

Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad  
de Playa de Mogán  
Mogán, Gran Canaria



ESTUDIO CONÓMICO  
TOMO IV

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>4</b>
1.1 OBJETO.....	4
1.2 MARCO LEGAL.....	4
<b>2. ESTUDIO ECONÓMICO .....</b>	<b>4</b>
2.1 METODOLOGÍA Y TIPOS DE ACTUACIONES .....	4
2.2 ACTUACIONES EN VIARIO.....	7
2.2.1 Cuadro resumen.....	11
2.3 OTRAS ACTUACIONES PÚBLICAS .....	11
2.3.1 Cuadro resumen.....	18
2.4 ACTUACIONES EN GESTIÓN DE RESIDUOS.....	18
2.4.1 Cuadro resumen.....	20
2.5 MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN .....	20
2.5.1 Cuadro resumen.....	20
2.6 CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS.....	20
<b>3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>22</b>
3.1 PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PÚBLICAS: CORTO, MEDIO Y LARGO PLAZO.....	22
3.2 CUADRO RESUMEN DE LA PROGRAMACIÓN.....	23
<b>4. ESTUDIO FINANCIERO.....</b>	<b>26</b>
4.1 PLUSVALÍAS GENERADAS POR EL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN ACTUACIONES PRIVADAS .....	26
4.1.1 Justificación del cálculo de la cesión por las plusvalías generadas.....	27
4.1.2 Criterios para el cálculo de las plusvalías generadas.....	28
4.1.3 Aplicación de los deberes de las actuaciones privadas a las plusvalías de edificabilidad.....	29
4.2 ACTUACIONES PÚBLICAS CON POSIBILIDAD DE GESTIÓN A TRAVÉS DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS .....	30
4.3 LÍNEAS DE FINANCIACIÓN.....	31
4.3.1 Consorcios.....	33
4.3.2 Actuaciones de transformación urbanística.....	34
4.3.3 Contribuciones especiales.....	35
4.3.4 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de las infraestructuras y la planta alojativa turística.....	36
4.3.5 Incentivos a la inversión.....	40
4.3.6 Reservas para inversiones en Canarias (RIC).....	42
4.3.7 Incentivos regionales en Canarias.....	45
4.3.8 Plan de Turismo Español 2.020: Marco Financiero 2.008 - 2.012.....	48
4.3.9 Programa de inversiones de la estrategia canaria de mejora del espacio público.....	49
4.3.10 Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT): Préstamos Bonificados.....	49
4.3.11 Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros: Inversiones Extraordinarias.....	51
4.3.12 Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo): Préstamos Bonificados.....	51
4.3.13 Plan future: préstamos.....	52
4.3.14 Business angels.....	54
4.3.15 Plan avanza.....	55
4.3.16 Programa de Gestores de Innovación en la empresa: Programa GIE.....	55
4.3.17 Sistema Integral de Calidad Turística en Destino : Programa SICTED.....	56

4.3.18	Subvenciones.....	58
<b>5.</b>	<b>VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA .....</b>	<b>59</b>
<b>6.</b>	<b>ANEXO. ANÁLISIS DE PRECIOS DE SUELO URBANO: ÁREAS DE PRECIOS HOMOGÉNEAS .....</b>	<b>61</b>
6.1	OBJETO DE ESTUDIO.....	61
6.2	ÁMBITO GEOGRÁFICO Y TEMPORAL DEL ANÁLISIS.....	61
6.3	METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DEL ANÁLISIS.....	61
6.4	PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE PRECIOS DE INMUEBLES .....	62
6.5	MUESTRAS OBTENIDAS POR ÁREAS DE PRECIOS HOMOGÉNEAS.....	62
6.5.1	Área A.....	63
6.5.2	Área B.....	63
6.6	VALOR DE VENTA .....	64
6.7	VALOR DE CONSTRUCCIÓN Y VALOR DE SUELO .....	64

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1 Objeto

El objeto del Estudio Económico es evaluar económicamente las actuaciones públicas previstas en el Plan de Modernización mejora e incremento de la competitividad de Playa de Mogán (de ahora en adelante Plan de Modernización), cuyas características se definen en el “Tomo II Normativa. Fichero Urbanístico” y en los planos de ordenación, así como, realizar un análisis de las vías de financiación disponibles para cubrir el coste de las inversiones públicas propuestas.

Los Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad son planes ejecutivos por lo que es necesario que cuenten con un Programa de Actuación, donde se prioricen las actuaciones públicas de tal forma que plasmen los objetivos de la ordenación propuesta, y un Estudio Económico – Financiero que realice un análisis del coste de las inversiones planificadas y las fuentes de financiación disponibles para su ejecución.

En base a lo expuesto el presente Tomo IV denominado Estudio Económico consta además del Programa de Actuación y Estudio Financiero.

### 1.2 Marco legal

Los Planes de Modernización, como se ha comentado, se configuran como instrumentos ejecutivos sobre los núcleos turísticos consolidados con el fin de regenerar las infraestructuras, las dotaciones, los establecimiento de alojamiento turístico y de oferta complementaria, de tramitación abreviada y fase única, con carácter sustitutorio respecto al planeamiento vigente ya que, permiten la introducción de modificaciones en la ordenación vigente de acuerdo con el modelo turístico insular establecido.

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 (TRLOT/C), 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 presente Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

## 2. ESTUDIO ECONÓMICO

### 2.1 Metodología y tipos de actuaciones

Se exponen en este apartado las intervenciones que propone el Plan de Modernización, tanto públicas como privadas, pero sólo se procederá a valorar económicamente las actuaciones públicas, porque la responsabilidad de su ejecución le corresponderá a la Administración. Las intervenciones públicas pueden ser a su vez ser gestionadas a través de concesiones privadas, se trata de intervenciones realizadas sobre suelo público pero cuya ejecución y/o mantenimiento puede ser realizado a través de los agentes privados concesionarios administrativos de las mismas.

El presente estudio se realiza partiendo de unas premisas previas que es preciso aclarar para entender el alcance del mismo:

- La valoración económica de las actuaciones previstas son estimativas esto es, se plantean unos módulos de valoración medio para cada una de las intervenciones y se procede a su cuantificación económica por lo que, no se pueden tomar como valores definitivos sino como aproximaciones al coste final.
- Para cada intervención se estima el coste de ejecución, coste que incluye la parte proporcional de la ejecución o sustitución de las infraestructuras y servicios urbanísticos básicos.
- El objetivo es una aproximación al montante global de inversión necesaria para ejecutar las propuestas del Plan.
- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes como son los costes de mantenimiento y conservación están reflejados en la evaluación económica sólo para las actuaciones públicas.
- No se han valorado los costes derivados de la necesidad de realizar expropiaciones previas a la ejecución de las actuaciones propuestas.
- Los módulos de valoración están calculados en función de los presupuestos de ejecución material de las obras, no incluye por lo tanto las siguientes partidas:
  - Beneficio Industrial y Gastos Generales de contratista.
  - Honorarios Profesionales y Dirección de Obra.
- No se han contemplado en este estudio medidas correctoras ambientales al no ser susceptibles de valoración.

Los módulos de valoración de las actuaciones se han estimado por diferentes medios en función de la información disponible, así, unas veces por módulos de referencia utilizados en ejecución de actuaciones similares en otros proyectos; en otros casos a partir de los módulos de precios de los diferentes colegios profesionales que, aunque no estén vigentes oficialmente por la aplicación de la Directiva de Servicios "Directiva Bolkestein" (Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre 2006, relativa a los servicios en el mercado interior), sí son útiles desde el punto de vista de reflejar precios orientativos de módulos básicos de construcción y urbanización, incorporando en su caso la actualización a la inflación.

Las actuaciones públicas a valorar en el presente estudio se derivan de la estrategia del presente Plan cuyo objetivo final es el de reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama del destino turístico, sustentada principalmente en las calles, los espacios libres públicos y diversas áreas dotacionales; además se incluyen las actuaciones de gestión de residuos derivadas de la ejecución de las actuaciones públicas.

El plano PMM-O-01 “Intervenciones” contempla todas las actuaciones públicas desarrolladas en este estudio económico y, en el Tomo “Normativa-Fichero Urbanístico: Intervenciones públicas” se incorporan unas fichas urbanísticas para cada una de las actuaciones dónde se realiza un fotomontaje meramente orientativo, que muestra el concepto de la actuación que se pretende recrear.

Las fichas urbanísticas se agrupan por sistemas, que es como se articula la estrategia territorial del presente Plan de Modernización, los cuales se estructuran en cuatro sistemas, que tejen una serie de ejes que confluyen en un punto central que a su vez hace de punto neurálgico de actividades y distribuidor de flujos. Los sistemas son: sistema cultural, sistema comercial y de actividad, sistema ocio – recreativo y deportivo, y el sistema de movilidad.

- Sistema cultural: unificador de los espacios culturales del núcleo.
- Sistema comercial y de actividad: establece la estructura de la trama comercial y de actividad.
- Sistema ocio-recreativo y deportivo: aglutina los espacios destinados al ocio y disfrute de los turistas y residentes.
- Sistema de movilidad: determina la trama urbana, su accesibilidad y funcionalidad.

Las actuaciones públicas a valorar en el presente estudio se tipifican en las siguientes:

- 1) Actuaciones en viario: con categorías diferenciadas dependiendo de la tipología y secciones de las mismas.
- 2) Otras actuaciones públicas: espacios libres, elementos dotacionales, elementos de sombra, miradores,...
- 3) Gestión de los residuos derivados de las actuaciones en espacio público.
- 4) Mantenimiento y conservación de las actuaciones públicas.

