € restantes al apoyo del sector primario y de las empresas de economía social.

#### 4.6 Cuadro resumen de financiación

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

Los Planes de Modernización son documentos abiertos a la incorporación de nuevos proyectos de renovación de establecimientos de alojamiento o de actividad turística complementaria, estos proyectos son fuente de financiación de parte de las inversiones públicas, por lo que las previsiones de ingresos se irán modificando en función de dichas incorporaciones. A esta fuente de financiación principal, se deberán sumar las procedentes de ayudas, subvenciones y préstamos, recibidos por las Administraciones Públicas, así como la posibilidad de financiación propia para hacer frente a la ejecución de las intervenciones públicas propuestas en este Plan.

En primer lugar, se ha considerado que las líneas de programación números 2 y 3, han de ser ejecutadas y pagadas íntegramente por las diferentes administraciones públicas (AAPP) intervinientes. Las intervenciones en suelo público han de ser licitadas y gestionadas por la corporación local, no obstante los recursos financieros necesarios para cumplir con las obligaciones de pago van a ser obtenidos mediante el cobro de las plusvalías sobre el valor generado por los aumentos de edificabilidad, tributos y otros recursos financieros derivados de la propuesta de ordenación. En concreto, conforme a lo dispuesto en el **artículo 14 de la Ley 2/2013, “el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar”**.

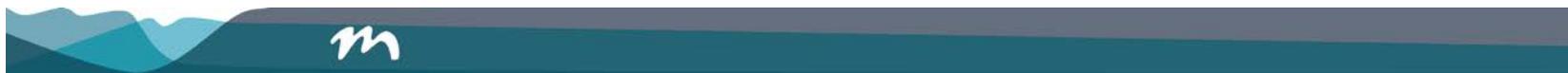
En segundo lugar, se ha considerado que la línea de programación número 1, puede ser ejecutada en régimen de concesión administrativa, de modo que los concesionarios ejecutarían los tramos de paseo costero previo acuerdo con las AAPP, tal y como se ha definido en el correspondiente apartado de la Memoria de este documento.. Es decir no van a suponer una carga presupuestaria para el Ayuntamiento en su totalidad, tanto en cuanto se van a prorratear entre los diferentes agentes privados adjudicatarios, que han de financiar parte de los costes de ejecución material, así como su mantenimiento posterior. No obstante, se han imputado en su totalidad ya que es asumible por la hacienda local su total gestión y ejecución.

En tercer lugar, las acciones y determinaciones medio ambientales van a ser ejecutadas de forma integrada en los correspondientes proyectos de adecuación, remodelación y renovación correspondientes a las intervenciones urbanas, por lo que van a ser financiadas en todo o en parte, por los agentes privados adjudicatarios de las concesiones, excepto las IA (1 a 3) que son pagadas por los agentes públicos.

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

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

<b>Estudio Financiero</b>		presupuesto estimado (euros)	AAPP
<b>1</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>		
IU 01	Adecuación de la playa de El Perchel	478.214,50	478.214,50
IU 02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas	388.230,00	388.230,00
IU 03	Adecuación de la playa de La Lajilla	684.332,50	684.332,50
IU 04	Adecuación de la playa de La Carrera	597.163,00	597.163,00
IU 05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera	412.411,50	412.411,50
IU 06	Adecuación del P.Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)	1.289.198,00	1.289.198,00
IU 07	Adecuación del P.Mirador (Arguineguín y Aquamarina)	175.639,37	175.639,37
IU 08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina	1.094.500,00	1.094.500,00
		<b>5.119.688,87</b>	<b>5.119.688,87</b>
<b>2</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>		
IU 09	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera	845.080,00	845.080,00
IU 10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	2.638.913,65	2.638.913,65
IA 01	Erradicación de la flora exótica invasora	5.582,00	5.582,00
IA 02	Implantación de pantalla verde	511.031,00	511.031,00
IA 03	Restauración paisajística de espacio libre	3.244.060,00	3.244.060,00
		<b>7.244.666,65</b>	<b>7.244.666,65</b>
<b>3</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>		
IM 01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín	2.156.777,71	2.156.777,71
IM 02	Templado de tráfico en vías de Arguineguín	1.332.348,97	1.332.348,97
IM 03	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera	157.709,70	157.709,70
IM 04	Escalera de acceso a Patalavaca	135.962,65	135.962,65
IM 05	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores	74.513,22	74.513,22
IM 06	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal	1.565.678,69	1.565.678,69
IM 07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	5.409.950,00	5.409.950,00
		<b>10.832.940,95</b>	<b>10.832.940,95</b>
<b>Total presupuestación financiera:</b>		<b>23.197.296,47</b>	<b>23.197.296,47</b>



## 5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### 5.1 Descripción y contenido

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

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

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

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

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

El artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, determina que *“la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la*

*prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.*

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

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

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

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

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

**Dimensión ambiental:** Protección y promoción del medio ambiente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Análisis de la Hacienda Pública de la Corporación

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

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

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.
- d) Las subvenciones.
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

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

- Tasas: originadas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

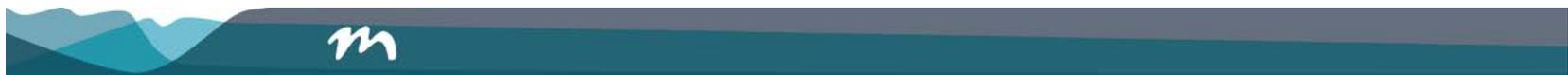
- Contribuciones especiales: originadas por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.
- Impuestos: que son aquellos tributos exigidos sin contraprestación, cuyo hecho imponible está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto la capacidad económica del contribuyente.

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

**Tabla nº 1: Esquema del Presupuesto de Ingresos y Gastos, con indicación de los capítulos, denominación de los mismos y las principales partidas que los forman.**

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

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



**Tabla nº 2 (1 y 2): Serie Temporal de Ingresos y Gastos en euros corrientes**, para cada ejercicio contable, con su desglose por capítulos. En la última fila se ha calculado la variación porcentual anual de los totales de ingresos y gastos, así como, la evolución interanual de las series.

**Tabla nº 2 (3 y 4): Porcentaje de cada capítulo sobre el total de Ingresos o Gastos**, para cada ejercicio contable, con el objetivo de apreciar la importancia porcentual relativa, de cada uno de los capítulos sobre el total anual.

**Tabla nº 2 (5 y 6): Incrementos porcentuales de Ingresos y Gastos**, para cada ejercicio contable, con el objetivo de apreciar las variaciones anuales en tantos por ciento, de cada capítulo y del total de los ingresos y de los gastos, a su vez, se ha calculado la tasa interanual acumulativa de los ingresos y de los gastos para la serie temporal considerada.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ingresos
12.657.509,98	13.257.200,65	12.962.173,36	12.428.549,04	13.848.167,55	17.178.749,83	15.621.522,78	15.009.959,12	capítulo 1
1.541.146,70	1.574.965,75	1.121.087,19	1.099.578,42	3.046.052,94	2.448.179,27	2.971.171,01	3.221.047,54	capítulo 2
5.005.732,48	6.392.313,28	6.119.075,12	7.033.285,11	8.062.171,94	7.690.147,61	7.544.683,43	7.957.900,07	capítulo 3
7.184.489,37	8.036.244,72	9.932.281,15	10.374.618,00	7.145.626,79	9.990.496,71	8.197.237,57	6.630.898,55	capítulo 4
295.808,28	560.247,10	75.597,77	611.397,38	85.995,25	1.242.800,51	327.080,25	222.709,42	capítulo 5
4.235.070,00	0,00	112.954,47	58.625,00	55.286,00	0,00	0,00	0,00	capítulo 6
4.359.783,16	2.650.528,36	2.081.751,82	2.609.729,99	6.607.317,22	2.986.079,82	0,00	1.780.180,51	capítulo 7
149.632,95	128.491,26	170.069,01	183.868,64	164.620,77	224.762,36	212.389,85	196.022,25	capítulo 8
1.176.145,39	889.852,32	724.532,58	1.102.287,33	0,00	25.642,93	0,00	0,00	capítulo 9
<b>36.605.318,31</b>	<b>33.489.843,44</b>	<b>33.299.522,47</b>	<b>35.501.938,91</b>	<b>39.015.238,46</b>	<b>41.786.859,04</b>	<b>34.874.084,89</b>	<b>35.018.717,46</b>	<b>totales</b>
	<b>-8,51%</b>	<b>-0,57%</b>	<b>6,61%</b>	<b>9,90%</b>	<b>7,10%</b>	<b>-16,54%</b>	<b>0,41%</b>	variación anual en %
<b>Presupuestos Municipales (liquidados) (derechos r. n. y obligaciones r. n.)</b>								<b>MOGÁN</b>
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	gastos
10.769.451,77	11.139.250,65	12.424.375,57	12.607.682,89	12.856.527,72	12.059.915,05	13.568.342,53	10.743.337,80	capítulo 1
8.402.462,43	13.709.613,62	12.067.023,60	14.687.543,91	12.712.720,63	14.076.454,28	13.750.421,26	13.887.023,40	capítulo 2
375.704,17	530.488,52	721.949,96	708.468,58	289.201,64	244.571,40	267.529,28	131.420,68	capítulo 3
2.026.098,30	756.023,61	828.488,61	981.435,73	1.076.361,37	1.042.966,03	1.045.652,28	961.754,41	capítulo 4
								capítulo 5
8.859.775,26	6.680.685,70	9.588.158,97	2.463.914,50	5.937.546,46	3.941.294,81	1.750.756,17	1.191.395,94	capítulo 6
307.005,11	730.954,62	202.666,06	90.214,94	164.632,83	3.183,26	20.337,24	2.300,00	capítulo 7
149.516,95	131.495,84	170.068,10	183.868,64	164.561,93	224.819,20	212.389,84	196.022,20	capítulo 8
792.513,14	763.237,60	789.250,41	1.807.918,77	758.030,67	1.963.955,67	1.991.121,23	2.025.684,48	capítulo 9
<b>31.682.527,13</b>	<b>34.441.750,16</b>	<b>36.791.981,28</b>	<b>33.531.047,96</b>	<b>33.959.583,25</b>	<b>33.557.159,70</b>	<b>32.606.549,83</b>	<b>29.138.938,91</b>	<b>totales</b>
	<b>8,71%</b>	<b>6,82%</b>	<b>-8,86%</b>	<b>1,28%</b>	<b>-1,19%</b>	<b>-2,83%</b>	<b>-10,63%</b>	variación anual en %

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ingresos
34,58%	39,59%	38,93%	35,01%	35,49%	41,11%	44,79%	42,86%	capítulo 1
4,21%	4,70%	3,37%	3,10%	7,81%	5,86%	8,52%	9,20%	capítulo 2
13,67%	19,09%	18,38%	19,81%	20,66%	18,40%	21,63%	22,72%	capítulo 3
19,63%	24,00%	29,83%	29,22%	18,31%	23,91%	23,51%	18,94%	capítulo 4
0,81%	1,67%	0,23%	1,72%	0,22%	2,97%	0,94%	0,64%	capítulo 5
11,57%	0,00%	0,34%	0,17%	0,14%	0,00%	0,00%	0,00%	capítulo 6
11,91%	7,91%	6,25%	7,35%	16,94%	7,15%	0,00%	5,08%	capítulo 7
0,41%	0,38%	0,51%	0,52%	0,42%	0,54%	0,61%	0,56%	capítulo 8
3,21%	2,66%	2,18%	3,10%	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%	capítulo 9
<b>100,00%</b>	<b>totales</b>							

Presupuestos Municipales (análisis vertical: desglose % por capítulos)

MOGÁN

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	gastos
33,99%	32,34%	33,77%	37,60%	37,86%	35,94%	41,61%	36,87%	capítulo 1
26,52%	39,81%	32,80%	43,80%	37,43%	41,95%	42,17%	47,66%	capítulo 2
1,19%	1,54%	1,96%	2,11%	0,85%	0,73%	0,82%	0,45%	capítulo 3
6,40%	2,20%	2,25%	2,93%	3,17%	3,11%	3,21%	3,30%	capítulo 4
								capítulo 5
27,96%	19,40%	26,06%	7,35%	17,48%	11,75%	5,37%	4,09%	capítulo 6
0,97%	2,12%	0,55%	0,27%	0,48%	0,01%	0,06%	0,01%	capítulo 7
0,47%	0,38%	0,46%	0,55%	0,48%	0,67%	0,65%	0,67%	capítulo 8
2,50%	2,22%	2,15%	5,39%	2,23%	5,85%	6,11%	6,95%	capítulo 9
<b>100,00%</b>	<b>totales</b>							

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ingresos
	4,74%	-2,23%	-4,12%	11,42%	24,05%	-9,06%	-3,91%	capítulo 1
	2,19%	-28,82%	-1,92%	177,02%	-19,63%	21,36%	8,41%	capítulo 2
	27,70%	-4,27%	14,94%	14,63%	-4,61%	-1,89%	5,48%	capítulo 3
	11,86%	23,59%	4,45%	-31,12%	39,81%	-17,95%	-19,11%	capítulo 4
	89,40%	-86,51%	708,75%	-85,93%	1345,20%	-73,68%	-31,91%	capítulo 5
	-100,00%	0,00%	-48,10%	-5,70%	-100,00%	0,00%	0,00%	capítulo 6
	-39,21%	-21,46%	25,36%	153,18%	-54,81%	-100,00%	0,00%	capítulo 7
	-14,13%	32,36%	8,11%	-10,47%	36,53%	-5,50%	-7,71%	capítulo 8
	-24,34%	-18,58%	52,14%	-100,00%	0,00%	-100,00%	0,00%	capítulo 9
	<b>-8,51%</b>	<b>-0,57%</b>	<b>6,61%</b>	<b>9,90%</b>	<b>7,10%</b>	<b>-16,54%</b>	<b>0,41%</b>	<b>totales</b>

Presupuestos Municipales (análisis horizontal: variación anual en %)

MOGÁN

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	gastos
	3,43%	11,54%	1,48%	1,97%	-6,20%	12,51%	-16,44%	capítulo 1
	63,16%	-11,98%	21,72%	-13,45%	10,73%	-2,32%	9,24%	capítulo 2
	41,20%	36,09%	-1,87%	-59,18%	-15,43%	9,39%	-54,56%	capítulo 3
	-62,69%	9,59%	18,46%	9,67%	-3,10%	0,26%	-10,65%	capítulo 4
								capítulo 5
	-24,60%	43,52%	-74,30%	140,98%	-33,62%	-55,58%	-79,93%	capítulo 6
	138,09%	-72,27%	-55,49%	82,49%	-98,07%	538,88%	-98,60%	capítulo 7
	-12,05%	29,33%	8,11%	-10,50%	36,62%	-5,53%	19,12%	capítulo 8
	-3,69%	3,41%	129,07%	-58,07%	159,09%	1,38%	167,23%	capítulo 9
	<b>8,71%</b>	<b>6,82%</b>	<b>-8,86%</b>	<b>1,28%</b>	<b>-1,19%</b>	<b>-2,83%</b>	<b>-10,63%</b>	<b>totales</b>



### Comentario:

En cuanto a los ingresos:

Capítulo 1: supone en torno al 40% del total de ingresos, es decir los impuestos directos es la principal fuente de financiación de la corporación.

Capítulo 4: en torno al 25% del total de ingresos, ha tenido un comportamiento irregular en la serie temporal considerada, lo cual se debe a las restricciones presupuestarias y la crisis económica.

Capítulo 3: en torno al 20% del total de ingresos, es un capítulo bastante importante para la financiación municipal, que indica la importancia de las tasas y precios públicos en la financiación municipal.

En cuanto a los gastos:

Capítulo 2: supone en torno al 40% del total de gastos, próxima al 50% en el 2012, lo cual indica la importancia de las obras de reparación, mantenimiento y conservación, en un municipio turístico con un nivel importante de inversión en infraestructuras.

Capítulo 1: en torno al 35%, se mantiene su importancia porcentual, pero hay que destacar una gran bajada en el 2012, hasta los 10,7 millones de euros, cifras equivalentes al 2005, año de inicio de la serie temporal.

Capítulo 6: en torno al 15% del total de gastos, revela el gran esfuerzo inversor de esta corporación, como ya se refleja en los mantenimientos del capítulo 2, desde un máximo en el 2007 de 9,5 millones, se encuentran en el 2012 en torno al millón doscientos mil euros, es de esperar que en cuanto una adecuada estabilidad presupuestaria lo permita, se puedan recuperar niveles de inversión similares.

Para obtener la tasa anual acumulativa, en función de la serie temporal considerada (nº de años), es necesario despejar la siguiente formulación:

Tasa anual acumulativa (Ta):  $\text{cantidad final} = \text{cantidad inicial} (1 + \text{Ta})^{\text{nº años}}$

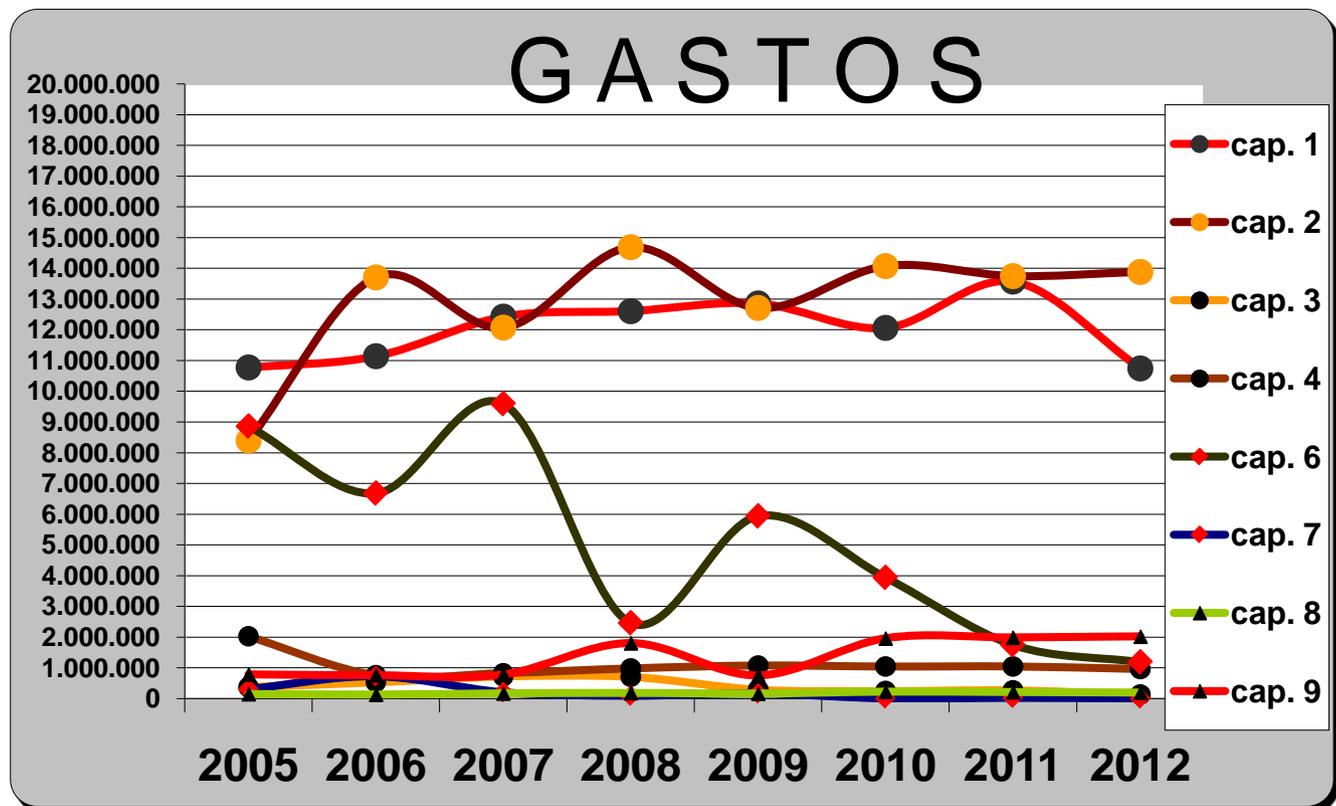
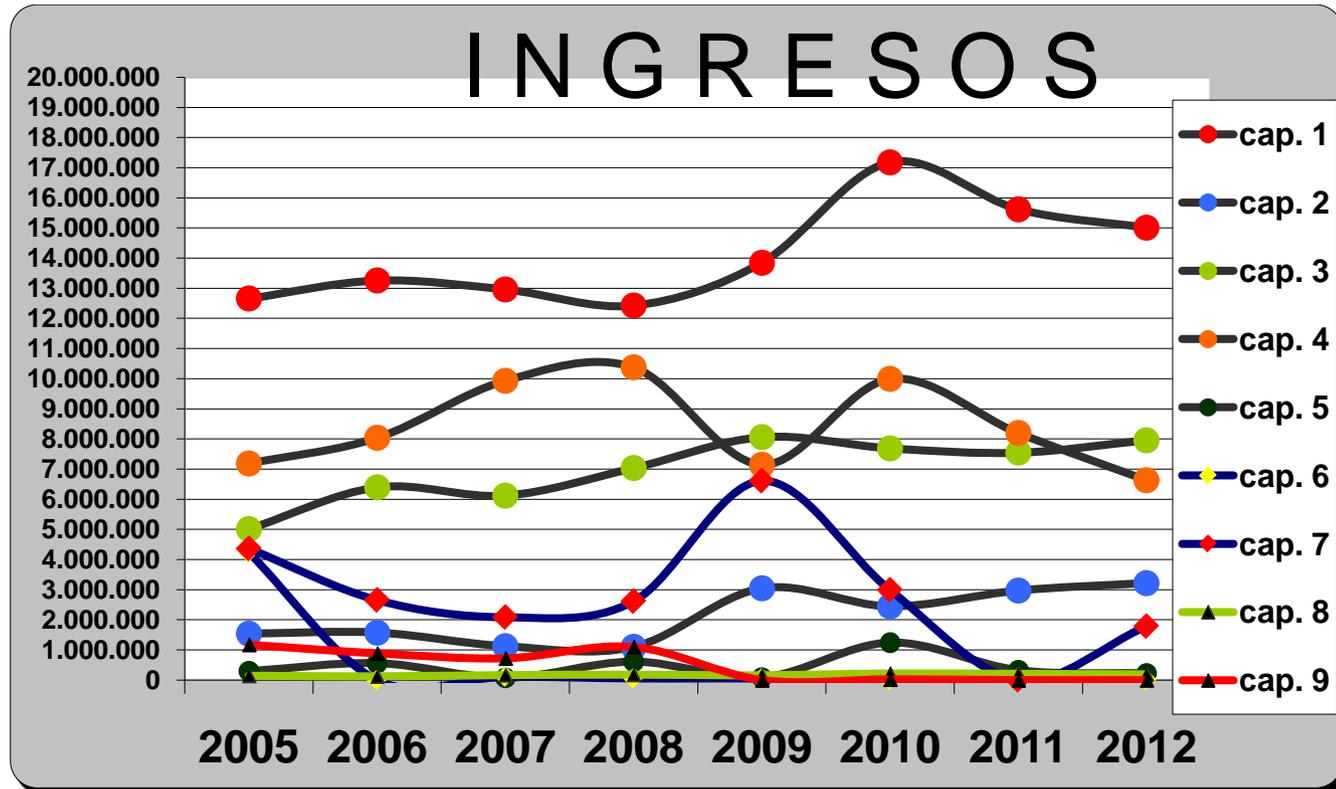
Ingresos: -1,86% de tasa decreciente

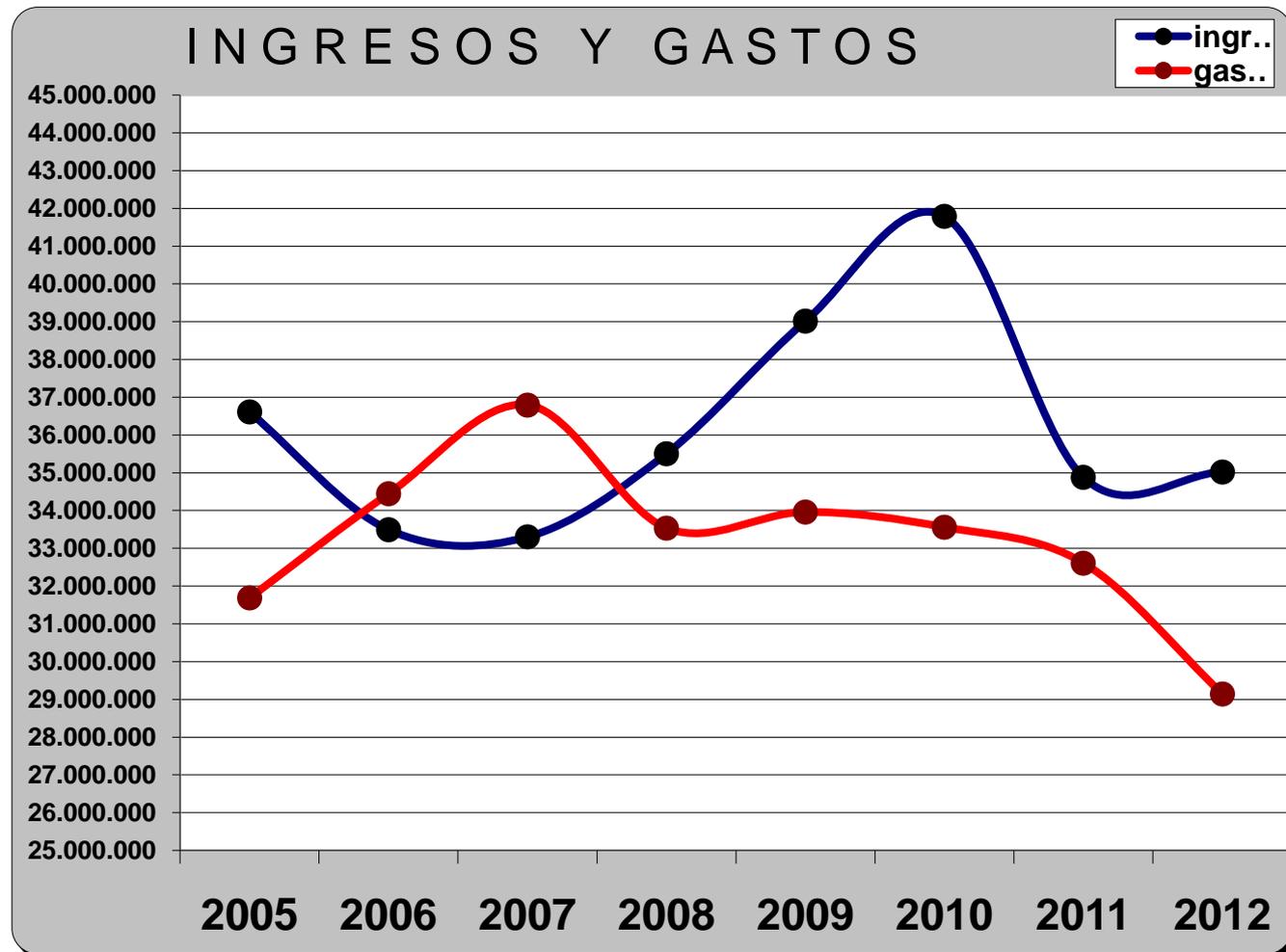
Gastos: 0,95% de tasa creciente

Para obtener las variaciones anuales, tanto para los capítulos como para el total anual, el cálculo se realiza de la siguiente forma:

$\text{Variación anual \%} = [ (\text{cantidad año } n+1 - \text{cantidad año } n) / \text{cantidad año } n ] \times 100$

De forma gráfica, se representan las series temporales de ingresos y gastos:





En cuanto a los ingresos, la línea supera a los gastos excepto en los años 2006 y 2007, en los cuales se incurre en déficit, con un rápido cambio a superávit en el 2008, debido al fuerte parón en las inversiones (c.6), las transferencias de capital (c.7) y los pasivos financieros (c.9).

En cuanto a los gastos; la línea de gastos sube hasta el máximo del 2007 (con un déficit de 3,5 millones de euros), para comenzar una senda de disminución debido al esfuerzo de contención del gasto, para hacer frente a la estricta regulación de “estabilidad presupuestaria”.

**Tabla nº 3: Resultados Presupuestarios y otros indicadores (series temporales):**

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
36.605.318,31	33.489.843,44	33.299.522,47	35.501.938,91	39.015.238,46	41.786.859,04	34.874.084,89	35.018.717,46	Derechos reconocidos netos
31.682.527,13	34.441.750,16	36.791.981,28	33.531.047,96	33.959.583,25	33.557.159,70	32.606.549,83	29.138.938,91	Obligaciones reconocidas netas
4.922.791,18	-951.906,72	-3.492.458,81	1.970.890,95	5.055.655,21	8.229.699,34	2.267.535,06	5.879.778,55	<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>
26.684.686,81	29.820.971,50	30.210.214,59	31.547.427,95	32.188.014,47	38.550.373,93	34.661.695,04	33.042.514,70	Ingresos corrientes líquida.
-22.366.229,81	-26.898.614,00	-26.831.088,15	-30.793.049,88	-27.692.842,03	-29.387.862,43	-30.623.066,58	-27.749.220,77	Gastos corrientes líquida.
4.318.457,00	2.922.357,50	3.379.126,44	754.378,07	4.495.172,44	9.162.511,50	4.038.628,46	5.293.293,93	<b>RESULTADO CORRIENTE</b>
9.770.998,55	3.540.380,68	2.919.238,87	3.770.642,32	6.662.603,22	3.011.722,75	0,00	1.780.180,51	Ingresos de capital
-9.166.780,37	-7.411.640,32	-9.790.825,03	-2.554.129,44	-6.102.179,29	-3.944.478,07	-1.771.093,41	-1.193.695,94	Gastos de capital
116,00	-3.004,58	0,91	0,00	58,84	-56,84	0,01	0,05	Variación activos finan.
604.334,18	-3.874.264,22	-6.871.585,25	1.216.512,88	560.482,77	-932.812,16	-1.771.093,40	586.484,62	<b>RESULTADO DE CAPITAL</b>
13,45%	-2,84%	-10,49%	5,55%	12,96%	19,69%	6,50%	16,79%	% s/ ing. corrientes
4.922.791,18	-951.906,72	-3.492.458,81	1.970.890,95	5.055.655,21	8.229.699,34	2.267.535,06	5.879.778,55	<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>

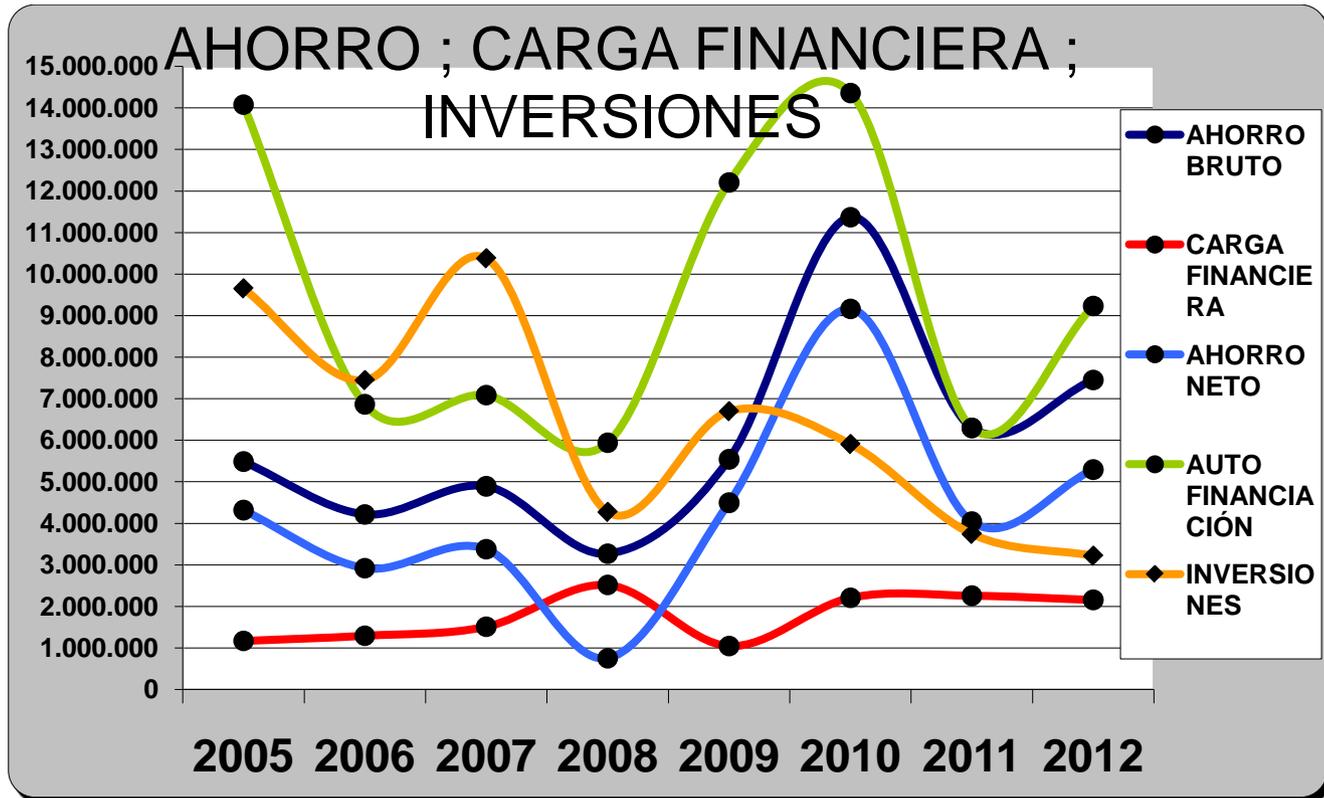
2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
5.486.674,31	4.216.083,62	4.890.326,81	3.270.765,42	5.542.404,75	11.371.038,57	6.297.278,97	7.450.399,09	ahorro bruto (corrientes no f.)
26.684.686,81	29.820.971,50	30.210.214,59	31.547.427,95	32.188.014,47	38.550.373,93	34.661.695,04	33.042.514,70	ingresos corrientes no f.
21.198.012,50	25.604.887,88	25.319.887,78	28.276.662,53	26.645.609,72	27.179.335,36	28.364.416,07	25.592.115,61	gastos corrientes no f.
-571.927,21	-4.761.111,96	-7.596.118,74	114.225,55	560.423,93	-958.398,25	-1.771.093,41	586.484,57	saldo de capital (no financiero)
8.594.853,16	2.650.528,36	2.194.706,29	2.668.354,99	6.662.603,22	2.986.079,82	0,00	1.780.180,51	ingresos de capital no f.
9.166.780,37	7.411.640,32	9.790.825,03	2.554.129,44	6.102.179,29	3.944.478,07	1.771.093,41	1.193.695,94	gastos de capital no f.
4.914.747,10	-545.028,34	-2.705.791,93	3.384.990,97	6.102.828,68	10.412.640,32	4.526.185,56	8.036.883,66	Saldo Presupuesto no financiero
116,00	-3.004,58	0,91	0,00	58,84	-56,84	0,01	0,05	variación neta de activos financieros
383.632,25	126.614,72	-64.717,83	-705.631,44	-758.030,67	-1.938.312,74	-1.991.121,23	-2.025.684,48	variación neta de pasivos financieros
383.748,25	123.610,14	-64.716,92	-705.631,44	-757.971,83	-1.938.369,58	-1.991.121,22	-2.025.684,43	Saldo Presupuesto financiero
-375.704,17	-530.488,52	-721.949,96	-708.468,58	-289.201,64	-244.571,40	-267.529,28	-131.420,68	Gastos financieros capítulo 3
4.922.791,18	-951.906,72	-3.492.458,81	1.970.890,95	5.055.655,21	8.229.699,34	2.267.535,06	5.879.778,55	Resultado Presupuestario
13,45%	-2,84%	-10,49%	5,55%	12,96%	19,69%	6,50%	16,79%	% s/ ing. corrientes

### Comentario:

Esta Serie Temporal de datos, recogida en la Tabla número 3, presenta unas cifras directamente correlacionadas con la crisis económica y los nuevos criterios de “estabilidad presupuestaria, siendo los ejercicios 2006 y 2007 de resultado presupuestario negativo, volviendo a la senda del superávit en el 2008, a costa de una reducción drástica del presupuesto de inversiones (capítulo 6), lo cual es muy importante destacar, por cuanto esta partida es calve para la viabilidad económica de las inversiones propuestas por este instrumento de ordenación.

Tanto en cuanto el presupuesto municipal pueda asumir las cantidades estimadas en este Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, se podrá justificar su viabilidad y sostenibilidad, lo cual puede ser posible siempre y cuando exista superávit, así como, voluntad de asignar recursos para estos fines, sin perjuicio de las posibilidades de cofinanciación de las acciones o intervenciones mediante la obtención de recursos financieros de otras administraciones (UE, Estado; Gobierno de Canarias, Cabildos...) y otras fuentes de financiación que se han descrito en este documento.

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
405,31	291,93	321,10	182,89	284,42	572,88	316,94	370,63	euros / habitante
5.486.674,31	4.216.083,62	4.890.326,81	3.270.765,42	5.542.404,75	11.371.038,57	6.297.278,97	7.450.399,09	<b>AHORRO BRUTO</b>
14,99%	12,59%	14,69%	9,21%	14,21%	27,21%	18,06%	21,28%	% s/ ing. corrientes
86,30	89,58	99,23	140,71	53,74	111,27	113,68	107,31	euros / habitante
1.168.217,31	1.293.726,12	1.511.200,37	2.516.387,35	1.047.232,31	2.208.527,07	2.258.650,51	2.157.105,16	<b>CARGA FINANCIERA</b>
3,19%	3,86%	4,54%	7,09%	2,68%	5,29%	6,48%	6,16%	% s/ ing. corrientes
319,01	202,35	221,87	42,18	230,68	461,61	203,26	263,32	euros / habitante
4.318.457,00	2.922.357,50	3.379.126,44	754.378,07	4.495.172,44	9.162.511,50	4.038.628,46	5.293.293,93	<b>AHORRO NETO</b>
11,80%	8,73%	10,15%	2,12%	11,52%	21,93%	11,58%	15,12%	% s/ ing. corrientes
1.040,23	475,46	465,20	332,09	626,32	723,32	316,94	459,19	euros / habitante
14.081.527,47	6.866.611,98	7.085.033,10	5.939.120,41	12.205.007,97	14.357.118,39	6.297.278,97	9.230.579,60	<b>AUTO FINANCIACIÓN</b>
38,47%	20,50%	21,28%	16,73%	31,28%	34,36%	18,06%	26,36%	% s/ ing. corrientes
713,03	515,44	681,38	238,86	343,59	297,51	188,33	160,04	euros / habitante
9.652.288,40	7.443.923,30	10.377.409,38	4.271.833,27	6.695.577,13	5.905.250,48	3.741.877,40	3.217.080,42	<b>INVERSIONES</b>
26,37%	22,23%	31,16%	12,03%	17,16%	14,13%	10,73%	9,19%	% s/ ing. corrientes





La ponderación del impacto de la actuación proyectada sobre la Hacienda Local, se producirá en términos de “Balance Fiscal Municipal” o “Ahorro Bruto”, como diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir (gastos de funcionamiento) y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora (ingresos corrientes). Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria.