El presente Plan de Modernización propone una serie de intervenciones públicas y privadas, se expone a continuación el listado de las mismas, aclarando que serán las intervenciones públicas las que se procederán a valorar económicamente en los siguientes apartados:

CUADRO RESUMEN DE INTERVENCIONES			
Sistema	Código Proyecto	Intervenciones	Tipo de intervención
Sistema Cultural	IU-01	Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos.	Pública
	IU-02	Ordenanza reguladora de la estética de la edificación de Los Riscos	Privada
	IU-03	Intervención en la plaza Doctor Pedro Betancort León y parque infantil de la Avenida Varadero	Pública
	IU-04	Adecuación de la Avenida Varadero	Pública
Sistema Comercial y de Actividad	IU-05	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete	Pública
	IU-06	Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre en Playa de Mogán	Privada
	IU-08	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías	Pública
	IR-01	Ampliación y rehabilitación integral del Hotel Club de Mar	Privada
	IR-02	Reordenación de parcelas con uso turístico y de viarios en el Plan Parcial de Playa de Mogán	Privada
Sistema Ocio-Recreativo y Deportivo	IR-03	Adaptación normativa de las parcelas sin edificar	Privada
	IU-09	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo	Pública
	IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán	Pública
	IU-11	Equipamiento recreativo	Pública
	IU-13	Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del Barranco de Mogán	Pública
Sistema de Movilidad	IU-14	Tratamiento de borde de ladera este del Barranco de Mogán	Pública
	IU-15	Estación de guaguas	Pública
	IU-16	Mejora, acondicionamiento y modificación de la calle Avenida de Las Artes y calle La Mina	Pública
	IU-17	Carril bici	Pública

## 2.2 Actuaciones en viario

Las actuaciones públicas correspondientes al viario disponen de ficha en el *fichero urbanístico* de la normativa del presente Plan de Modernización, donde se desarrolla de forma más exhaustiva la intervención propuesta realizándose incluso un montaje orientativo de cómo quedarían en un futuro las intervenciones.

A continuación se establece, para cada una de las intervenciones en viario, el sistema al que pertenece, su código de proyecto y su denominación:

Sistema	Código Proyecto	Actuaciones públicas
Sistema Comercial y de Actividad	IU-05	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida Explanada del Castillete
Sistema Ocio-Recreativo y Deportivo	IU-09	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo
Sistema de Movilidad	IU-16	Mejora, acondicionamiento y modificación de Avenida de Las Artes y Calle La Mina
	IU-17	Carril bici en la localidad

Para realizar la estimación económica de las actuaciones referentes a intervenciones en viales, se ha partido de las secciones tipo definidas en el fichero urbanístico para estas actuaciones públicas. Las dimensiones de los componentes de las secciones tipo se muestran en el siguiente cuadro, agrupadas según al sistema al que pertenecen:

Sistema	Vías rodadas											
	Sección tipo	Carril Bici	Franja Peatonal	Franja equipada	Ap. carga y descarga	Carril	Carril	Ap. carga y descarga	Franja equipada	Franja Peatonal	Carril Bici	Total
Sistema comercial y de actividad	A		3		5	3,25	3,25		6	3,5		24
	B		3		5	3,25	3,25		6	3,5		24
	C			6,5		3,25	3,25	5		3		21
	D			7		3,25	3,25			3		16,5
Sistema ocio-recreativo y deportivo	E		1,67			2,5	2,5	2,25	3			11,92
	F				5	2,5	2,5		3			13
Sistema de movilidad	G			4,05		3,2		2,25		1,8		11,3
	H		1,8		2,25	3,2			4,05			11,3
	I	2										2

Las secciones descritas y expuestas en la tabla anterior corresponden a distintos tramos de los proyectos, se especifican a continuación a qué vías y tramos corresponden:

Sección tipo	Vías
A	Avenida Explanada del Castillete tramo 1
B	Avenida Explanada del Castillete tramo 2
C	Avenida Explanada del Castillete tramo 3
D	Avenida Explanada del Castillete tramo 4
E	Espigón del puerto deportivo tramo 1
F	Espigón del puerto deportivo tramo 2
G	Avenida de Las Artes
H	Calle La Mina
I	Carril bici



Los módulos de valoración de las actuaciones en las vías se muestran a continuación, especificándose el coste de cada componente de la sección de las mismas. Los módulos se aplican dependiendo de la superficie que abarque cada uno de los componentes. Los módulos de utilizados para estimar el presupuesto de las vías se muestran a continuación:

Módulos	Coste
Franja equipada	60€/ml
Carril adoquines con servicios	125€/ml
Aparcamiento, carga y descarga	125€/ml
Franja peatonal adoquinada, con servicios	185€/ml
Carril bici	34€/ml
Pasarela metálica (3m de ancho)	150€/ml
Alumbrado (farolas)	2.000€/Ud
Mobiliario urbano (banco, papelera, maceteros,..)	800€

Hay que aclarar que la franja equipada está conformada por la parte del viario donde se ubica el mobiliario urbano (bancos, maceteros, papeleras...), el alumbrado y los elementos de embellecimiento.

La metodología seguida para el cálculo y estimación del presupuesto de ejecución del viario ha sido la siguiente:

1. Identificar las medidas de cada una de las diferentes secciones.
2. Multiplicar cada una de las medidas por el coste lineal de los elementos que la conforman.
3. Hallar el coste total del ancho a partir del coste lineal.
4. Calcular el coste total de la vía multiplicando el coste del ancho por la longitud total sobre la que se va a intervenir.
5. Incluir al coste de vía el coste de farolas y mobiliario urbano, bajo el supuesto de que las farolas irán colocadas cada 18 metros y que habrá el doble de mobiliario que de farolas.
6. Multiplicar el número de farolas y mobiliario por su coste unitario.
7. Al resultado del punto 5 se le suma el resultado del punto 6.

El cuadro resumen de los cálculos de los anchos de los tramos de las vías y su coste es el siguiente:

Sistema	Código proyectos	Tramos	Carril Bici	Franja Peatonal	Franja equipada	Ap. carga y descarga	Carril	Carril	Ap. carga y descarga	Franja equipada	Franja Peatonal	Total ancho
Sistema comercial y de actividad	IU-05	A		3		5	3,25	3,25		6	3,5	24
				555,00€		625,00€	406,25€	406,25€		360,00€	647,50€	3.000,00€
		B		3		5	3,25	3,25		6	3,5	24
				555,00€		625,00€	406,25€	406,25€		360,00€	647,50€	3.000,00€
		C			6,5		3,25	3,25	5		3	21
					390,00€		406,25€	406,25€	625,00€		555,00€	2.382,50€
		D			7		3,25	3,25			3	16,5
					420,00€		406,25€	406,25€			555,00€	1.787,50€
Sistema ocio-recreativo y deportivo	IU-09	E		1,67			2,5	2,5	2,25	3		11,92
				308,95€			312,50€	312,50€	281,25€	180,00€		1.395,20€
		F				5	2,5	2,5		3		13
					625,00€		312,50€	312,50€		180,00€		1.430,00€
Sistema de movilidad	IU-16	G		4,05			3,2		2,25		1,8	11,3
					243,00€		400,00€		281,25€		333,00€	1.257,25€
		H		1,8		2,25	3,2			4,05		11,3
				333,00€		281,25€	400,00€			243,00€		1.257,25€
	IU-17	I		2								2
				68,00€								68,00€

Para calcular el coste total de cada uno de los tramos se multiplica el coste del ancho de la vía por su longitud, a este coste se le añade el coste del alumbrado y mobiliario. Los costes totales de los distintos tramos de vía se exponen en el siguiente cuadro:

Sección Tipo	Calles	Coste del ancho (€)	Longitud (ml)	Coste sin alumbrado ni mobiliario (€)	Coste alumbrado (€)	Coste mobiliario (€)	Con alumbrado y mobiliario (€)
A	Avenida Explanada del Castillete tramo 1	3.000,00	91,68	275.040	20.373	8.149	303.563
B	Avenida Explanada del Castillete tramo 2	3.000,00	35,19	105.570	7.820	3.128	116.518
C	Avenida Explanada del Castillete tramo 3	2.382,50	62,42	148.716	13.871	5.548	168.135
D	Avenida Explanada del Castillete tramo 4	1.787,50	101,93	182.200	22.651	9.060	213.911
E	Espigón del Puerto Deportivo tramo 1	1.395,20	272,20	420.603*	30.244	24.196	475.043
F	Espigón del Puerto Deportivo tramo 2	1.430,00	236,36	373.449*	26.262	21.010	420.721
G	Avenida de Las Artes	1.257,25	172,00	216.247	38.222	15.289	269.758
H	Calle La Mina	1.257,25	211,00	265.280	46.889	18.756	330.924
I	Carril bici	68,00	1.571,71	106.876	174.634	139.708	421.218
<b>Totales</b>		<b>15.578</b>	<b>2.754</b>	<b>2.093.981</b>	<b>380.968</b>	<b>244.844</b>	<b>2.719.792</b>

\*Está incluido el coste de la pasarela metálica.

### 2.2.1 Cuadro resumen

El coste de cada una de las vías o actuaciones públicas, incluidos todos los tramos que la conforman, y el coste total de viario se resume en la siguiente tabla:

Código Proyecto	Denominación	Coste
IU - 05	Avenida Explanada del Castillete	802.127€
IU - 09	Espigón del Puerto Deportivo	895.764€
IU - 16	Avenida de las Artes	269.758€
IU - 16	Calle La Mina	330.924€
IU - 17	Carril Bici	421.218€
<b>Total coste de viario</b>		<b>2.719.792€</b>

### 2.3 Otras actuaciones públicas

A continuación se exponen otras actuaciones públicas, al igual que en el caso del viario, estas intervenciones disponen de ficha específica en el fichero urbanístico, dónde se expone de forma desarrollada las mismas así como, un fotomontaje orientativo de la intervención propuesta.

Las otras actuaciones públicas son las siguientes, se identifica a qué sistema pertenecen, su código de proyecto y su denominación:

Sistema	Código	Otras actuaciones públicas
Sistema Cultural	IU-01	Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos
	IU-03	Intervención en la plaza Doctor Pedro Betancort León y parque infantil de la Avenida Varadero
	IU-04	Adecuación de la Avenida Varadero
Sistema Comercial y de Actividad	IU-08	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías
Sistema Ocio-Recreativo y Deportivo	IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán
	IU-11	Equipamiento recreativo
	IU-13	Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del Barranco de Mogán
	IU-14	Tratamiento de borde de ladera este del Barranco de Mogán
Sistema de Movilidad	IU-15	Estación de guaguas

Para realizar el cálculo estimativo del coste de estas intervenciones se agrupan en cuatro partidas, se procede a aclarar que incluye cada partida:

- Urbanización: implica ejecución, sobre el área de intervención, de actuaciones como pavimentación, compactar, etc.
- Mobiliario urbano: compuesto por elementos tales como pérgolas, máquinas biosaludables, murales informativos, etc.
- Jardinería: plantación arbustiva, tapizante, palmerales, etc.