### 5.3 Análisis de la Hacienda Pública Supramunicipal

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

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

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

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

se traduce a consumo en función de la propensión a consumir de los hogares. El incremento en consumo produce toda una nueva cadena de efectos como los descritos más arriba cuya suma se conoce como efecto inducido.

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

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

Finalmente, se debe calcular la evolución temporal del impacto fiscal asociado al aumento del PIB, VAB y Empleo (local y regional).

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

#### 5.4 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos

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

En forma de ecuación matemática:

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

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

Es decir, este instrumento de ordenación, si quiere incrementar la actividad económica en el ámbito territorial que es objeto de su regulación, debe ofrecer la suficiente potencialidad de crecimiento y

desarrollo de los diferentes recursos productivos, en especial del suelo y recursos naturales, así como de la población residente o real que pueda vivir, trabajar, visitar o pernoctar en el municipio.

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

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

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

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

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

## 5.5 Memoria de viabilidad económica

Una vez realizados los análisis y consideraciones de los apartados precedentes de este “**Informe de Sostenibilidad Económica**”, parece adecuado recordar los preceptos legales que regulan la evaluación y el seguimiento de la sostenibilidad en el desarrollo urbano: TR LS 2008 y Ley 8/2013.

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

***Texto refundido de la Ley de suelo.***

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

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

#### **Artículo 11. Memoria de viabilidad económica.**

La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor

*acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

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

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

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

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

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

(...)

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

### **5.5.1 Estudio de parámetros urbanísticos**

Respondiendo a las finalidades del presente PMM de incrementar los niveles de calidad de los establecimientos turísticos y promover la renovación edificatoria de los establecimientos, como ya se ha venido exponiendo en la memoria de este documento, se han determinado unas Áreas Homogéneas, ámbitos territoriales en los que, conforme a sus características urbanísticas y fácticas, las operaciones de renovación se definen para reajustar la proporción de mayores dotaciones públicas con la mayor edificabilidad, densidad o nuevos usos.

De esta forma, se viabiliza la edificación en aquellos suelos que tengan sus derechos urbanísticos consolidados, a través de la materialización de los derechos a plazas adicionales otorgadas como incentivos a la renovación, con lo cual se fomenta la renovación de la oferta obsoleta y el aumento de

la calidad hotelera, todo ello sin consumo de nuevo suelo y permite la concesión de las autorizaciones habilitantes con esas condiciones.

### 5.5.2 Determinaciones económicas básicas

En cuanto a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, se han realizado los siguientes cálculos de cesiones y plusvalías, con arreglo a las determinaciones contenidas en la Memoria de este documento, así como los VRS que figuran en el Anexo de “propuesta de valoraciones y cálculo del valor de repercusión del suelo”.

superficies parcelas (m2s)	cesión suelo (m2)	cesión suelo (euros)	cesión plusvalía (euros)
1.366.165,20	184.098,79	78.866.022,66	11.829.903,40
m2s	m2s	euros	euros

Es decir, se trata de un ámbito que comprende casi 1,4 millones de metros cuadrados, en caso de realizar todos los aprovechamientos que permite la legislación vigente, los agentes privados tendrán que ceder un total de 184.098,79 m2 para patrimonio público de suelo, así como casi 12 millones de euros en concepto de cesión obligatoria al ayuntamiento por recuperación de plusvalía.

En cuanto el importe total de la inversión, como ya se desarrollado en apartados anteriores, se han presupuestado en torno a los 23 millones de euros de P.E.M., que han de ser financiados en su totalidad por la Administraciones Públicas correspondientes, que asuman los costes de gestión y ejecución de las obras (UE, Estado, Gobierno de Canarias, Cabildo, Ayuntamiento) mediante convenio, subvención o transferencia.

En concreto, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 2/2013, ***“el Gobierno de Canarias, en colaboración, en su caso, con los cabildos insulares y los ayuntamientos afectados, elaborará un programa plurianual de inversiones públicas en las áreas turísticas a renovar”***.

Con esta premisa, se debe contemplar una aportación anual de este programa para los 3 cuatrienios (12 años) en los que se plantea la ejecución de este PMM, en caso de no ser obtenidos los fondos en su totalidad, la diferencia puede ser plenamente asumida por la Hacienda Municipal, ya que como se ha comprobado en los análisis presupuestarios de la Corporación, existe superávit, ahorro neto y capacidad inversora para cumplir con el Programa de Actuación propuesto.

La inversión en adecuación y mejora de las redes públicas será acometida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de los fondos que se puedan obtener para costearlos, en cuanto al mantenimiento de las mismas, no ha de suponer coste adicional para la Hacienda Municipal, tanto en cuanto no sean de obra nueva, en concreto se ha considerado que la intervención IA 02 (implantación de pantalla verde) requiere de un mantenimiento no contemplado en los actuales presupuestos.

En cualquier caso, según se deduce de lo dispuesto en el artículo 21.1.a) del Texto refundido de la Ley del Suelo (aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), en concordancia con el artículo 11.5 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, tanto los cálculos de superficies como las tasaciones de los valores de repercusión del suelo (VRS), deben ser verificadas por los servicios técnicos municipales, mediante los oportunos levantamientos topográficos y tasaciones oficiales.

Estas valoraciones se realizarán en el momento que sea pertinente, conforme a estos preceptos y cualquier otra legislación vigente que le sea de aplicación, al concretarse las unidades de gestión, que se pueden desarrollar de forma independiente, mediante la suscripción, si fuera el caso, de los oportunos “convenios de gestión y ejecución”, para viabilizar el objeto de la actuación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 junio), el “Estudio Económico y Financiero” del “Plan General” debe contener una “evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio”, así como, “la misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano”.

Siendo los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad (PMM), 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, la evaluación económica de este PMM, se entiende referida a las actuaciones públicas propuestas para cumplir con las nuevas y/o complementarias determinaciones urbanísticas.

En base a lo anteriormente expuesto, la evaluación económica de este Plan no puede ser entendida como una “tasación o valoración oficial”, con arreglo a lo preceptuado para la real y definitiva ejecución de la propuesta de ordenación, sino que se trata de realizar un ejercicio de “presupuestación” estimativa para la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental del Plan.

Estos criterios aportan seguridad jurídica al acto de valoración definitivo sujeto a convenio, si fuera el caso, por cuanto se ha de realizar en un momento más ajustado y preciso en el tiempo, así como, teniendo en cuenta todas las especificidades y particularidades espaciales de los bienes objeto de tasación, por cuanto serán evaluados de forma concreta y única, no con arreglo a módulos generales para un ámbito o sector del territorio.

### 5.5.3 Análisis de la inversión

Conforme se ha expuesto en apartados anteriores, se van a producir flujos financieros de salida y de entrada, como consecuencia de las intervenciones propuestas, de forma resumida se pueden enumerar los siguientes:

Flujos de Salida:

- Intervenciones propuestas (inversión)
- Conservación, mantenimiento y reparación (anual)

Flujos de Entrada:

- Programa plurianual de inversiones
- Cesiones de suelo
- Plusvalías
- Tasas
- Contribuciones especiales
- Impuestos
- Subvenciones
- Precios públicos
- Operaciones de crédito

En este punto, parece oportuno considerar los posibles flujos procedentes de tributos que se generen como consecuencia de este PMM, como pueden ser los siguientes:

#### IMPUESTOS

I s/ bienes inmuebles

I s/ actividades económicas

I s/ vehículos tracción mecánica

I s/ construcciones instalaciones y obras

I s/ incremento valor terrenos n. urbana



Teniendo en cuenta que se van a generar unos incrementos de suelo construido, con aprovechamientos productivos, en torno a los 42.500 metros cuadrados, se pueden hacer algunas estimaciones de generación de ingresos presupuestarios adicionales tales como:

### 5.5.3.1 Ingresos derivados del impuesto sobre bienes inmuebles

De los datos obtenidos de la recaudación en este término municipal por este concepto (fuente: ISTAC y Ayuntamiento), se deduce que el recibo medio de IBI se puede estimar en uno 375 euros, tal y como se ha calculado en la siguiente tabla.

MOGAN: IBI año	Urbana	Rústica	Urbana			Rústica		
	recibo medio	recibo medio	Recibos	Base imponible	Cuota líquida	Recibos	Base imponible	Cuota líquida
2012	375,20	31,75	30.671	1.688.267,00	11.507.706,00	739	2.746,00	23.462,00
2011	373,96	33,34	30.216	1.678.486,00	11.299.566,00	746	2.764,00	24.874,00
2010	372,39	33,37	29.638	1.639.446,00	11.036.749,00	745	2.762,00	24.858,00
2009	362,78	33,58	28.941	1.559.616,00	10.499.335,00	733	2.735,00	24.611,00
2008	348,16	34,81	26.577	1.374.485,00	9.253.031,00	712	2.754,00	24.782,00
2007	332,92	31,66	26.242	1.297.758,00	8.736.508,00	706	2.484,00	22.352,00
2006	331,09	63,20	25.637	1.248.263,00	8.488.191,00	223	1.566,00	14.094,00
2005				1.121.506,00	7.473.716,00		2.295,00	20.251,00
2004				985.100,00	6.510.200,00		2.250,00	20.251,00
2003				974.251,00	5.170.500,00		2.205,00	19.819,00
2002				932.070,00	5.126.385,00		2.445,00	
2001				937.568,00	5.068.736,00		2.285,00	
2000				954.361,00	4.221.569,00		2.189,00	

euros
euros
euros
euros

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

IMPUESTOS	total euros	cuota líquida media	nº de nuevos recibos	superficie media recibo	incremento de superficie
I s/ bienes inmuebles	265.630,16	375,20	708	60,00	42.478,17

(Nota: se van a considerar los 2 primeros años sin este recurso en el cuadro resumen)

### 5.5.3.2 Ingresos derivados del impuesto sobre construcciones instalaciones y obras

Teniendo en cuenta los incrementos de superficie a construir, se puede realizar una estimación de la recaudación por este concepto, considerando un coste medio de ejecución material por metro cuadrado de 600 euros, que es bastante ajustado a la realidad, lo que puede suponer unos flujos de entrada como los que se ofrecen a continuación.

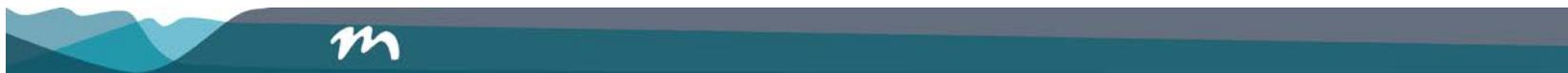
IMPUESTOS	total euros	tipo impositivo	P.E.M. estimado	coste euro / m2	incremento de superficie
I s/ construcciones instalaciones y obras	662.659,45	2,60%	25.486.902,00	600,00	42.478,17

### 5.5.3.3 Análisis de posibles ingresos por concesiones administrativas en playas

Con el fin de promover la concesión administrativa de diversas actividades en las playas del ámbito territorial, se han establecido las siguientes consideraciones e hipótesis para el análisis de flujos de caja y rentabilidades:

#### Supuestos

tasa descuento (s/ interés + inflación)	3,5% (para calcular el VAN)
plazo de la concesión administrativa	30 años
plazo de la financiación del concesionario	30 años
plazo de ejecución de la obra civil	12 meses
% ocupación media de la explotación	75% (sobre máximo estimado)
% retorno neto sobre ingresos	33% (margen bruto explotación)
precio alquiler hamacas	3,00 euros por hamaca al día
precio alquiler sombrillas	1,50 euros por hamaca al día
ingresos brutos bar terraza (máximo)	1.750 euros x día
canon anual concesión administrativa	1,50 euros x m2 playa
gastos de reparación y conservación	1,00 euros x m2 playa
otros gastos: financieros y de gestión	1,5% (sobre la inversión: P.E.C)
Unidad de Explotación (UE):	
150 m2 construidos de bar	
20 m2 construidos de aseos	
50 m2 de terraza cubierta	
70 m2 de terraza abierta	



Por otra parte, de los presupuestos de inversiones (intervenciones) se ha elaborado el siguiente cuadro con P.E.M. y P.E.C., ya que para los flujos de caja es necesario imputar la salida efectiva de fondos (P.E.C.)

	<b>Actuación</b>	<b>P.E.M. (euros)</b>	<b>GG</b>	<b>Bº I</b>	<b>IGIC</b>	<b>P.E.C. (euros)</b>
<b>IU 01</b>	Playa del Perchel	478.214,50	71.732,18	33.475,02	40.839,52	<b>624.261,21</b>
<b>IU 02</b>	Playa de las Marañuelas	388.230,00	58.234,50	27.176,10	33.154,84	<b>506.795,44</b>
<b>IU 03</b>	Playa de la Lajilla	684.332,50	102.649,88	47.903,28	58.442,00	<b>893.327,65</b>
<b>IU 04</b>	Playa de la Carrera	597.163,00	89.574,45	41.801,41	50.997,72	<b>779.536,58</b>
<b>IU 05</b>	Zona de baño de la Junquera	412.411,50	61.861,73	28.868,81	35.219,94	<b>538.361,97</b>
<b>IU 06 01</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	154.703,76	23.205,56	10.829,26	13.211,70	<b>201.950,29</b>
<b>IU 06 02</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	167.595,74	25.139,36	11.731,70	14.312,68	<b>218.779,48</b>
<b>IU 06 03</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	193.379,70	29.006,96	13.536,58	16.514,63	<b>252.437,86</b>
<b>IU 06 04</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	773.518,80	116.027,82	54.146,32	66.058,51	<b>1.009.751,44</b>
<b>IU 07</b>	Adecuación paseo mirador	175.639,37	26.345,91	12.294,76	14.999,60	<b>229.279,63</b>
<b>IU 08</b>	Adecuación zona de baño	1.094.500,00	164.175,00	76.615,00	93.470,30	<b>1.428.760,30</b>
<b>IU 09</b>	Paso de la Junquera	845.080,50	126.762,08	59.155,64	72.169,87	<b>1.103.168,08</b>

De las cuatro IU6 se han imputado las siguientes cantidades a los agentes privados:

			<b>imputado a las UE :</b>	<b>673.167,63</b>
<b>IU 06 01</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	154.703,76	<b>201.950,29</b>	
<b>IU 06 02</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	167.595,74	<b>218.779,48</b>	
<b>IU 06 03</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	193.379,70	<b>252.437,86</b>	<b>1.009.751,44</b>
<b>IU 06 04</b>	P.M. (Arguineguín - Anfi)	773.518,80	<b>1.009.751,44</b>	
			<b>total presupuestos :</b>	<b>1.682.919,07</b>

El ayuntamiento ha de asumir en este supuesto en torno a 1 millón de euros, siendo el resto financiado por los agentes concesionarios.

Una vez realizados los análisis y cálculos necesarios se ha confeccionado el siguiente cuadro resumen:

Actuación	superficie playa	explotación: flujos netos (euros x año)	inversión: P.E.C. (euros)	proporción s/ paseos marítimos	inversión: desembolso inicial
<b>IU 01 Playa del Perchel</b>	<b>8.263 m2</b>	<b>158.274,93</b>	<b>624.261,21</b>	<b>87.511,79</b>	<b>-711.773,00</b>
T I R :	22%			0,00 IU 06 01	
V A N :	2.124.856,67			87.511,79 IU 06 02	
				0,00 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	
<b>IU 02 Playa de las Marañuelas</b>	<b>9.270 m2</b>	<b>1.620.455,46</b>	<b>506.795,44</b>	<b>201.950,29</b>	<b>-708.745,73</b>
T I R :	22%			201.950,29 IU 06 01	
V A N :	2.127.781,57			0,00 IU 06 02	
				0,00 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	
<b>IU 03 Playa de la Lajilla</b>	<b>3.285 m2</b>	<b>158.767,06</b>	<b>893.327,65</b>	<b>43.755,90</b>	<b>-937.083,54</b>
T I R :	17%			0,00 IU 06 01	
V A N :	1.907.165,33			43.755,90 IU 06 02	
				0,00 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	
<b>IU 04 Playa de la Carrera</b>	<b>2.508 m2</b>	<b>153.582,58</b>	<b>779.536,58</b>	<b>137.999,36</b>	<b>-917.535,94</b>
T I R :	17%			0,00 IU 06 01	
V A N :	1.926.051,90			87.511,79 IU 06 02	
				50.487,57 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	
<b>IU 05 Zona de baño: Junquera</b>	<b>1.176 m2</b>	<b>143.401,59</b>	<b>538.361,97</b>	<b>201.950,29</b>	<b>-740.312,26</b>
T I R :	21%			0,00 IU 06 01	
V A N :	2.097.282,51			0,00 IU 06 02	
				201.950,29 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	
<b>IU 08 Zona de baño: Aquamarina</b>	<b>5.466 m2</b>	<b>1.581.295,00</b>	<b>1.428.760,30</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.428.760,30</b>
T I R :	11%			0,00 IU 06 01	
V A N :	1.432.115,32			0,00 IU 06 02	
				0,00 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	
<b>IU 09 P.M. Paso de la Junquera</b>	<b>713 m2</b>	<b>127.379,46</b>	<b>1.103.168,08</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.103.168,08</b>
T I R :	14%			0,00 IU 06 01	
V A N :	1.746.697,17			0,00 IU 06 02	
				0,00 IU 06 03	
				0,00 IU 06 04	



Actuación		superficie playa				explotación: flujos netos (euros x año)	
<b>IU 01</b>	<b>Playa del Perchel</b>	<b>8.263 m2</b>				<b>158.274,93</b>	
	canon ocupación			1,50		-12.394,50	
	mantenimiento			1,00		-8.263,00	
	otros gastos				1,5%	-9.363,92	
	devolución cuotas principal					-23.725,77	
	hamacas	159	3,00	75%	33%	118,06	43.090,99
	sombrillas	80	1,50	75%	33%	29,70	10.840,50
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63
				<b>precios</b>	<b>ocupa.</b>	<b>%</b>	<b>importes</b>
<b>T I R :</b>	<b>22%</b>						
<b>V A N :</b>	<b>2.124.856,67</b>						
<b>IU 02</b>	<b>Playa de las Marañuelas</b>	<b>9.270 m2</b>				<b>1.620.455,46</b>	
	canon ocupación			1,50		-13.905,00	
	mantenimiento			1,00		-9.270,00	
	otros gastos				1,5%	-7.601,93	
	devolución cuotas principal					-23.624,86	
	hamacas	224	3,00	75%	33%	166,32	60.706,80
	sombrillas	112	1,50	75%	33%	41,58	15.176,70
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63
	náutica: patines	20	90,00	75%	33%	445,50	162.607,50
	náutica: piraguas	10	90,00	75%	33%	222,75	81.303,75
	náutica: parasailing	3	750,00	75%	33%	556,88	203.259,38
	náutica: motos agua	10	500,00	75%	33%	1.237,50	451.687,50
	náutica: windsurf	20	300,00	75%	33%	1.485,00	542.025,00
				<b>precios</b>	<b>ocupa.</b>	<b>%</b>	<b>importes</b>
<b>T I R :</b>	<b>22%</b>						
<b>V A N :</b>	<b>2.127.781,57</b>						
<b>IU 03</b>	<b>Playa de la Lajilla</b>	<b>3.285 m2</b>				<b>158.767,06</b>	
	canon ocupación			1,50		-4.927,50	
	mantenimiento			1,00		-3.285,00	
	otros gastos				1,5%	-13.399,91	
	devolución cuotas principal					-31.236,12	
	hamacas	158	3,00	75%	33%	117,32	42.819,98
	sombrillas	79	1,50	75%	33%	29,33	10.704,99
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63



**T I R :** 17%  
**V A N :** 1.907.165,33

**precios ocupa. % importes**

<b>IU 04</b>	<b>Playa de la Carrera</b>	<b>2.508 m2</b>					<b>153.582,58</b>
	canon ocupación		1,50				-3.762,00
	mantenimiento		1,00				-2.508,00
	otros gastos				1,5%		-11.693,05
	devolución cuotas principal						-30.584,53
	hamacas	130	3,00	75%	33%	96,53	35.231,63
	sombrillas	65	1,50	75%	33%	24,13	8.807,91
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63

**precios ocupa. % importes**

**T I R :** 17%  
**V A N :** 1.926.051,90

<b>IU 05</b>	<b>Zona de baño: Junquera</b>	<b>1.176 m2</b>					<b>143.401,59</b>
	canon ocupación		1,50				-1.764,00
	mantenimiento		1,00				-1.176,00
	otros gastos				1,5%		-8.075,43
	devolución cuotas principal						-24.677,08
	hamacas	62	3,00	75%	33%	46,04	16.802,78
	sombrillas	31	1,50	75%	33%	11,51	4.200,69
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63

**precios ocupa. % importes**

**T I R :** 21%  
**V A N :** 2.097.282,51

<b>IU 08</b>	<b>Zona de baño: Aquamarina</b>	<b>5.466 m2</b>					<b>1.581.295,00</b>
	canon ocupación		1,50				-8.199,00
	mantenimiento		1,00				-5.466,00
	otros gastos				1,5%		-21.431,40
	devolución cuotas principal						-47.625,34
	hamacas	192	3,00	75%	33%	142,56	52.034,40
	sombrillas	96	1,50	75%	33%	35,64	13.008,60
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63
	náutica: patines	20	90,00	75%	33%	445,50	162.607,50
	náutica: piraguas	10	90,00	75%	33%	222,75	81.303,75
	náutica: parasailing	3	750,00	75%	33%	556,88	203.259,38
	náutica: motos agua	10	500,00	75%	33%	1.237,50	451.687,50
	náutica: windsurf	20	300,00	75%	33%	1.485,00	542.025,00

**precios ocupa. % importes**

**T I R :** 11%



V A N : 1.432.115,32

IU 09	P.M. Paso de la Junquera	713 m2					127.379,46
	canon ocupación			1,50			-1.069,50
	mantenimiento			1,00			-713,00
	otros gastos				1,5%		-16.547,52
	devolución cuotas principal						-36.772,27
	actividades depor.	30	9,00	75%	33%	66,83	24.391,13
	bar terraza	1	1.750,00	75%	33%	433,13	158.090,63
			precios	ocupa.	%	importes	

T I R : 14%

V A N : 1.746.697,17

### 5.5.3.1 Análisis de actuaciones públicas con posibilidad de gestión vía concesión administrativa

Existen algunas actuaciones públicas cuya gestión se puede realizar a través de concesión administrativa, lo cual puede suponer que la ejecución y el coste de la actuación prevista figure a cargo de los concesionarios de las mismas, así como los costes de mantenimiento y conservación de las mismas. Actuaciones públicas cuya gestión puede ser realizada a través de concesión administrativa, tales como:

Siglas	Descripción de la intervención propuesta	Concesión actual
IU-10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	NO
IM-01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín	NO
IM-07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	NO

Tal y como se refleja en el cuadro anterior la actuación IU-8 "Intervención en el parque urbano de Las Gañanías" tiene actualmente una concesión administrativa para su explotación. En este caso la ejecución de la mejora prevista en el PMM no deberá ser asumido por el concesionario actual sino financiado por la Administración pública responsable si deberá ser asumida por el concesionario el mantenimiento y conservación de la actuación de mejora.

La ejecución de las actuaciones públicas que pueden ser gestionadas a través de concesión administrativa, en caso que se opte por el Ayuntamiento por este tipo de gestión, implicará que el la ejecución de las actuaciones deberán ser asumidas por los concesionarios de las mismas así como su mantenimiento y conservación por lo que, aun implicando gasto público, la financiación será asumida por ellos, no siendo necesario una disponibilidad financiera pública para la ejecución de estas actuaciones.

En el siguiente cuadro se recogen las actuaciones públicas cuya gestión puede ser realizada a través de concesión administrativa, código de la actuación, la denominación, el coste de ejecución y de mantenimiento que debe ser asumido por el futuro concesionario de las actuaciones públicas cuya gestión puede ser realizada a través de concesión administrativa:

Código	Intervención propuesta		Coste de ejecución asumido por el concesionario	Costes de mantenimiento anual asumidos por el concesionario (3%)
IU-10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	1 módulo kiosco bar (180 m2 + terraza)	175.000 eur	5.250 eur
IM-01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín	Varios bajos comerciales: 130 m lineales en viario	500.000 eur	15.000 eur
IM-07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	6 módulos usos varios (3 ocio dep; 3 comercial / restauración)	3 x 100.000 eur 3 x 175.000 eur	24.750 eur
<b>Total</b>			<b>1.500.000 euros</b>	<b>45.000 eur</b>

Estas acciones, que se han de realizar sobre suelo público, con posibilidad de gestión a través de concesiones administrativas, tal y como se plantea han de generar mejoras o repercusiones positivas en el PMM, por lo tanto, las plusvalías que se generen, deberían de revertir en el Ayuntamiento a través del correspondiente canon que resulte del procedimiento de otorgamiento de cada concesión, al tratarse de inmuebles de titularidad pública

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

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

Este nuevo PGCP, que en el artículo único de la propia Orden EHA/1037/2010 se cataloga como «plan contable marco para todas las Administraciones Públicas», obliga a efectuar una revisión de la normativa contable de aplicación a las entidades locales y sus organismos autónomos. Teniendo en cuenta que dicha normativa contable engloba los tres modelos antes mencionados: «modelo normal», «modelo simplificado» y «modelo básico», se analizó en qué medida se veía afectado cada uno de estos modelos por la aparición del nuevo PGCP. En el caso de los modelos «normal» y «simplificado», dado que ambos están basados en el PGCP de 1994 a través de la oportuna adaptación del mismo diseñada en función de los sujetos contables a los que se dirige, resulta necesario realizar una actualización de la normativa que los regula, de forma que se ajuste a los requerimientos del PGCP de 2010. Por lo que se refiere al «modelo básico» se ha considerado

conveniente mantener su simplicidad, conservando su regulación actual e incorporando cambios de índole exclusivamente formal como son la adaptación de la Instrucción de contabilidad a la terminología presupuestaria acuñada por la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales, y la adaptación de la estructura del remanente de tesorería a la que presenta esta magnitud en los nuevos modelos «normal» y «simplificado».