- **Edificación:** tales como restaurantes, terrazas, piscinas, etc.

Una vez establecidas las partidas, cada una de ellas está conformada por distintos elementos, se expone en la siguiente tabla los módulos de valoración utilizados para estos elementos:

- **Urbanización:** los módulos propuestos para la valoración del coste de los elementos que conforman esta partida son los siguientes:

Partida	Coste
Adoquinado	125€/m <sup>2</sup>
Cerramiento acero - cortén ml	120€/ml
Cerramiento -empalizada madera	120€/m <sup>2</sup>
Compactar	6€/m <sup>2</sup>
Demolición de aceras	13€/m <sup>2</sup>
Demolición de losas	15€/m <sup>2</sup>
Demolición de asfalto	10€/m <sup>2</sup>
Demolición de edificación	14,6€/m <sup>3</sup>
Graderío	150€/m <sup>2</sup>
Limpieza, desbroce y compactado	6€/m <sup>2</sup>
Losa lazas	35€/m <sup>2</sup>
Losa hormigón	90€/m <sup>2</sup>
Losa acolchada	30€/m <sup>2</sup>
Muro de bolos	30€/m <sup>3</sup>
Parking: pavimentar y pintar	20€/m <sup>2</sup>
Parking subterráneo	800€/m <sup>2</sup>
Pasajes y callejones	70€/m <sup>2</sup>
Pasarelas peatonales de 3 metros ancho	2.172
Plataformas	9€/m <sup>3</sup>
Rampa con barandilla	524€/m <sup>2</sup>
Soterrar u hormigonar	380€/m <sup>2</sup>
Tierra compactada	19,5€/m <sup>2</sup>

- **Edificación:** los módulos de valoración de los diferentes tipos de edificación previstos en el presente plan se exponen a continuación:

Partida	Coste
Cubierta transitable	400€/m <sup>2</sup>
Edificación uso administrativo: club social y estación de guaguas	700€/m <sup>2</sup>
Edificación comercial	750€/m <sup>2</sup>
Edificio ovalado: parque recreativo	846€/m <sup>2</sup>
Láminas de agua	170€/m <sup>2</sup>
Piscinas - acuario	700€/m <sup>2</sup>
Restaurante	600€/m <sup>2</sup>

Partida	Coste
Terraza	21€/m <sup>2</sup>

- **Mobiliario Urbano:** los módulos de valoración para los diferentes elementos que conforman esta partida son los siguientes:

Partida	Coste
Banco madera ancho (2x60)	35€/m <sup>2</sup>
Barandillas	90€/ml
Escaleras	30€/m <sup>2</sup>
Luminarias: farolas	1.000€/Ud.
Luminarias: farolas fotovoltaicas	2.000€/Ud.
Fuentes: aspersores	50€/Ud.
Juego de niños: reubicación	25€/m <sup>2</sup>
Máquinas biosaludables	1.000€/Ud.
Papeleras	100€/Ud.
Pasarelas tipo "tramex"	60€/m <sup>2</sup>
Pérgola textil	21,43€/m <sup>2</sup>
Pérgolas de madera	220€/m <sup>2</sup>
Señalética	150€/Ud.
Señalética mural informativo	250€/Ud.

- **Jardinería:** los módulos de valoración de los distintos elementos que conforman esta partida son los siguientes:

Partida	Coste
Borde parterres	12,00€/ml
Plantación de palmeras	70,00€/Ud.
Plantación de árboles	50,00€/Ud.
Plantación de vegetación arbustiva	20,00€/m <sup>2</sup>
Plantación de vegetación tapizante	60,00€/m <sup>2</sup>

El presupuesto final estimado, resultante de aplicar los módulos de valoración sobre las partidas y para cada una de las denominadas otras actuaciones públicas, se expone a continuación desglosado en una tabla por actuación. En estas tablas se incorporan las partidas que conforman la actuación así como, todos los elementos de las mismas incorporando además un campo con notas aclaratorias para la elaboración del presupuesto.

IU-01 Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Repavimentación de pasajes	259,78 ml	18.184,60€
Reconformación y repavimentación escaleras	274,13 ml	12.562,50€
Nueva creación de escaleras	144,62 ml	
Barandillas	678,53 ml	250,00€
Señalética	1,00 Ud.	
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Otros: papeleras (cada 50m)	14,00 Ud.	1.400,00€
<b>Coste Total</b>		<b>32.397,10€</b>
Notas aclaratorias:		
- Se estima una anchura media de dos metros para los recorridos (superficie aproximada 1.357,06m <sup>2</sup> ).		
- Las papeleras se colocan cada 50 metros.		
- Se prevé una mejora de la iluminación y la señalética existente para todo el recorrido.		

IU-03 Intervención Plaza Doctor Pedro Betancort León y parque infantil Avenida Varadero		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Demolición y creación de losa (1)	850,77 m <sup>2</sup>	12.761,55€
Crear plataformas: graderío	265,00 m <sup>2</sup>	2.385,00€
Pasarelas peatonales tipo "tramex" (2)	260,00 m <sup>2</sup>	15.600,00€
Pavimentación de plaza	850,77 m <sup>2</sup>	29.776,95€
Superficie con aspersores	126,55 m <sup>2</sup>	17.717,00€
Adoquinado (3)	615,00 m <sup>2</sup>	76.875,00€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de árboles nuevos	8,00 Ud.	400,00€
Plantación de vegetación arbustiva	122,00 m <sup>2</sup>	2.440,00€
Plantación de vegetación tapizante	35,00 m <sup>2</sup>	2.100,00€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Juegos de niños: reubicación	257,00 m <sup>2</sup>	6.425,00€
Pérgola para sombras	10,00 m <sup>2</sup>	2.200,00€
<b>Coste Total</b>		<b>168.680,50€</b>
Notas Aclaratorias:		
- (1) Corresponde a la superficie de la plaza Dr. Pedro Betancort.		
- (2) Corresponde a los 2 puentes sobre el barranco.		
- (3) Incluye pavimento a sustituir en la Avenida Varadero.		
- Las pérgolas para sombra son 2 unidades por 5 m <sup>2</sup> .		

IU-04 Intervención en la Avenida Varadero		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Barandillas	290,14 ml	26.112,60€
Compactar	330,86 m <sup>2</sup>	1.985,16€
Pavimentación	330,86 m <sup>2</sup>	11.580,10€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de vegetación tapizante	30,00 m <sup>2</sup>	1.800,00€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Pérgola para sombras	30,00 m <sup>2</sup>	642,90€
Otros: bancos	30,00 m <sup>2</sup>	1.050,00€
<b>Coste Total</b>		<b>43.170,76€</b>

IU-08 Intervención en el parque urbano de Las Gañanías		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Crear plataformas: graderíos	412,79 m <sup>2</sup>	61.918,50e
Rampa de acceso de hormigón	705,15 m <sup>2</sup>	369.498,60€
Pavimentación	6.379,45 m <sup>2</sup>	223.280,75€
Pavimentación óvalo del escenario	288,66 m <sup>2</sup>	25.979,40€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de vegetación tapizante	1.668,60 m <sup>2</sup>	100.116,00€
Borde de parterres	533,18 ml	6.398,16€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Pérgola para sombras de madera	864,44 m <sup>2</sup>	190.176,80€
Otros: banco de madera	1.101,74 m <sup>2</sup>	38.560,90€
<b>Coste Total</b>		<b>1.015.929,11€</b>

IU-10 Club social / deportivo en el Puerto de Mogán		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Limpieza, desbroce y compactar	1.117,87 m <sup>2</sup>	6.707,22€
Crear graderío/jardinería	77,17 m <sup>2</sup>	11.575,50€
Pavimentación (tarima madera exterior)	157,44 m <sup>2</sup>	18.892,80€
Pavimentación (acera adoquinada)	171,60 m <sup>2</sup>	21.450,00€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de vegetación tapizante	40,00 m <sup>2</sup>	2.400,00€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Pérgola para sombras (textil)	60,00 m <sup>2</sup>	1.285,80€
Farolas	2,00 Ud.	2.000,00€
Papeleras	2,00 Ud.	200,00€
<b>Partida de Edificación Edificio 2 alturas</b>		

IU-10 Club social / deportivo en el Puerto de Mogán		Costes
Planta baja	711,66 m <sup>2</sup>	428.162,00€
Planta alta	584,40 m <sup>2</sup>	321.580,00€
Restaurante	100,00 m <sup>2</sup>	60.000,00€
Terraza	125,00 m <sup>2</sup>	2.625,00€
<b>Coste Total</b>		<b>876.878,32€</b>
Notas Aclaratorias:		
- La zona a compactar corresponde a la superficie de la parcela entera. La superficie de vegetación tapizante va colocada en el graderío/jardinería.		
- En las superficies de las plantas están incluidos el restaurante y a terraza.		

IU-12 Circuito deportivo en la Avenida de Las Artes		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Limpieza, desbroce y compactado	1.207,75 m <sup>2</sup>	7.246,50€
Demolición acera	103,56 m <sup>2</sup>	1.346,28€
Pavimentación	817,47 m <sup>2</sup>	38.254,24€
Parking	192,87 m <sup>2</sup>	3.857,40€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de árboles	8,00 Ud.	400,00€
Plantación de vegetación tapizante	166,34 m <sup>2</sup>	9.980,40€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Otros: máquinas biosaludables	6,00 Ud.	6.000,00€
<b>Coste Total</b>		<b>67.084,82€</b>
Notas Aclaratorias:		
- El desglose de pavimentación es el siguiente: tarima de madera: 88,91 m <sup>2</sup> , Tierra batida: 367,33 m <sup>2</sup> , Pavimentación deportivo de caucho: 264,07 m <sup>2</sup> , Adoquinado: 274,07 m <sup>2</sup> . Total: 817,47 m <sup>2</sup> .		

IU-13 Rehabilitación paisajística ladera oeste del Barranco de Mogán		Coste
<b>Partida de Urbanización</b>		
Limpieza y desbroce	9.238,33 m <sup>2</sup>	55.429,98€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de vegetación arbustiva	2.771,50 m <sup>2</sup>	55.430,00€
<b>Coste Total</b>		<b>110.859,98€</b>
Notas Aclaratorias:		
- Repoblación del 30% máximo de la superficie con tarajales, cardones y tabaibas.		



IU-14 Tratamiento del borde de la ladera este del Barranco de Mogán		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Limpieza y desbroce	5.378,95 m <sup>2</sup>	32.273,70€
Reconstrucción muro de bolos ladera	3.765,27 m <sup>2</sup>	112.958,10€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Otros: barandilla	1.133,83 ml	102.044,70€
<b>Coste Total</b>		<b>247.276,50€</b>
Notas Aclaratorias: - Fundamentalmente limpieza de la ladera y eliminación de especies invasoras presentes en el ámbito. Se considera que hay que reparar el 70% de muros.		

IU-15 Estación de guaguas		Costes
<b>Partida de Urbanización</b>		
Demolición edificación	1.043,30 m <sup>2</sup>	15.232,18€
Demolición aceras	774,32 m <sup>2</sup>	10.066,16€
Demolición asfalto	437,92 m <sup>2</sup>	4.379,20€
Compactar terreno	2.291,54 m <sup>2</sup>	13.749,24€
Crear plataformas	1.210,28 m <sup>2</sup>	10.892,52€
Pasarelas peatonales	533,71 m <sup>2</sup>	386.616,00€
<b>Partida de Jardinería</b>		
Plantación de palmeras	5,00 Ud.	350,00€
Plantación de vegetación arbustiva	80,00 m <sup>2</sup>	1.600,00€
Plantación de vegetación tapizante	98,86 m <sup>2</sup>	5.931,60€
<b>Partida de Mobiliario Urbano</b>		
Pérgola para sombras	60,00 m <sup>2</sup>	13.200,00€
<b>Partida de Edificación</b>		
Edificio 1	173,00 m <sup>2</sup>	121.100,00€
Edificio 2	195,70 m <sup>2</sup>	117.420,00€
<b>Coste Total</b>		<b>700.536,90€</b>
Notas Aclaratorias: - La zona a compactar es la superficie de toda la intervención. - Las pérgolas para sombra son lineales sobre una superficie de 30x2 metros. - Son dos edificaciones de una altura cada una. - El edificio 1 es para la venta de bonos, información, aseos y bar. - El edificio 2 es para uso deportivo.		

### 2.3.1 Cuadro resumen

El presupuesto total de otras actuaciones públicas así como, los costes desglosados para cada una de ellas se expone en la siguiente tabla:

Código proyecto	Otras actuaciones públicas	Costes
IU-01	Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos	32.397€
IU-03	Intervención en la plaza Docto Pedro Betancort León y parque infantil de la Avenida Varadero	168.681€
IU-04	Adecuación de la Avenida Varadero	43.171€
IU-08	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías	1.015.929€
IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán	876.878€
IU-11	Equipamiento recreativo.	2.625.592€
IU-13	Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del Barranco de Mogán	110.860€
IU-14	Tratamiento de borde de ladera este del Barranco de Mogán	247.277€
IU-15	Estación de guaguas	700.537€
<b>Total otras actuaciones públicas</b>		<b>5.821.321€</b>

### 2.4 Actuaciones en gestión de residuos

El presupuesto de gestión de residuos se estima de acuerdo con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Las operaciones valoradas comprenden fundamentalmente las siguientes fases: recogida selectiva de residuos generados, reducción de los mismos, operaciones de segregación y separación en la misma obra, almacenamiento, entrega y transporte al gestor autorizado, posibles tratamientos posteriores de valorización y vertido controlado.

Los residuos estimados que generarán estas actuaciones, se han codificado con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero (y corrección de errores de la Orden MAM/304 2002, de 12 de marzo), por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos. El contenido de este presupuesto no contempla los siguientes costes: alquiler de contenedores, costes de transporte, tasas y cánones de vertido aplicables, así como los de la gestión misma.

La estimación del volumen y el coste de los residuos derivados de las intervenciones se recogen en la tabla siguiente:

Código LER	Naturaleza	UD	Resumen	tn	€/tn	Coste (€)
010409	Partida	tn	RESIDUOS DE TIERRA VEGETAL Y MALEZA	2.127,53	6	12.765,15
Canon de vertido controlado en planta de gestor autorizado, de tierra vegetal y maleza, procedentes de desbroce o excavación, con código 010409 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
010408	Partida	tn	RESIDUOS DE EXCAVACIÓN EN ROCA	1.231,34	5,7	7.018,66

Código LER	Naturaleza	UD	Resumen	tn	€/tn	Coste (€)
Canon de vertido controlado en planta de gestor autorizado, de piedras y gravas, procedentes de excavación, con código 010408 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170504	Partida	tn	RESIDUOS DE MATERIAL DE EXCAVACIÓN	2.237,41	5,7	12.753,23
Canon de vertido controlado en planta de gestor autorizado, de residuos de tierra inertes, procedentes de excavación, con código 170504 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170407	Partida	tn	RESIDUOS METALICOS	2.580,55	1	2.580,55
Canon de vertido controlado en centro de reciclaje, de residuos de metales mezclados no peligrosos (no especiales), procedentes de construcción o demolición, con código 170407 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170302a	Partida	tn	RESIDUOS DE ASFALTO (fresado)	10.044,67	7	70.312,69
Canon de vertido controlado en centro de gestor autorizado, de residuos de asfalto no peligrosos (no especiales), procedentes de fresado de firmes, con código 170302 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170107	Partida	tn	RESIDUOS MEZCLADOS DE DEMOLICIÓN	1.051,64	12,81	13.471,50
Canon de vertido controlado en centro de gestor autorizado, de residuos de demolición no peligrosos (no especiales), procedentes de construcción o demolición sin clasificar o separar, con código 170107 según el Catalogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170101	Partida	tn	RESIDUOS DE HORMIGÓN	859,699	5,7	4.900,29
Canon de vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos de hormigón limpio sin armadura de código 170101, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170102	Partida	tn	RESIDUOS DE LADRILLOS, AZULEJOS Y OTROS CERÁMICOS	5.137,83	5,7	29.285,61
Canon de vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos de ladrillos y/o bloques de código 170102, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170201	Partida	tn	RESIDUOS DE MADERA	376,196	35	13.166,86
Canon de vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos de madera de código 170201, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
200101	Partida	tn	RESIDUOS DE PAPEL	147,93	37	5.473,40
Transporte y vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos de papel de código 200101, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170203	Partida	tn	RESIDUOS DE PLÁSTICO	73,965	107	7.914,24
Transporte y vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos de plástico de código 170203, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
170202	Partida	tn	RESIDUOS DE VIDRIO	123,275	107	13.190,39
Transporte y vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos de vidrio de código 170202, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
200201 / 200301	Partida	tn	RESIDUOS BIODEGRADABLES O BASURAS	224,993	58	13.049,62
Transporte y vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos biodegradables o basuras municipales de código 200201, 200301, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
RESIDUOS PELIGROSOS	Partida	tn	RESIDUOS POTENCIALMENTE PELIGROSOS Y OTROS	12,5	408	5.099,85
Transporte y vertido controlado en planta de gestor autorizado de residuos potencialmente peligrosos, según el catálogo Europeo de Residuos (ORDEN MAM/304/2002)						
<b>Total presupuesto de gestión de residuos</b>						<b>210.982,01€</b>

En el cómputo del coste derivado de la gestión de los residuos no se ha considerado el coste residual del compactado por ser mínimo.

Este coste de gestión de residuos puede ser inferior mediante la reutilización de los mismos residuos como recursos en otras intervenciones, ya sean en el ámbito público o privado, lo que produce un ahorro a la Administración actuante.

#### 2.4.1 Cuadro resumen

El coste total de la gestión de residuos de las intervenciones asciende a un total de 210.982€.

### 2.5 Mantenimiento y conservación

Se ha estimado que el mantenimiento y la conservación de las actuaciones públicas suponen una inversión en torno al 7% del presupuesto de ejecución material de la actuación, a materializar en el horizonte temporal del PMM.

#### 2.5.1 Cuadro resumen

En base a ello los datos del coste de mantenimiento y conservación de las actuaciones públicas propuestas en el presente PMM son las siguientes.

Código proyecto	Mantenimiento y conservación de las actuaciones públicas	Costes
IU-01	Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos.	2.267,80€
IU-04	Adecuación de la Avda. Varadero.	3.021,95€
IU-05	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete.	56.148,91€
IU-03	Intervención en la plaza Dr. Pedro Betancor León y parque infantil de la Avda. Varadero.	11.807,64€
IU-09	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo.	62.703,50€
IU-13	Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del barranco de Mogán.	7.760,20€
IU-14	Tratamiento de borde de ladera este del barranco de Mogán.	17.309,36€
IU-16	Mejora, acondicionamiento y modificación de la calle Avda. de las Artes y calle La Mina.	42.047,76€
IU-17	Carril bici.	29.485,28€
IU-08	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías.	71.115,04€
IU-11	Equipamiento recreativo.	183.791,46€
IU-15	Estación de guaguas.	49.037,58€
IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán.	61.381,48€
<b>Total mantenimiento y conservación de las actuaciones públicas</b>		<b>526.762,91€</b>

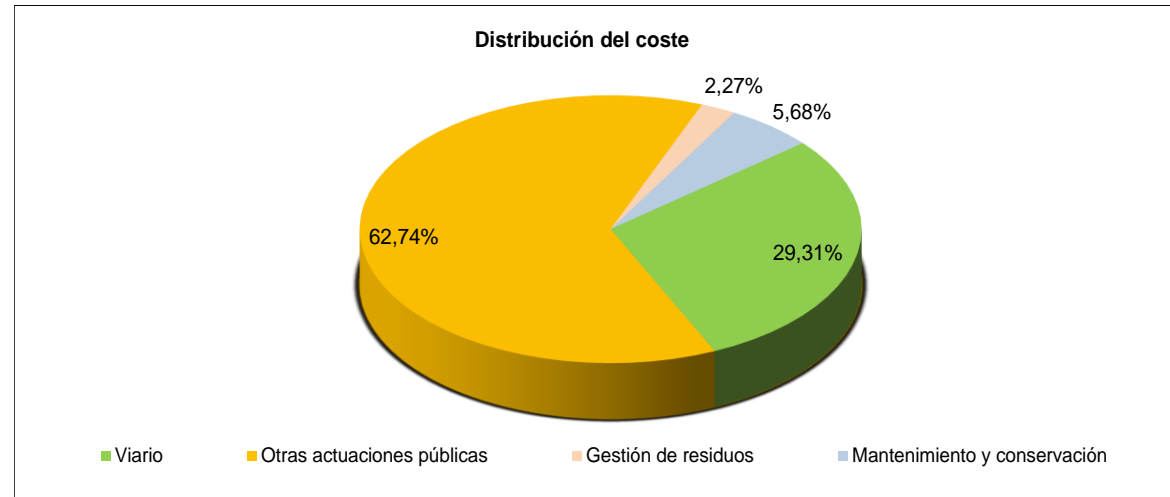
### 2.6 Cuadro resumen de las actuaciones públicas