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

La conveniencia de homogeneizar el contenido de la normativa contable de las diferentes administraciones públicas, cuando dicha normativa emana del Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas. Esta homogeneización se traduce en la coherencia de la nueva Instrucción de contabilidad local con la Instrucción de Contabilidad para la Administración General del Estado, aprobada por Orden EHA/3067/2011, de 8 de noviembre, y con la Instrucción de Contabilidad para la Administración Institucional del Estado, aprobada por Orden EHA/2045/2011, de 14 de julio.

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

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

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

II. Flujos de efectivo de las actividades de inversión son los pagos que tienen su origen en la adquisición de elementos del inmovilizado no financiero y de inversiones financieras, tanto de corto

como de largo plazo, no consideradas activos líquidos equivalentes a efectivo, así como los cobros procedentes de su enajenación o de su amortización al vencimiento. Forman parte de estos flujos los cobros derivados de la venta de activos en estado de venta. También forman parte de estos flujos todos los pagos satisfechos por la adquisición del inmovilizado no financiero cuyo pago se aplaza, así como los derivados del arrendamiento financiero.

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

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

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

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

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

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

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

**Plan General de Contabilidad Pública**

15. EMPRÉSTITOS Y OTRAS EMISIONES ANÁLOGAS A LARGO PLAZO.
  150. Obligaciones y bonos a largo plazo.
  155. Deudas representadas en otros valores negociables a largo plazo.
  156. Intereses a largo plazo de empréstitos y otras emisiones análogas.
    1560. Intereses a largo plazo de obligaciones y bonos.
    1565. Intereses a largo plazo de otros valores negociables.
  
16. DEUDAS A LARGO PLAZO CON ENTIDADES DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS.
  160. Deudas a largo plazo con entidades de crédito del grupo, multigrupo y asociadas.
  161. Proveedores de inmovilizado a largo plazo, entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  162. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo, entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  163. Otras deudas a largo plazo con entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  164. Intereses a largo plazo de deudas con entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  165. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones con entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  166. Deudas a largo plazo con entidades del grupo, multigrupo y asociadas representadas en valores negociables.
  167. Fianzas recibidas a largo plazo de entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  168. Depósitos recibidos a largo plazo de entidades del grupo, multigrupo y asociadas.
  
17. DEUDAS A LARGO PLAZO POR PRÉSTAMOS RECIBIDOS Y OTROS CONCEPTOS.
  170. Deudas a largo plazo con entidades de crédito.
  171. Deudas a largo plazo.
  172. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones.
  173. Proveedores de inmovilizado a largo plazo.
  174. Acreedores por arrendamiento financiero a largo plazo.
  176. Pasivos por derivados financieros a largo plazo.
    1760. Pasivos por derivados financieros a largo plazo designados instrumentos de cobertura.
    1761. Pasivos por otros derivados financieros a largo plazo.
  177. Intereses a largo plazo de deudas con entidades de crédito.
  178. Intereses a largo plazo de otras deudas.

(...)

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

**Instrucción del modelo normal de contabilidad local.**

**Segunda parte Normas de reconocimiento y valoración**

### **7. Amortización.**

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

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

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

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

b) *Métodos de amortización.*

*Se podrán utilizar, entre otros, el método de amortización lineal, el de tasa constante sobre valor contable o el de suma de unidades producidas. El método finalmente usado para cada activo se seleccionará tomando como base los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio, y se aplicará de forma sistemática de un periodo a otro, a menos que se produzca un cambio en los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio de ese activo. Si no pudieran determinarse de forma fiable dichos patrones de obtención de rendimientos o potencial de servicio se adoptará el método lineal de amortización.*

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

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

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

*d) Casos particulares.*

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

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

*(...)*

### ELEMENTOS COMUNES

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

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

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

#### 5.5.5 Evaluación de la capacidad pública de financiación y mantenimiento

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



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

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

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

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

Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

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

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

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

En el caso de los espacios libres, el mantenimiento se considera rutinario, por lo que su coste se sitúa en un 1 a 7%, dependiendo de cada caso. Y en el caso de los viarios, el mantenimiento es rutinario, pero pasado un periodo determinado de tiempo se debe volver a pavimentar y reforzar, por lo que su coste de mantenimiento va a ser mayor, situándose en un porcentaje constante entre el 5 y el 9% a lo largo de toda su vida útil.

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

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

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

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

Esa diferencia entre los ingresos y gastos corrientes tendrá que ser positiva (superávit) o nula (equilibrio) para alcanzar la sostenibilidad económica y cumplir con el principio de estabilidad presupuestaria. En el caso concreto de este “Plan de Modernización y Mejora”, como su propio nombre indica, se propone ejecutar una serie de intervenciones que no suponen incremento del suelo urbanizado, por cuanto se realizan en suelos ya consolidados por la urbanización, es decir, las infraestructuras actuales ya están en funcionamiento, por lo que su mantenimiento y conservación, está siendo realizada por la administración local competente, integradas en sus presupuestos actuales.

<b>Sostenibilidad Económica</b>		<b>presupuesto estimado (euros)</b>	<b>mantenimiento (si / no)</b>	<b>cuota anual (% s/presupuesto)</b>	<b>mantenimiento anual (euros)</b>
<b>1</b>	<b>Intervenciones: sistema costero</b>				
IU 01	Adecuación de la playa de El Perchel	478.214,50	no	1,00%	s/m
IU 02	Adecuación de la playa de Las Marañuelas	388.230,00	no	1,00%	s/m
IU 03	Adecuación de la playa de La Lajilla	684.332,50	no	1,00%	s/m
IU 04	Adecuación de la playa de La Carrera	597.163,00	no	1,00%	s/m
IU 05	Adecuación de la zona de baño de La Junquera	412.411,50	no	1,00%	s/m
IU 06	Adecuación del P.Marítimo (Arguineguín y Anfi del Mar)	1.289.198,00	no	3,00%	s/m
IU 07	Adecuación del P.Mirador (Arguineguín y Aquamarina)	175.639,37	no	3,00%	s/m
IU 08	Adecuación de la zona de baño de Aquamarina	1.094.500,00	no	1,00%	s/m
		<b>5.119.688,87</b>			-
<b>2</b>	<b>Intervenciones: sistema de espacios libres</b>				



IU 09	Remodelación del Parque M. del Paso de la Junquera	845.080,00	no		s/m
IU 10	Remodelación del Parque Urbano de La Cornisa	2.638.913,65	no		s/m
IA 01	Erradicación de la flora exótica invasora	5.582,00	no		s/m
IA 02	Implantación de pantalla verde	511.031,00	si	3,00%	15.330,93
IA 03	Restauración paisajística de espacio libre	3.244.060,00	no		s/m
<b>7.244.666,65</b>					<b>15.330,93</b>

<b>3</b>	<b>Intervenciones: sistema de movilidad y actividad</b>				
IM 01	Adecuación frente marítimo de Arguineguín	2.156.777,71	no		s/m
IM 02	Templado de tráfico en vías de Arguineguín	1.332.348,97	no		s/m
IM 03	Mejora de accesibilidad a la playa de La Carrera	157.709,70	no	3,00%	s/m
IM 04	Escalera de acceso a Patalavaca	135.962,65	no	3,00%	s/m
IM 05	Mejora de accesibilidad a la playa de Amadores	74.513,22	no	3,00%	s/m
IM 06	Sistemas de ayuda a la movilidad vertical peatonal	1.565.678,69	no	3,00%	s/m
IM 07	Adecuación eje urbano barranco de Puerto Rico	5.409.950,00	no		s/m
<b>10.832.940,95</b>					<b>-</b>
<b>23.197.296,47</b>					<b>15.330,93</b>

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

## 5.6 Cuadro resumen de impactos

Conforme a todos los análisis y consideraciones expuestas en esta “memoria de viabilidad económica”, se ha confeccionado el siguiente cuadro resumen de impactos, que presenta los totales de los conceptos, así como un resumen de la temporalización de los 12 años (3 cuatrienios) considerados, con la hipótesis de fijar los flujos puntuales en el año 1 y los flujos periódicos desde el año 2 al 12, en cuantía proporcional si no existe una asignación específica anual.

Este supuesto contempla las hipótesis de materialización anual de las cesiones de forma proporcional, así como una asignación de 500 mil euros anuales del artículo 14 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, la tabla anterior se desarrolla anualmente, con arreglo al siguiente desglose

BALANCE FINAL		484.735,58
CASH FLOW (acumulado)		
SALIDAS		TOTAL
Intervenciones propuestas (PA y EEF)		23.197.296,47
conservación, mantenimiento y reparación		180.000,00
conservación... de concesiones administra.	-	540.000,00
		<b>22.837.296,47</b>
ENTRADAS		TOTAL
<b>programa plurianual inversiones (a.14)</b>		6.000.000,00
<b>cesión obligatoria plusvalías</b>		11.829.903,40
<b>concesión administrativa (playas)</b>		673.167,63
<b>concesión administrativa (otras)</b>		1.500.000,00
Ingresos de derecho privado		-
Tasas		-
Contribuciones especiales		-
I s/ bienes inmuebles		2.656.301,56
I s/ actividades económicas		-
I s/ vehículos tracción mecánica		-
I s/ construcciones instalaciones y obras		662.659,45
I s/ incremento valor terrenos n. urbana		-
Participaciones en tributos de otras AAPP		-
Subvenciones		-
Precios públicos		-
Operaciones de crédito		-
		<b>23.322.032,05</b>

Es importante reseñar que, se han de intentar obtener el máximo de recursos financieros de otras administraciones públicas y de las obligaciones legales de los agentes privados, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.



<b>BALANCE FINAL</b>	<b>484.735,58</b>	<b>1.312.875,41</b>	<b>-22.951,68</b>	<b>242.678,48</b>	<b>242.678,48</b>	<b>-16.335,04</b>	<b>-16.335,04</b>
----------------------	-------------------	---------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

CASH FLOW (acumulado)	1.312.875,41	1.289.923,73	1.532.602,21	1.775.280,69	1.758.945,66	1.742.610,62
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<b>SALIDAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>año 1</b>	<b>año 2</b>	<b>año 3</b>	<b>año 4</b>	<b>año 5</b>	<b>año 6</b>
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	23.197.296,47	1.913.776,96	1.913.776,96	1.913.776,96	1.913.776,96	1.797.790,48	1.797.790,48
conservación, mantenimiento y reparación	180.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
conservación... de concesiones administra.	- 540.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00
	<b>22.837.296,47</b>	<b>1.883.776,96</b>	<b>1.883.776,96</b>	<b>1.883.776,96</b>	<b>1.883.776,96</b>	<b>1.767.790,48</b>	<b>1.767.790,48</b>

<b>ENTRADAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>año 1</b>	<b>año 2</b>	<b>año 3</b>	<b>año 4</b>	<b>año 5</b>	<b>año 6</b>
<b>programa plurianual inversiones (a.14)</b>	6.000.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
<b>cesión obligatoria plusvalías</b>	11.829.903,40	985.825,28	985.825,28	985.825,28	985.825,28	985.825,28	985.825,28
<b>concesión administrativa (playas)</b>	673.167,63	673.167,63					
<b>concesión administrativa (otras)</b>	1.500.000,00	375.000,00	375.000,00	375.000,00	375.000,00		
Ingresos de derecho privado	-	0,00					
Tasas	-	0,00					
Contribuciones especiales	-	0,00					
I s/ bienes inmuebles	2.656.301,56			265.630,16	265.630,16	265.630,16	265.630,16
I s/ actividades económicas	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	662.659,45	662.659,45					
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-	0,00					
Participaciones en tributos de otras AAPP	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subvenciones	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Precios públicos	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones de crédito	-	0,00					
	<b>23.322.032,05</b>	<b>3.196.652,37</b>	<b>1.860.825,28</b>	<b>2.126.455,44</b>	<b>2.126.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>

<b>BALANCE FINAL</b>	<b>484.735,58</b>	<b>-16.335,04</b>	<b>-16.335,04</b>	<b>-306.301,24</b>	<b>-306.301,24</b>	<b>-306.301,24</b>	<b>-306.301,24</b>
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

CASH FLOW (acumulado)	1.726.275,58	1.709.940,55	1.403.639,31	1.097.338,06	791.036,82	484.735,58
-----------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