Se expone a continuación el listado de todas las intervenciones valoradas en este estudio económico:

Resumen total		
Código proyecto	Viaro	Costes
IU-05	Avenida Explanada del Castillete	802.127 €
IU-09	Espigón del Puerto Deportivo	895.764 €
IU-16	Avenida de Las Artes	269.758 €
IU-16	Calle La Mina	330.924 €
IU-17	Carril bici	421.218 €
<b>Total viario</b>		<b>2.719.792 €</b>
Código proyecto	Otras actuaciones públicas	Costes
IU-01	Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos	32.397€
IU-03	Intervención en la plaza Doctor Pedro Betancort León y parque infantil de la Avda. Varadero	168.681€
IU-04	Adecuación de la Avenida Varadero	43.171€
IU-08	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías	901.424€
IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán	876.878€
IU-11	Equipamiento recreativo	2.625.592€
IU-12	Circuito deportivo en la calle Avenida de Las Artes	67.085€
IU-13	Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del Barranco de Mogán	110.860€
IU-14	Tratamiento de borde de ladera este del Barranco de Mogán	247.277€
IU-15	Estación de guaguas	700.537€
<b>Total otras actuaciones públicas</b>		<b>5.773.901 €</b>
Gestión de residuos		Costes
<b>Total de gestión de residuos</b>		<b>210.982,01€</b>
Mantenimiento y conservación		Costes
<b>Total de mantenimiento y conservación</b>		<b>526.762,91€</b>

El presupuesto estimado para la ejecución de las intervenciones públicas se distribuye de la siguiente forma, las intervenciones englobadas bajo la denominación de otras actuaciones públicas representan aproximadamente el 63% del total de las actuaciones propuestas, las intervenciones en viarío el 29%, en mantenimiento y conservación el 6% y la gestión de residuos representa el 2%.

Resumen por tipos de actuaciones	Coste	Porcentaje
Viarío	<b>2.719.792 €</b>	29,31%
Otras actuaciones públicas	<b>5.821.321€</b>	62,74%
Gestión de residuos	<b>210.982€</b>	2,27%
Mantenimiento y conservación	<b>526.763€</b>	5,68%
<b>TOTAL</b>	<b>9.278.858€</b>	100,00%



### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

La materialización de la estrategia del Plan de Modernización se plasma en el territorio a través de la ejecución de las actuaciones públicas previstas pero es necesario establecer una programación de la ejecución de las mismas en función de su prioridad para cumplir con los objetivos de la estrategia.

#### 3.1 Programación de las actuaciones públicas: corto, medio y largo plazo

El presente Plan de Modernización establece una programación de las actuaciones públicas priorizando las mismas en tres plazos:

- corto plazo: incorpora aquellas actuaciones públicas que ya estaban planificadas con anterioridad al presente plan o que se encuentren actualmente en fase de elaboración del proyecto de ejecución y/o en fase de ejecución; en este plazo de ejecución se incorporan las actuaciones sometidas a concesión y las actuaciones privadas sujetas a convenios.
- medio plazo: incluye las actuaciones públicas para cuya ejecución sea necesario previamente que se hayan materializado las actuaciones del corto plazo; incluye así mismo las actuaciones públicas que no implican modificaciones de la trama urbana o de los sistemas de actividad y por tanto no se hace necesario proceder a la búsqueda de soluciones alternativas al actual funcionamiento del núcleo.
- largo plazo: se incluyen en esta prioridad las actuaciones públicas cuya ejecución necesiten de una previa búsqueda de alternativas porque implican modificaciones sustanciales en la trama urbana o en los sistemas; también se incorporan aquellas intervenciones que no son básicas o de necesidad imperiosa para alcanzar los objetivos de la estrategia o, que siendo básicas la administración no posee disponibilidad financiera para su ejecución.

La plasmación gráfica de las actuaciones públicas y su prioridad se reflejan en el plano denominado “PMM-O-02 Programa de actuación”, a escala 1:2.500, este plano se incluye en el “Tomo 3.3: PLANOS PMM” del presente Plan de Modernización.

### 3.2 Cuadro resumen de la programación

Aunque en el presente documento no se ha procedido a valorar económicamente las intervenciones privadas porque deberán ser financiadas por los agentes privados, sí se ha programado su ejecución, se muestra en el siguiente cuadro las actuaciones privadas programadas. Para cada una de las intervenciones se especifica el sistema en el que se incluye, el código de proyecto, la denominación y el período de programación.

Cuadro resumen de las actuaciones privadas			
Sistema	Código de proyecto	Actuaciones privadas	Programación
Sistema Cultural	IU-02	Ordenanza reguladora de la estética de la edificación de Los Riscos	Corto plazo
Sistema Comercial y de Actividad	IU-06	Ordenanza reguladora de la estética de los establecimientos comerciales, sus terrazas y mercadillo al aire libre en Playa de Mogán	Corto plazo
	IR-01	Ampliación y rehabilitación integral del Hotel Club de Mar	Corto plazo
	IR-02	Reordenación de parcelas con uso turístico y de viarios en el Plan Parcial de Playa de Mogán	Corto plazo
	IR-03	Adaptación normativa de las parcelas sin edificar	Corto plazo

Para las actuaciones de ordenanzas y de adaptación normativa se ha programado en el corto plazo pero no implica que se deban ejecutar en el mismo sino que, es a partir de ese período cuando se pueden iniciar su adaptación a la normativa y/o a las ordenanzas.

Por lo que respecta a las actuaciones públicas valoradas económicamente en el presente documento se expone en la siguiente tabla los datos correspondientes a cada una de ellas:

Cuadro resumen de programación de actuaciones públicas				
Sistema	Código proyecto	Actuaciones públicas	Programa de actuación	Costes
Sistema Cultural	IU-01	Proyecto de accesibilidad y mejora de las vías peatonales de Los Riscos	Medio plazo	32.397€
	IU-03	Intervención en la plaza Doctor Pedro Betancort León y parque infantil de la Avenida Varadero	Largo plazo	168.681€
	IU-04	Adecuación de la Avenida Varadero	Medio plazo	43.171€
Sistema Comercial y de Actividad	IU-05	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la calle Explanada del Castillete	Medio plazo	802.127e
	IU-08	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías	Corto plazo	1.015.929€
Sistema Ocio-Recreativo y Deportivo	IU-09	Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección del espigón del Puerto Deportivo	Largo plazo	895.764€
	IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán	Medio plazo	876.878€
	IU-11	Equipamiento recreativo	Corto plazo	2.625.592€

Cuadro resumen de programación de actuaciones públicas				
Sistema	Código proyecto	Actuaciones públicas	Programa de actuación	Costes
Sistema de Movilidad	IU-13	Rehabilitación paisajística de la ladera oeste del Barranco de Mogán	Largo plazo	110.860€
	IU-14	Tratamiento de borde de ladera este del Barranco de Mogán	Largo plazo	247.277€
	IU-15	Estación de guaguas	Corto plazo	700.537€
	IU-16	Mejora, acondicionamiento y modificación de la calle Avenida de Las Artes y calle La Mina	Largo plazo	600.682€
	IU-17	Carril bici	Largo plazo	421.218€

La síntesis del total de los costes aplicables a cada uno de los períodos de programación es el que se detalla en el siguiente cuadro, este coste no incluye los costes de gestión de residuos ni los de mantenimiento y conservación:

Programación	Coste sin residuos	Porcentaje de la inversión
Corto plazo	4.342.058€	50,85%
Medio plazo	1.754.573€	20,54%
Largo plazo	2.444.482€	28,61%
<b>Total</b>	<b>8.541.114€</b>	<b>100,00%</b>

Al presupuesto estimado sobre el total de las actuaciones públicas propuestas ha de sumarse el coste generado por la gestión de residuos, así los costes de los residuos se derivan de la ejecución del total de actuaciones públicas, con lo cuál el gasto por la gestión de residuos se genera en cada sistema al tiempo que avanzan las ejecuciones en el corto, medio y largo plazo. Por ello, ha de aplicarse el mismo porcentaje previsto en el corto, medio y largo plazo para cada sistema al coste total de residuos que generarán las actuaciones en viario y otras actuaciones públicas.

Esto implica que los costes por gestión de residuos tengan la siguiente distribución por períodos de programación:

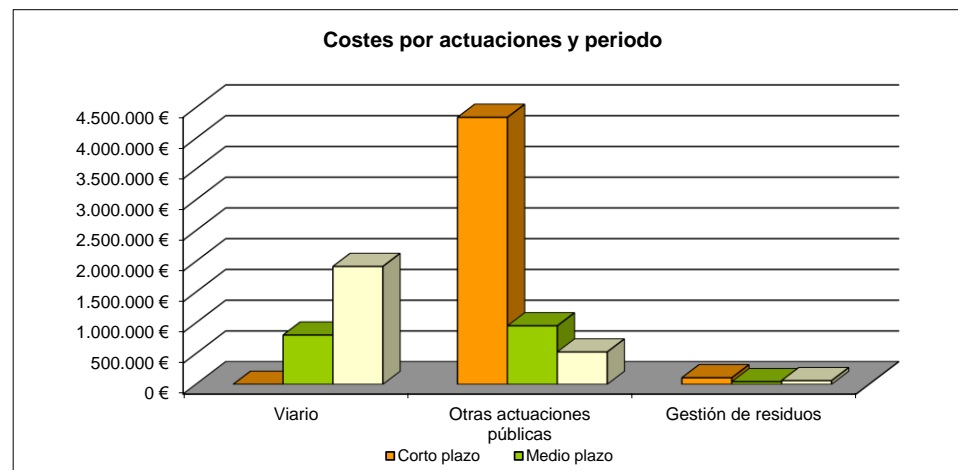
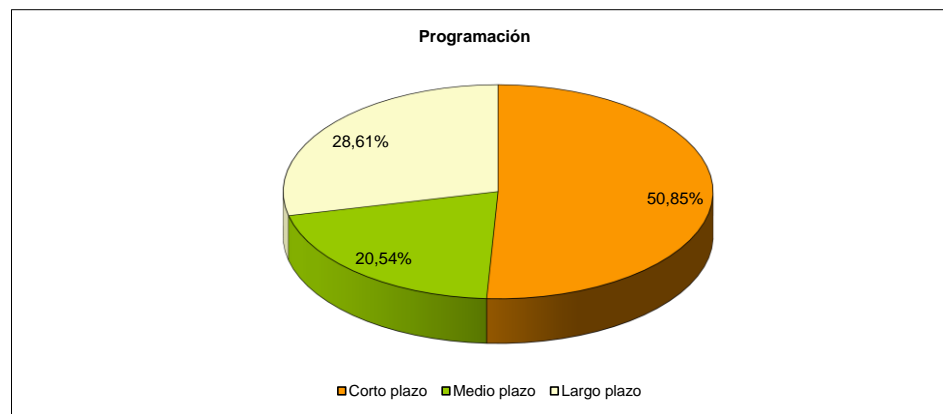
Programación residuos	Costes
Corto plazo	108.238€
Medio plazo	42.945€
Largo plazo	59.798€
<b>Total</b>	<b>210.982€</b>

Los costes totales de las intervenciones públicas, incluidos los de gestión de residuos, ascienden a 8,7 millones de euros distribuidos en las siguientes prioridades:



Programación	Costes	% de la Inversión
Corto plazo	4.450.297€	50,85%
Medio plazo	1.797.519 €	20,54%
Largo plazo	2.504.280 €	28,61%
<b>Total</b>	<b>8.752.096 €</b>	<b>100,00%</b>

A continuación se muestran dos gráficos donde se reflejan los porcentajes de los costes para los diferentes períodos de programación así como, los costes por actuaciones y prioridades.



La programación se sintetiza en la siguiente tabla:

Corto plazo	0€	4.342.058€	107.281€	4.449.339 €
Medio plazo	802.127€	952.446€	43.332€	1.797.905 €
Largo plazo	1.917.665€	526.817€	60.369€	2.504.851 €
<b>Total</b>	<b>2.719.792€</b>	<b>5.821.321 €</b>	<b>210.982€</b>	<b>8.752.096 €</b>

Esta planificación o programación de las actuaciones públicas del PMM estará supeditada, cuando sea necesaria inversión pública, a la efectiva disponibilidad de consignación presupuestaria municipal, cuándo la inversión deba ser sufragada por la citada administración, en cada momento.

#### 4. ESTUDIO FINANCIERO

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 actuaciones públicas sobre los espacios libres, trama urbana y los equipamientos y dotaciones públicas, implementan los procesos de recualificación del núcleo turístico de Playa de Mogán.

Una vez realizada la estimación de los costes que representan la ejecución de las actuaciones públicas propuestas por el Plan de Modernización, análisis que conforma el apartado denominado “Estudio Económico”, es necesario realizar un análisis de la disponibilidad financiera para hacer frente a las inversiones previstas, aspecto que conforma el presente apartado denominado “Estudio Financiero”.

El estudio financiero está conformado por el análisis de los siguientes aspectos:

- estimación de los ingresos derivados de las plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento que supone el desarrollo de actuaciones privadas de rehabilitación y renovación, y en actuaciones públicas con posibilidad de estar sujetas a concesión administrativas. Las plusvalías deben repercutir en la comunidad y servir para costear las actuaciones públicas propuestas en el presente Plan de Modernización.
- análisis de las líneas de financiación disponibles, tanto públicas como privadas, existentes en el mercado y que pueden sufragar los costes de las inversiones previstas en el PMM.

##### 4.1 Plusvalías generadas por el incremento de aprovechamiento en actuaciones privadas

Los Planes de Modernización deben realizar una aproximación a las plusvalías que obtendrían los propietarios del suelo que propusieran proyectos de renovación y/o rehabilitación, y que tuvieran como resultado un aumento de edificabilidad necesaria para mejorar la oferta y la calidad en el ámbito del Plan de Modernización. Parte de estas plusvalías deberán ser cedidas, en dinero y/o en terrenos, como participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de ese incremento de edificabilidad. El montante dinerario derivado de esa participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el Plan de Modernización deberá ser invertido en sufragar los costes derivados de la ejecución de las actuaciones públicas propuestas en el Plan de Modernización.

De conformidad con lo preceptuado en 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, los cálculos de plusvalías deben ser practicada por los servicios municipales. Por lo que el apartado de cálculo de los valores de repercusión de suelo turístico a efectos del cálculo del valor de las plusvalías se ha de tener en cuenta a efectos orientativos y que el cálculo final ha de ser elaborado por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Mogán.

#### 4.1.1 Justificación del cálculo de la cesión por las plusvalías generadas

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, de ahora 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 actuaciones 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 artículo 14.1.a).2 de la Ley del Suelo establece que:

*"1. A efectos de esta Ley, 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"*

El rendimiento de la actuación de transformación urbanística viene determinado por la propuesta de ordenación, de la que se puede desprender un aumento de la edificabilidad existente, derivado del proceso de renovación o rehabilitación de los establecimientos de alojamiento, de actividad complementaria y renovación urbana. Este aumento de edificabilidad se traduce en una plusvalía, que puede ser en terreno o cuantificada en dinero, de la que la comunidad debe participar. La participación se establece en un porcentaje que del 15%.

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

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

Para el cálculo de las plusvalías generadas es necesario partir de los precios de suelo del ámbito objeto de estudio, estos valores de suelo multiplicados por el incremento de edificabilidad generados por el mayor aprovechamiento, dan como resultado las plusvalías generadas.

El dato de partida para la aproximación a los valores de suelo deben ser las ponencias de valores municipales, al respecto el municipio de Mogán cuenta con una ponencia de valores con fecha de publicación de 15 de junio de 1994, se trata de una ponencia muy antigua y con precios desfasados, cuya actualización sólo se ha efectuado sobre el IPC y a efectos del cobro de impuestos y tasas. Por lo tanto, no es factible partir de los valores de la ponencia.

En base a lo anterior, y con el objetivo de poder valorar económicamente las futuras plusvalías generadas por los posibles aumentos de edificabilidad y/o cambio de uso derivadas de la propuesta de ordenación, se realiza un análisis de precios de suelo urbano tomando como referencia inmuebles en venta en el ámbito espacial del presente Plan de Modernización. Este estudio se incorpora como Anexo al presente documento y se denomina “Análisis de precios de suelo urbano: áreas de precios homogéneas”.

El objeto del análisis es la aproximación al valor del metro cuadrado construido turístico y al valor de repercusión de suelo turístico, para, a través de éste, realizar una estimación de las plusvalías a pagar, como participación de la comunidad, por los propietarios que puedan participar a través de proyectos de rehabilitación y/o renovación de establecimientos de alojamiento o de actividad turística complementaria.

En el análisis que se incorpora como Anexo, se han recopilado precios de venta de inmuebles en el ámbito de estudio, a través de los cuales se han conseguido aproximaciones a los valores de suelo de uso turístico. Estos valores de repercusión se han obtenido para áreas de precios homogéneas, tal y como se recoge en la siguiente tabla:

Zona	Valor suelo
A	1.968€
B	1.314€

#### 4.1.3 Aplicación de los deberes de las actuaciones privadas a las plusvalías de edificabilidad

Se establece un porcentaje de cesión, como participación de la comunidad en las plusvalía, del 15% del posible incremento de edificabilidad obtenida por la aplicación de este Plan de Modernización, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística. El incremento que se realice tanto en altura, como en ocupación y en cambio de uso se materializará en edificabilidad, a efectos del cálculo de la citada cesión, tal y como se recoge en la normativa del presente Plan.

Los valores de precio de suelo urbano se aplicarán al incremento de edificabilidad y, el 15% de ese valor es el que se debe ceder al Ayuntamiento; este montante debe materializarse en la ejecución de intervenciones públicas preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento que obtiene las plusvalías y cede su porcentaje obligatorio.

La estimación de las plusvalías generadas por los futuros incrementos de aprovechamiento en los procesos de renovación y rehabilitación, se realizará a través de propuestas de intervenciones privadas que presenten los agentes privados.

Hay que recordar que los cálculos de plusvalías son a efectos estimativos, por lo que las propuestas nunca deben ser consideradas como definitivas de las cesiones que han de pagar los propietarios por los incrementos de aprovechamiento originados por el Plan de Modernización, quedando la valoración definitiva a la elaborada 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.

No se tendrá, en su caso, la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, en las actuaciones 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 quince por ciento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia. En cualquier caso, este aspecto deberá constar expresamente en el Convenio que se firme, conforme a lo establecido en la Normativa del presente Plan de Modernización.

Esta cesión podrá 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, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social que deberán realizarse preferentemente en las cercanías del establecimiento, dentro del ámbito territorial de este Plan de Modernización.

En el presente Plan de Modernización se incorporan una actuación privada en la que se produce un incremento de edificabilidad susceptible del pago de plusvalías por incrementos de aprovechamiento. Los datos se reflejan en la siguiente tabla dónde se reflejan los datos más importantes:

Siglas	Tipo de intervención	Incremento de edificabilidad	Zona	Módulo de aplicación	15% Aprovechamiento
IR01	Privada	1.506,80	A	1.968,00 €	444.807,36 €
TOTAL	-	-	-	-	444.807,36 €

El presente Plan de Modernización tiene actualmente unos ingresos derivados del 15% del aprovechamiento lucrativo de los proyectos de renovación y rehabilitación de actuaciones privadas cuyo valor asciende a un total de 450.000 euros debe recordarse que se trata de cifras estimativas en base a un análisis de precios realizado en el presente documento pero que, los datos definitivos deberán ser facilitados por los técnicos de la Oficina técnica del Ayuntamiento de Mogán, organismo responsable de la valoración definitiva.