<b>SALIDAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>año 7</b>	<b>año 8</b>	<b>año 9</b>	<b>año 10</b>	<b>año 11</b>	<b>año 12</b>
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	23.197.296,47	1.797.790,48	1.797.790,48	2.087.756,68	2.087.756,68	2.087.756,68	2.087.756,68
conservación, mantenimiento y reparación	180.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00
conservación... de concesiones administra.	- 540.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00	-45.000,00
	<b>22.837.296,47</b>	<b>1.767.790,48</b>	<b>1.767.790,48</b>	<b>2.057.756,68</b>	<b>2.057.756,68</b>	<b>2.057.756,68</b>	<b>2.057.756,68</b>

<b>ENTRADAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>año 7</b>	<b>año 8</b>	<b>año 9</b>	<b>año 10</b>	<b>año 11</b>	<b>año 12</b>
<b>programa plurianual inversiones (a.14)</b>	6.000.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00	500.000,00
<b>cesión obligatoria plusvalías</b>	11.829.903,40	985.825,28	985.825,28	985.825,28	985.825,28	985.825,28	985.825,28
<b>concesión administrativa (playas)</b>	673.167,63						
<b>concesión administrativa (otras)</b>	1.500.000,00						
Ingresos de derecho privado	-						
Tasas	-						
Contribuciones especiales	-						
I s/ bienes inmuebles	2.656.301,56	265.630,16	265.630,16	265.630,16	265.630,16	265.630,16	265.630,16
I s/ actividades económicas	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ construcciones instalaciones y obras	662.659,45						
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-						
Participaciones en tributos de otras AAPP	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subvenciones	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Precios públicos	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones de crédito	-						
	<b>23.322.032,05</b>	<b>1.751.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>	<b>1.751.455,44</b>

## 5.7 Conclusiones

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

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la **“Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera”** que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el **“RDL 4/2012, de 24 de febrero”**, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la **“Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible”**, en la que se define la economía sostenible como el *“patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”*, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación. No obstante, cualquier actuación o proyecto que se gestione o ejecute en el ámbito de este Plan, ha de cumplir con lo preceptuado en la memoria e informes de sostenibilidad medio ambientales, que acompañan a este documento

En la presente situación de crisis económica, marcada por una pérdida muy importante de puestos de trabajo, particularmente en el sector de la construcción, el fomento de la renovación tiene un objetivo adicional muy importante: el incremento del empleo, cuyo fomento es objetivo básico de las políticas sociales de las administraciones públicas.

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

En base a la programación y los datos manejados, así como de la estimación de los ingresos y gastos, se tiene que el modelo planteado es sostenible en términos económicos. Mediante la

estimación presupuestaria y financiera, se puede concluir que la propuesta realizada es sostenible económicamente, tanto en lo que concierne a las actuaciones previstas como en lo relativo a la programación de las mismas.

Considerando un techo de 25 millones de euros en actuaciones, supone un esfuerzo inversor en torno a 2 millones de euros anuales, cifra asumible presupuestariamente por esta corporación en su totalidad, teniendo en cuenta los análisis presupuestarios y memoria de viabilidad. Todo lo anterior sin perjuicio de la obtención de recursos financieros de otras administraciones públicas y de los agentes privados, lo cual ha de redundar en un menor impacto sobre la hacienda local, dando mayores cotas de viabilidad y sostenibilidad a este instrumento de ordenación.

Adicionalmente, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha devaluado o reducido la exigencia del Estudio Económico Financiero, habiendo ratificado, por el contrario, como regla general, la necesidad y exigencia de su concurrencia como elemento esencial de los diversos instrumentos de planeamiento (Sentencia TS de 19 abril 2012).

“Para su validez no es necesario que consten en él las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del Plan, (detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquéllas se plasmen); sino que lo que se quiere decir es que, a fin de que los Planes no nazcan en el puro vacío, la vocación de ejecución y de real materialización que éstos tienen debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación con que poderse llevar a efecto el Plan.”

“La exigencia del estudio económico financiero es inconcusa en las leyes urbanísticas, que lo imponen en toda clase de instrumentos de planeamiento. También, hemos señalado que el alcance y especificidad del estudio económico financiero es distinto en función del instrumento de planeamiento de que se trate, siendo más genérico en el caso de instrumentos de ordenación general (papel que desempeñan las Normas Subsidiarias) mientras que los Planes Parciales y Especiales ha de concretar con mayor grado de precisión los medios o recursos de los que se dispone y realizar una singularizada adscripción de los mismos a la ejecución de la ordenación prevista”.

"Respecto del contenido del Estudio Económico Financiero ("Bases de carácter económico") el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento (referente a los Planes Generales) alude sólo a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos en los programas cuatrimestrales, y no incluye, por tanto, la evaluación económica de las indemnizaciones que exija la ejecución del Plan, lo que ha llevado a la jurisprudencia de esta Sala (Sentencias de 22 de septiembre de 1997 y de 4 de mayo de 1999) a afirmar que no es necesario que el Estudio Económico Financiero incluya "las indemnizaciones que la aprobación del Plan puede generar a favor de persona determinada".

## 6. CONCLUSIONES FINALES

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

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

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

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

Por último, en el **Informe de Sostenibilidad Económica**, se han realizado una serie de ponderaciones, referidas al impacto del Programa de Actuación proyectado en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Así como, una **Memoria de Viabilidad Económica**, en la que se pretende analizar la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas en términos de rentabilidad y adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la actuación, que habrá de justificarse para todos los propietarios incluidos en el correspondiente ámbito.

Como apunta el TS en Sentencia de 17 de septiembre de 2010, "Esta Sala exige que se acompañen, en el caso del plan especial, el estudio económico-financiero en el que efectivamente no es preciso que se hagan profusas operaciones aritméticas y evaluaciones matemáticas. Basta simplemente que se proporcionen las fuentes de financiación que pongan de manifiesto la viabilidad y seriedad de la actuación urbanística, pues así lo exige el interés general. No se trata de establecer una documentación económica desvinculada de cualquier finalidad, sino que la misma proporcione la información contable suficiente para saber que lo aprobado es posible económicamente y se expresen los medios para garantizar su ejecución"



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

### 7.1 OBJETO DEL ESTUDIO

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

### 7.2 ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL

El ámbito geográfico de esta propuesta, coincide con el ámbito de estudio de este “Plan de modernización mejora e incremento de la competitividad”. Este estudio se ha concluido en el mes de Enero de 2015.

### 7.3 CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

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

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

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

## I. DISPOSICIONES GENERALES

## MINISTERIO DE FOMENTO

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

(...)

## CAPÍTULO IV

**Valoración en situación de suelo urbanizado****Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.**

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

**Artículo 21. Ámbito del régimen de valoraciones**

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

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

2. Las valoraciones se entienden referidas:

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

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

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

E<sub>i</sub> = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

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

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

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

Siendo:

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

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

$K =$  Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente  $K$ , que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

$Vc =$  Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos

generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

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

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

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

Siendo:

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

$VS =$  Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

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

$TLR =$  Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

$PR =$  Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector  $K$  establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación.

En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

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

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

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

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

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

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

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

a) **Localización.**

b) **Uso.**

c) **Configuración geométrica de la parcela.**

d) **Tipología y parámetros urbanísticos básicos.**

e) **Superficie.**

f) **Antigüedad y estado de conservación.**

g) **Calidad de la edificación.**

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

i) **Fecha de toma de datos del comparable.**

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

$\beta$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

$\beta_i$  = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

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

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios

objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

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

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

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

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

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

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

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

El valor de las parcelas de **suelo urbanizado** sometido a **actuaciones de dotación** se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el **artículo 20**.

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

1. En la ejecución de **actuaciones de transformación urbanística** en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar

las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el **artículo 22** de este Reglamento.

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

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

(...)

#### **Artículo 67**

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

Se considerarán **costes directos**:

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

Se considerarán **costes indirectos**:

*Los gastos de instalación de oficinas a pie de obra, comunicaciones, edificación de almacenes, talleres, pabellones temporales para obreros, laboratorios, etc., los de personal técnico y administrativo adscrito exclusivamente a la obra y los imprevistos. Todos estos gastos, excepto aquellos que luzcan en el presupuesto valorados en unidades de obra o en partidas alzadas, se cifrarán en un porcentaje de los costes directos, igual para todas las unidades de obra, que*

*adoptará, en cada caso, el técnico autor del proyecto a la vista de la naturaleza de la obra proyectada de la importancia de su presupuesto y de su posible plazo de ejecución.*

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

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

### **Artículo 68**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7.4 PONENCIA DE VALORES

### 7.4.1 Introducción

Según el Ministerio de Economía y Hacienda en el Procedimiento de Valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana:

*“El procedimiento de valoración colectiva de carácter general es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de Mercado.*

*Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia total cuando, respecto a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes.*

*La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación, y se ajusta a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Las ponencias de valores son de ámbito municipal, salvo que se justifique una extensión mayor.*

*Las ponencias de valores totales y parciales se elaboran por los servicios territoriales de la Dirección General del Catastro y se someten a informe del Ayuntamiento interesado conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, trámite tras el cual se procede a su aprobación, quedando a disposición de los interesados en las Gerencias Regionales y Territoriales del Catastro.*

*La ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que en su artículo 25.1 expone que "La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."*

*La ponencia se ha redactado también según lo establecido en el Real Decreto 1020/93, 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 (NTV) y la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.*

*Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se redacta la ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en la legislación urbanística autonómica.*

De acuerdo con los criterios de la Norma 7 del **RD 1020/93, de 25 de junio**, la ponencia de valores divide el suelo de naturaleza urbana en polígonos de valoración.”

#### 7.4.2 Metodología

La ponencia de valores de Mogán data del año 1994, debido a su antigüedad se ha realizado un estudio en el que se toma como muestra municipios turísticos canarios con ponencias de valores más recientes.

Las ponencias de valores utilizadas son las de Teguiise (año 2005), Tías (año 2007), Adeje (año 2008) y Arrecife (año 2007). Además, se ha tenido en cuenta los datos obtenidos en el Ministerio de Fomento de la evolución del precio del metro cuadrado de suelo en los últimos diez años, según la población y la provincia a la que pertenece cada uno de los municipios estudiados, para actualizar así el valor actual de dichas ponencias hasta el último trimestre disponible.

Una vez actualizados los datos para cada municipio, se han tenido en cuenta los polígonos pertenecientes a las zonas turísticas de Costa Teguiise (Teguiise), Puerto del Carmen (Tías), Costa Adeje (Adeje) y Arrecife, dado que son zonas de características parecidas a las zonas estudiadas en este Plan de Modernización y Mejora de la Competitividad.

Para el cálculo de unos valores orientativos se toman los valores más frecuentes de cada núcleo, es decir se seleccionan los valores aplicados en la mayor extensión de la superficie de la zona de estudio.

PONENCIA DE VALORES: ZONAS DE VALOR Y VALORES DE REPERCUSIÓN (año de origen)									
zona valoración	año	vivienda	comercia l	oficinas	industria l	turístico	garajes	zonas verdes	equipamient o
COSTA TEGUISE 2005	Máx.	1.058,00 €	1.058,00 €	1.058,00 €	630,00 €	1.058,00 €	529,00 €	105,80 €	793,50 €
	Mín.	385,00 €	385,00 €	385,00 €	385,00 €	385,00 €	192,50 €	38,50 €	288,75 €
	Mod a	1.058,00 €	1.058,00 €	1.058,00 €	630,00 €	1.058,00 €	529,00 €	105,80 €	793,50 €
PUERTO DEL CARMEN 2007	Máx.	1.833,00 €	2.058,00 €	1.833,00 €	882,00 €	1.833,00 €	274,95 €	183,30 €	1.374,75 €
	Mín.	1.383,00 €	1.383,00 €	1.308,00 €	882,00 €	1.308,00 €	196,20 €	130,80 €	981,00 €
	Mod a	1.383,00 €	1.633,00 €	1.383,00 €	882,00 €	1.383,00 €	207,45 €	138,30 €	1.037,25 €
ARRECIFE 2007	Máx.	1.233,00 €	1.233,00 €	1.233,00 €	882,00 €	1.233,00 €	184,95 €	123,30 €	924,75 €
	Mín.	546,00 €	546,00 €	546,00 €	546,00 €	546,00 €	81,90 €	54,60 €	409,50 €
	Mod a	1.233,00 €	1.233,00 €	1.233,00 €	882,00 €	1.233,00 €	184,95 €	54,60 €	409,50 €



COSTA ADEJE 2008	Máx.	990,00 €	990,00 €	990,00 €	990,00 €	990,00 €	148,50 €	99,00 €	742,50 €
	Mín.	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €	67,50 €	50,00 €	337,50 €
	Mod a	990,00 €	990,00 €	990,00 €	990,00 €	990,00 €	148,50 €	99,00 €	742,50 €

PONENCIA DE VALORES: ZONAS DE VALOR Y VALORES DE REPERCUSIÓN (con coeficiente corrector)									
zona valoración	coef. año	vivienda	comercial	oficinas	industrial	turístico	garajes	zonas verdes	equipamiento
COSTA TEGUISE 2014	<b>-0,15</b>	903,80 €	903,80 €	903,80 €	538,18 €	903,80 €	451,90 €	90,38 €	677,85 €
		328,89 €	328,89 €	328,89 €	328,89 €	328,89 €	164,44 €	32,89 €	246,67 €
		903,80 €	903,80 €	903,80 €	538,18 €	903,80 €	451,90 €	90,38 €	677,85 €
PUERTO DEL CARMEN 2014	<b>-0,23</b>	1.413,18 €	1.586,64 €	1.413,18 €	679,99 €	1.413,18 €	211,98 €	141,32 €	1.059,88 €
		1.066,24 €	1.066,24 €	1.008,42 €	679,99 €	1.008,42 €	151,26 €	100,84 €	756,31 €
		1.066,24 €	1.258,98 €	1.066,24 €	679,99 €	1.066,24 €	159,94 €	106,62 €	799,68 €
ARRECIFE 2014	<b>-0,68</b>	397,75 €	397,75 €	397,75 €	284,52 €	397,75 €	59,66 €	39,78 €	298,31 €
		176,13 €	176,13 €	176,13 €	176,13 €	176,13 €	26,42 €	17,61 €	132,10 €
		397,75 €	397,75 €	397,75 €	284,52 €	397,75 €	59,66 €	17,61 €	132,10 €
COSTA ADEJE 2014	<b>-0,51</b>	482,35 €	482,35 €	482,35 €	482,35 €	482,35 €	72,35 €	48,24 €	361,76 €
		219,25 €	219,25 €	219,25 €	219,25 €	219,25 €	32,89 €	24,36 €	164,44 €
		482,35 €	482,35 €	482,35 €	482,35 €	482,35 €	72,35 €	48,24 €	361,76 €

A partir de la muestra se establece un **intervalo de valor de repercusión del suelo** para los núcleos turísticos de Canarias.