Hay que recordar igualmente que en una vez aprobado el presente PMM se sumarán otros agentes privados con actuaciones de rehabilitación y/o renovación que generaran incrementos de aprovechamientos por los que se pagarán también plusvalías.

#### 4.2 Actuaciones públicas con posibilidad de gestión a través de concesiones administrativas

Existen diferentes actuaciones públicas cuya gestión se puede realizar a través de concesión administrativa, esto supondrá que la ejecución y el coste de la actuación prevista correrá a cargo de los concesionarios de las mismas y que, los costes de mantenimiento y conservación de las mismas también deberán ser asumidos por los concesionarios privados. Las actuaciones públicas cuya gestión puede ser realizada a través de concesión administrativa son las siguientes:

Siglas	Descripción de la intervención propuesta	Concesión actual
IU-10	Club Náutico y Social en el Puerto deportivo de Mogán	NO
IU-11	Equipamiento recreativo	NO
IU-15	Estación de guaguas	NO
IU-8	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías	SI

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 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	Concesión administrativa	Coste de ejecución asumido por el concesionario	Costes de Mantenimiento asumido por el concesionario
IU-10	Club social/deportivo en el Puerto de Mogán.	NO	876.878,32€	61.381,48€
IU-11	Equipamiento recreativo	NO	2.625.592,23€	183.791,46€
IU-15	Estación de guaguas	NO	700.536,90€	49.037,58€
IU-8	Intervención en el parque urbano de Las Gañanías	SI	0,00€	71.115,04€
Total			4.203.007,45€	365.325,56€

El coste a asumir por los particulares concesionarios de las actuaciones públicas listadas ascendería a 4,2 millones de euros en su ejecución y a 365 mil euros en su mantenimiento y conservación.

Estas actuaciones son sobre suelo público con posibilidad de gestión a través de concesiones administrativas, tal y como se ha expuesto, en las citadas actuaciones existen mejoras o repercusiones positivas derivadas del PMM, es por ello que las plusvalías que se generen, al tratarse de inmuebles de titularidad pública, deberían de revertir en el Ayuntamiento a través de el/los canon/es que resulten del procedimiento de otorgamiento de concesiones.

#### 4.3 Líneas de financiación

A continuación se exponen las líneas de financiación, públicas y privadas, disponibles en el mercado para hacer frente para la financiación de las actuaciones previstas en los PPMM.

Este listado no es exhaustivo sino indicativo de los instrumentos disponibles y es susceptible de sufrir modificaciones, ya sea por la posible extinción del instrumento de financiación, por agotamiento del recurso presupuestado o terminación de los plazos establecidos para su aplicación, y pudieran ser objeto de nueva convocatoria o ampliación de recursos y plazos.

Los principales recursos financieros disponibles para la modernización de los destinos turísticos y que viabilizan la consecución de los objetivos fijados en los distintos planes sectoriales desarrollados, tanto por el Estado (Plan de Turismo Español Horizonte 2020, el cual alberga programas como la “Recualificación de Destinos Maduros” o el “Plan Future”), como por la Comunidad Autónoma (Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo de Canarias 2008-2020, que deriva de la Estrategia Canaria de Mejora del Espacio Público); y por ende al presente Plan de Modernización.

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

En el siguiente cuadro se sintetizan las líneas, más relevantes, para la financiación de las actuaciones previstas en los planes de modernización, especificando la denominación, la institución que convoca, el objeto y el beneficiario:

Líneas de financiación	Institución convocante	Objeto	Beneficiario
Actuaciones de dotación	Gobierno de Canarias	Incremento de dotaciones públicas en suelo urbanizado, por incremento de edificabilidad.	Público/Privado
Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de la infraestructura y edificaciones turísticas	Gobierno de Canarias	Renovación y rehabilitación de infraestructuras y edificaciones turísticas	Público/Privado
Incentivos a la inversión	Gobierno de Canarias	Ampliación y modernización de las instalaciones	Privado
RIC	Gobierno de Canarias	Inversiones iniciales para la adquisición de elementos patrimoniales nuevos (del activo fijo material o inmaterial).	Privado
IER	Gobierno de España	Fomento de la actividad empresarial	Privado
Contribuciones especiales	Administración local	Incremento de valor de los bienes y servicios municipales	Público
Programa de Inversiones de la Estrategia Canaria del Espacio Público: Inversiones extraordinarias	Gobierno de Canarias	Intervenciones frente a la degradación del producto turístico	Público
FOMIT	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Renovación y modernización de destinos turísticos maduros.	Público/Privado
Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros: Inversiones extraordinarias	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Reconversión integral de destinos maduros para implantar un modelo turístico de futuro.	Público/Privado
Plan Renove	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Proyectos de renovación, reforma y mejora de instalaciones turísticas.	Público/Privado
Plan FuturE	Gobierno de España	Contribuye a la sostenibilidad y ecoeficiencia.	Privado
Business Angels		Impulso y desarrollo empresarial.	Privado



Líneas de financiación	Institución convocante	Objeto	Beneficiario
Plan Avanza	Ministerio de Industria, Turismo y Comercio	Mejora en la productividad económica y bienestar.	Público/Privado
Programa GIE	Gobierno de Canarias	Formación en innovación	Privado
Programa SICTED	Secretaría General de Turismo y la Federación Española de Municipios y Provincias	Mejora de la calidad de los destinos turísticos	Privado

A continuación se procede a exponer las líneas de financiación, de las que se tiene constancia, de forma más extensa.

#### 4.3.1 Consorcios

Existe la posibilidad de la creación de un consorcio para la gestión de la renovación del ámbito de Playa de Mogán, al respecto se exponen las características y objetivos que tendría.

Los consorcios son entes que tienen personalidad jurídica, patrimonio y capacidad jurídica propia e independiente para adquirir, poseer, gravar y vender bienes de todo tipo, contraer obligaciones, contratar obras, servicios y suministros, otorgar concesiones, contratar personal, adquirir derechos y ejecutar cualquier tipo de acciones civiles, administrativas y penales. Están regulados por los artículos 57 y 87 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/ 1986, de 18 de abril, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículo 92 y 93 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/ 2000, de 8 de mayo y artículos 157 al 178 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias ( Decreto 183/ 2004, de 21 de Diciembre).

Los fines del consorcio, su régimen orgánico, funcional y financiero, incluyendo la liquidación y distribución de su patrimonio en su caso, una vez se hayan cumplido los fines para los que fue creado, deberán establecerse en sus estatutos.

Sólo podrán tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la capacidad de las Administraciones consorciadas.

Serán miembros del consorcio, necesariamente el Cabildo Insular y los Ayuntamientos afectados, la participación de la Administración Autónoma se producirá cuando se dé alguno de los supuestos expuestos en el artículo 161.2 del Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. La Administración Estatal también podrá incorporarse cuando concurra alguno de los presupuestos expuestos en el artículo 161.3 del mismo Reglamento.

Podrán incorporarse al consorcio otras administraciones u organismos públicos que no tengan el carácter de miembros necesarios. La adhesión llevará consigo la transferencia o delegación al consorcio de las competencias de gestión que sean convenientes para el mejor cumplimiento de los objetivos del área de gestión integrada. También podrán incorporarse personas privadas cuando sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. (Artículos 162 y 163 del Reglamento).

El consorcio tendrá, al menos, los siguientes órganos directivos:

- a) El Consejo Rector.
- b) El Gerente.

El Consejo es el órgano de dirección del consorcio y de control de la gestión del gerente, deberá contar al menos con un representante de cada Administración que tenga la iniciativa para su constitución, salvo que los estatutos dispongan otra cosa.

El Gerente es el órgano unipersonal de dirección del consorcio, su nombramiento y cese se realizará por Acuerdo del Consejo Rector, y entre sus funciones se encuentran la representación ordinaria del consorcio, la gestión económica y concertar acuerdos y convenios con otras entidades públicas o privadas, previa autorización del Consejo. (Artículos 167 y 168 del Reglamento).

#### 4.3.2 Actuaciones de transformación urbanística

Dentro de las líneas de financiación que pueden ser de aplicación a los Planes de Modernización se encuentran las actuaciones de dotación.

Es el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que las actuaciones de dotación son las que tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

Estas actuaciones implican unos deberes para los beneficiarios de las mismas:

- ceder el suelo necesario para las nuevas necesidades dotacionales.
- entregar el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación y, con carácter general, el porcentaje no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento, aunque de forma excepcional puede alcanzar el 20%.
- costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en la actuación, o su pago en dinero.

### 4.3.3 Contribuciones especiales

Otra fuente de financiación para las actuaciones públicas derivadas del Plan de Modernización son las contribuciones especiales, se trata de tasas públicas que pueden cobrar las administraciones públicas por determinadas obras y servicios públicos locales.

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:

Artículo 29 Obras y servicios públicos locales

“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 del citado texto refundido, que recoge textualmente:

#### Artículo 31. Base Imponible

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.

(...)"

Las Contribuciones Especiales, en consonancia con el artículo 145 del TRLOTIC, pueden exigirse, en todo caso, en los siguientes supuestos:

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. (145 del TRLOTIC).

#### 4.3.4 Incentivos y medidas para la renovación y rehabilitación de las infraestructuras y la planta alojativa turística

Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas mediante la Ley 19/2003, de 14 de abril (B.O.C. nº 73, de 15 de abril de 2003), establecen en su Directriz 19 una serie de incentivos vinculados a la Renovación edificatoria de los establecimientos de alojamiento.

Las actuaciones de renovación de la planta alojativa existente, sin incremento de capacidad, no estarán sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo, aplicándose los siguientes criterios:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) A los establecimientos objeto de renovación, además de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la parcela y el área en que se encuentren, les serán de aplicación los estándares de densidad, infraestructuras y equipamientos que determine específicamente una nueva regulación sectorial que establecerá un régimen excepcional a la normativa general, con el fin de fomentar la renovación y cualificación de la oferta existente. Las plazas que se trasladen a un nuevo emplazamiento, no estarán dispensadas del cumplimiento de ninguno de los estándares correspondientes y habrán de cumplir las condiciones de calidad mínima exigidas, en su caso, a la nueva oferta alojativa.

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

Asimismo, en la Ley de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del Turismo, se establecen una serie de incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas en sus artículos 13, 14, 15.