USO	vivienda	comercial	oficinas	industrial	turístico	garajes	zonas verdes	equipamiento
VRS máx.	1.413,18 €	1.586,64 €	1.413,18 €	679,99 €	1.413,18 €	451,90 €	141,32 €	1.059,88 €
VRS mín.	176,13 €	176,13 €	176,13 €	176,13 €	176,13 €	26,42 €	17,61 €	132,10 €

- **Viviendas:** Para el uso de viviendas el VRS estará comprendido entre 176,13€ y 1.413,18€ dependiendo de la localización y tipología.
- **Uso comercial:** Para el uso comercial el VRS estará comprendido entre 176,13€ y 1.586,64€ dependiendo de la localización y tipología del inmueble.
- **Uso oficinas:** Para el uso oficinas el VRS estará comprendido entre 176,13€ y 1.413,18€ dependiendo de la localización del inmueble.
- **Uso industrial:** Para el uso industrial el VRS estará comprendido entre 176,13€ y 679,99€ dependiendo de la localización del inmueble.

- **Uso turístico:** Para el uso turístico el VRS estará comprendido entre 176,13€ y 1.413,18€ dependiendo de la localización y tipología del inmueble.
- **Garajes:** Para el uso de garajes el VRS estará comprendido entre 26,42€ y 451,90€ dependiendo de la localización del inmueble.
- **Zonas verdes:** Para las zonas verdes el VRS estará comprendido entre 17,61€ y 141,32€ dependiendo de la localización.
- **Equipamiento:** Para el uso de equipamiento el VRS estará comprendido entre 132,10€ y 1.059,88€ dependiendo de la localización y tipología.

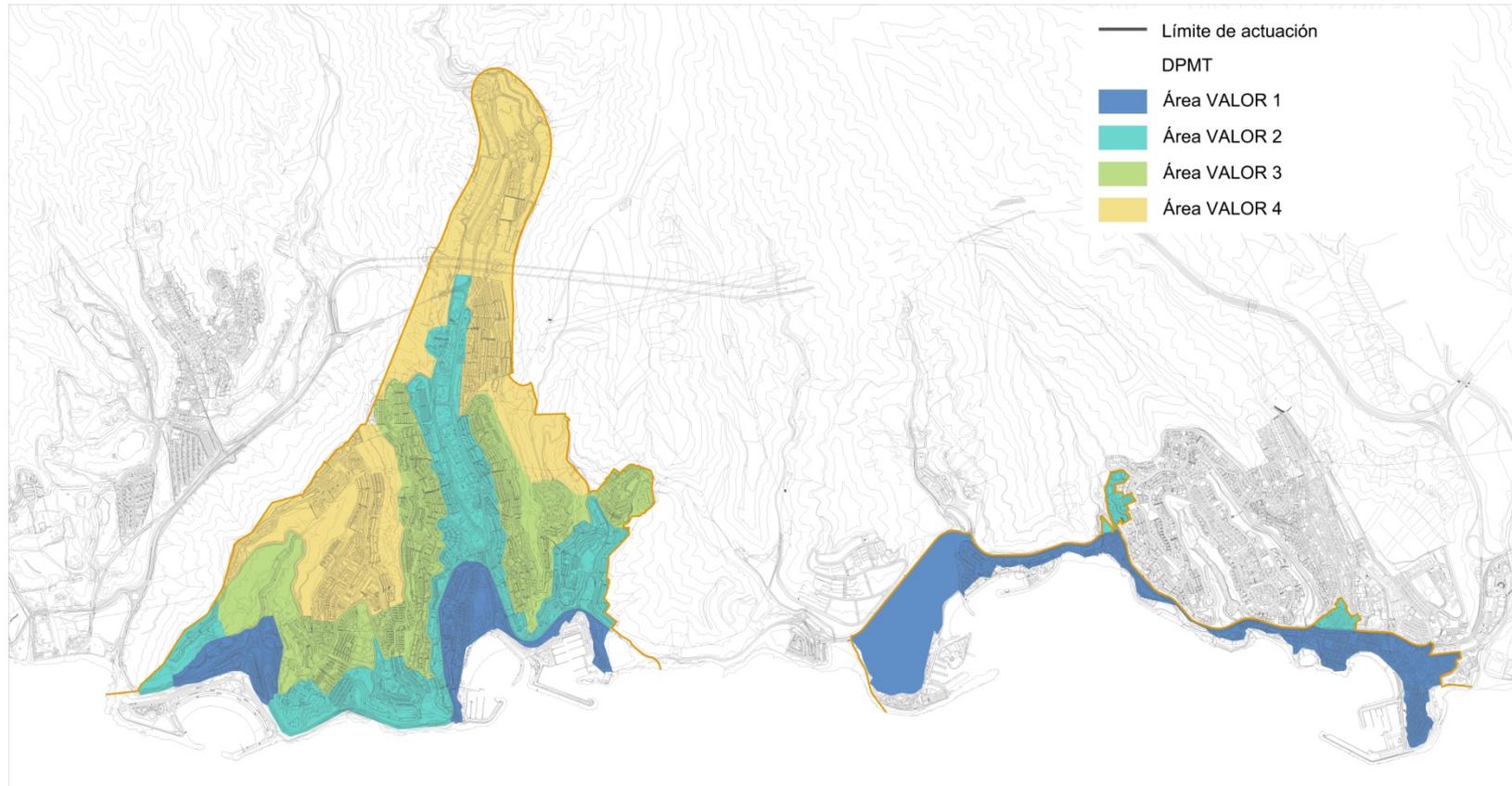
A partir de los valores obtenidos se trabajará para estimar los valores de repercusión de los diferentes núcleos turísticos aplicando coeficientes correctores según los ítems que fueran necesarios y que permita el **artículo 24.1 del RD 1492/2011**.

## 7.5 RESULTADO POR USOS

Con la finalidad de utilizar un criterio homogéneo, se toman como orientativos los valores de repercusión del suelo obtenidos en la ponencia de valores y **se aplica el artículo 24.1 del RD 1492/2011. Se obtiene de esta manera la estimación de los valores de repercusión más extendidos en el suelo turístico de Costa Mogán.**

USO	vivienda	comercial	oficinas	Industrial	turístico	garajes	zonas verdes	Equipamiento
VRS Costa Mogán	549,76 €	590,97 €	544,50 €	380,52 €	727,34 €	133,69 €	54,85 €	410,34 €

Se concluyen los coeficientes de homogeneización por uso, considerando con coeficiente igual a 1 el VRS máximo, que en este caso corresponde al uso turístico.



COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR USO (Cu)			COEFICIENTE
TURÍSTICO DE ALOJAMIENTO			1,0000
TERCIARIO	COMERCIAL, COMERCIO MINORISTA	ETC-1	0,8125
	HOSTELERÍAS	ETC-1	0,8125
	OFICINAS	ETC-1	0,8125
	SERVICIOS	ETC-1	0,8125
RECREATIVO		ETC-2	0,5642
COMUNITARIO		ETC-2	0,5642
RESIDENCIAL			0,7559
INDUSTRIAL			0,5642

En cualquier caso y para que así conste donde debiera, se aclara que tanto los intervalos de los valores de repercusión por tipología presentados en el estudio, así como los valores de repercusión calculados para el ámbito de estudio son valores estimados.

## 7.6 RESULTADOS POR ZONAS DE VALOR

Finalmente se proponen zonas de valor a partir de criterios urbanísticos homogéneos observados, y se grafía en el siguiente plano diferentes zonas; a las cuales les corresponde una o varias áreas de valor.

Los coeficientes de homogeneización aplicados por áreas de valor se justifican a partir de un estudio de mercado con más de 55 testigos extraídos de las zonas homogéneas.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN POR ZONA DE VALOR		
ZONA DE VALOR	VRS	COEF. HOMOGENEIZACIÓN POR ZONA DE VALOR (Cs)
1º ÁREA	727 €	1,00
2º ÁREA	577 €	0,79
3º ÁREA	518 €	0,71
4º ÁREA	465 €	0,64

## 7.7 ESTUDIO DE MERCADO

Con la finalidad de confirmar los coeficientes de homogeneización seleccionados, se analiza una muestra con más de 55 testigos separados por cada área de valor en el suelo turístico de Costa Mogán.

Cod.	Fuente	€/m2	dirección	ÁREA
1	pisos.com	1.583	Av. De Mogán 2	2
2	pisos.com	1.833	Playa Amadores	1
3	idealista	1.998	Av de Mogán	2
4	idealista	2.091	Calle Río Piedra 32	1
5	idealista	2.231	Calle del molino	1
6	idealista	2.276	Av. Los pescadores	1

7	pisos.com	2.286	Avenida guayre	1
8	pisos.com	2.292	Juan Díaz Rodríguez	1
9	idealista	2.500	La Lajita 1	1
10	pisos.com	2.500	Av. De Mogán 15	2
11	idealista	2.825	Calle Río Piedra	1
12	idealista	3.095	Avenida Los Canarios 23	1
13	thinkSPAIN	3.435	Patalavaca	2
14	yaencontre	3.500	Patalavaca	2
15	idealista	3.696	Miguel Marrero Rodríguez	1
16	idealista	3.818	La Lajita 2	1
17	idealista	3.833	La Lajita 2	1
18	idealista	1.254	Roque del este	2
19	idealista	1.349	Roque del Este	2
20	pisos.com	1.371	Avenida de La Cornisa	2
21	globaliza.com	1.393	calle gran canaria	2
22	globaliza.com	1.444	Av. Gran Canaria 16	2
23	idealista	1.500	Avenida de la Cornisa	2
24	idealista	1.500	Av. Gran Canaria 4	2
25	yaencontre.com	1.503	Av. Gran Canaria 35 (Omar)	2
26	idealista	1.531	Av. Gran Canaria 1	2
27	pisos.com	1.564	GC-500	2
28	pisos.com	1.690	Avenida Roque del Este 24	2
29	idealista	1.698	Calle La Graciosa	2
30	pisos.com	1.775	calle gran canaria	2
31	pisos.com	1.788	Avenida de La Cornisa	2
32	pisos.com	1.857	Av. De La cornisa 3	2
33	idealista	1.970	Av. La Cornisa 9	2
34	pisos.com	1.980	Avenida de La Cornisa	2
35	idealista	2.033	Av. Gran Canaria 5	2
36	idealista	2.057	calle puerto rico	2
37	idealista	2.083	Avenida de Los Guaires 22	3
38	idealista	2.216	Calle Los Pechos 2	1
39	idealista	2.262	Avenida Los Guaires 2	2
40	idealista	2.292	GC-500	1
41	yaencontre	2.412	Guanabara Park	2
42	pisos.com	2.500	GC-500	2
43	idealista	2.569	Calle Los Pechos 2	1
44	idealista	2.571	Av. De Las Palmeras 15	2
45	idealista	2.750	AV. Tomas Roca Bosch	2
46	idealista	2.818	Roque del Este	2
47	idealista	3.231	Avenida Los Guaires 6	2
48	idealista	3.383	Av. Roque del este	2
49	idealista	3.385	Av. De Las Palmeras 14	2
50	thinkSPAIN	3.533	Patalavaca	1
51	idealista	1.152	timanfaya 23	4
52	idealista	2.200	roque los muchachos 1	3
53	idealista	2.400	avenida de tenerife 2	4
54	yaencontre.com	2.000	avenida las palmeras	4
55	yaencontre.com	2.083	avenida isla de lobos 1	4
56	yaencontre.com	1.283	avenida isla de lobos 2	4
57	idealista	1.743	valencia 5	3
58	idealista	1.700	el hierro 6	3
59	idealista	1.490	madrid 10	4