En la citada Ley se establecen los convenios de sustitución donde, en el caso de sustitución de la de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano que el planeamiento determine sobresaturado, y para el que la reforma interior que contemple haga precisa la deslocalización o traslado de aquellas edificaciones y usos, ocupaciones y edificaciones de su actual emplazamiento, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:

1) Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados para uso turístico, que contasen con todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en cuantía de tres plazas alojativas por cada una de las sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.

2) Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, pero el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquéllas.

3) Para los supuestos regulados en los dos apartados anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría en relación a los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada una sustituida.

En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud.

Cesión uso público:

- Plazas sustituidas x 4 (superior categoría).
- Plazas sustituidas x 3 (igual categoría).

Oferta complementaria:

- Plazas sustituidas x 3 (superior categoría).
- Plazas sustituidas x 2 (igual categoría).

En la citada Ley de Medidas Urgentes también se prevé un incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora.

La rehabilitación integral de cualquier establecimiento alojativo turístico, previamente declarado por la consejería competente en materia de turismo, en situación de deterioro u obsolescencia, y una vez comprobada la suficiencia de la actualización proyectada y siempre que su categoría prevista sea al menos de cuatro estrellas para los hoteles o de tres llaves para los apartamentos turísticos, dará lugar al derecho a la obtención por su titular de autorizaciones previas para nuevas plazas alojativas, hasta un cincuenta por ciento más de las que tenía autorizadas el establecimiento en el caso de los hoteles, y el veinticinco por ciento en el caso de los apartamentos turísticos, porcentaje que podrá aumentarse en otro veinticinco por ciento más por cada grado de categoría aumentado, sin que en ambos casos el incremento supere el cien por cien de las plazas preexistentes. La rehabilitación de hoteles no permitirá su transformación en apartamentos turísticos.

Se entenderá que la rehabilitación es integral, cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente.

Esta nuevas plazas podrán realizarse en la ampliación del establecimiento rehabilitado, si la edificabilidad asignada por el planeamiento general a la parcela de su emplazamiento lo permite, o bien total o parcial en otros suelos en la misma isla, que tenga todos los derechos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la presente ley, y previo compromiso de ejecución de la urbanización debidamente afianzado por el cincuenta por ciento del importe de la ejecución.

Los derechos a la obtención de autorizaciones previas serán transmisibles por el nudo propietario por los medios previstos en Derecho, una vez concluida la rehabilitación de la que traen causa, debiéndose comunicar al cabildo insular respectivo el cambio de la titularidad en su caso. El plazo de prescripción en la transmisión de estos derechos será de tres años, contados desde la notificación fehaciente a la Administración de la completa ejecución del proyecto de rehabilitación aprobado.

El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas alojativas adicionales quedará condicionado a la comprobación por la Administración de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación presentado, y en caso de no haberse completado, a la presentación de garantía suficiente para su finalización dentro de los 18 meses siguientes. El otorgamiento de la licencia de apertura y funcionamiento implicará asimismo la suspensión automática, sin necesidad de procedimiento, de los títulos de funcionamiento y apertura de un número equivalente de las plazas alojativas existentes a rehabilitar, hasta tanto no se ejecuten íntegramente las obras de mejora y rehabilitación de los establecimientos alojativos, en su caso.

- 50% por reforma integral en hoteles (mínimo 4\*).
- 25% por reforma integral en apartamentos (mínimo 3 llaves).
- 25% incremento grado adicional.
- Apartamentos por reforma a 3 llaves un 25%
- Apartamentos por reforma 3 a 4 llaves un 25% + 25% subir de categoría = 50%
- Apartamentos por reforma 3 a 5 llaves un 25% + 50% subir de categoría = 75%
- Hotel por reforma a 4 estrellas un 50%
- Hotel por reforma 4a 5 estrellas un 50% + 25% subir de categoría=75%

(El incremento no puede superar el cien por cien de las plazas preexistentes).

#### 4.3.5 Incentivos a la inversión

Están regulados en el artículo 25 de la Ley 19/1994, Incentivos a la Inversión, y desarrollados por el Real Decreto 1758/2007, dando exenciones específicas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el IGIC.

Respecto a las exenciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el citado artículo 25 recoge textualmente lo siguiente:



“1. Las entidades sujetas al Impuesto de 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 elementos del inmovilizado inmaterial (en este caso 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.”

Las exenciones específicas del IGIC se exponen a continuación:

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

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, cuando las entidades actúen como cesionarias. Aquí, la exención se limitará al cincuenta por ciento de su valor, excepto 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 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, incluidos 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 que lo adquiere.”

#### 4.3.6 Reservas para inversiones en Canarias (RIC)

Se regula a través del artículo 27 de la Ley 19/1994, Reserva para Inversiones en Canarias y se desarrolla en el Real Decreto 1758/2007. Dicho artículo expone de manera resumida:

Las entidades sujetas al Impuesto de Sociedades tendrán derecho a la reducción en la base imponible de las cantidades que destinen de sus beneficios a la reserva para inversiones. Esta reducción se aplicará a las dotaciones que en cada período impositivo se hagan a la reserva para inversiones hasta el límite del noventa por ciento de la parte del beneficio obtenido en el mismo período que no sea objeto de distribución.

Las cantidades destinadas a la reserva para inversiones en Canarias deberán materializarse en el plazo máximo de tres años, contados desde la fecha del devengo del impuesto correspondiente al ejercicio en que se ha dotado la misma.

Tanto los Incentivos a la Inversión como la Reserva para Inversiones en Canarias deben destinarse a inversiones iniciales consistentes en la adquisición de elementos patrimoniales nuevos del activo fijo material o inmaterial como consecuencia de:

- La creación de un establecimiento. La ampliación de un establecimiento. El art. 8 del Real Decreto 1758/2007, considera en este caso como inversión inicial la puesta en funcionamiento de un establecimiento por primera vez y la entrega o adquisición de una edificación para su demolición y puesta en funcionamiento desarrollando una actividad económica. Dicho artículo también considera que una inversión inicial pretende la ampliación de un establecimiento cuando suponga un aumento del valor total de sus activos o la rehabilitación de un inmueble.
- La diversificación de la actividad de un establecimiento para la elaboración de nuevos productos. El art. 8 del Real Decreto 1758/2007, considera como inversión inicial la que pretende diversificar la actividad de un establecimiento para obtener un nuevo producto o servicio, distinto al que se venía ofreciendo hasta el momento de la inversión.
- La transformación sustancial en el proceso de producción de un establecimiento.
- También tendrán la consideración de iniciales las inversiones en suelo, edificado o no, siempre que no se hayan beneficiado anteriormente de ninguna de las dos y se destine:

A la promoción de viviendas protegidas, cuando proceda esta clasificación según lo previsto en el Decreto 27/2006, de 7 de marzo, por el que se regulan las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias, y sean destinadas al arrendamiento por la sociedad 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 de 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, cuya adquisición tenga por objeto la rehabilitación 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, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.

El Reglamento en su artículo 23 establece la Delimitación de zonas comerciales y de áreas cuya oferta turística se encuentra en declive. Al respecto tienen la consideración de zonas comerciales los centros, galerías comerciales, o locales de negocio individualmente considerados, incluidas las zonas de aparcamientos, áreas comunes y las de equipamiento, que se hallen ubicados en un área cuya oferta turística se encuentre en declive, por precisar de intervenciones integradas de rehabilitación de áreas urbanas.

Por otro lado establece qué áreas se encuentran en declive desde el punto de vista turístico, estas áreas coinciden con los núcleos turísticos a que hace referencia la directriz 21 de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, ya sean los enumerados en el anexo de las citadas directrices, para la isla de Gran Canaria se declaran como áreas a rehabilitar los núcleos de Playa del Inglés y San Agustín, ambos ubicados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana.

Además, la Reserva para Inversiones en Canarias puede destinarse también a:

- La creación de puestos de trabajo relacionada de forma directa con las inversiones previstas en el apartado anterior, que se produzca dentro de un período de seis meses a contar desde la fecha de entrada en funcionamiento de dicha inversión.
- La adquisición de elementos patrimoniales del activo fijo material o inmaterial que no pueda ser considerada como inversión inicial por no reunir alguna de las condiciones definidas anteriormente, la inversión en activos que contribuyan a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, así como aquellos gastos de investigación y desarrollo que reglamentariamente se determinen.
- La suscripción de:
  - Acciones o participaciones en el capital emitidas por sociedades como consecuencia de su constitución o ampliación de capital que desarrollen en el archipiélago su actividad
  - Acciones o participaciones en el capital emitidas por entidades de la Zona Especial Canaria como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.

- Acciones o participaciones en el capital o en el patrimonio emitidas por sociedades y fondos de capital riesgo regulados en la ley 25/2005, de 24 de noviembre, reguladora de las entidades de capital- riesgo y sus sociedades gestoras, y en fondos de inversión regulados en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva, como consecuencia de su constitución o ampliación de capital.

- Títulos valores de deuda pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, de las Corporaciones Locales canarias o de sus empresas públicas u Organismos autónomos, siempre que la misma se destine a financiar inversiones en infraestructura y equipamiento o de mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio.

El Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones, a partir de las propuestas que en tal sentido le formule la Comunidad Autónoma de Canarias, previo informe del Comité de Inversiones Públicas.

- Títulos valores emitidos por organismos públicos que procedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones públicas en Canarias, cuando la financiación obtenida con dicha emisión se destine de forma exclusiva a tal construcción o explotación, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio.

El Gobierno de la Nación aprobará la cuantía y el destino de las emisiones, a partir de las propuestas que en tal sentido le formule la Comunidad Autónoma de Canarias, previo informe del Comité de Inversiones Públicas.

- Títulos valores emitidos por entidades que procedan a la construcción o explotación de infraestructuras o equipamientos de interés público para las Administraciones públicas en Canarias, una vez obtenida la correspondiente concesión administrativa o título administrativo habilitante, cuando la financiación obtenida con dicha emisión se destine de forma exclusiva a tal construcción o explotación, con el límite del cincuenta por ciento de las dotaciones efectuadas en cada ejercicio y en los términos que se prevean reglamentariamente. La emisión de los correspondientes títulos valores estará sujeta a autorización administrativa previa por parte de la Administración competente para el otorgamiento del correspondiente título administrativo habilitante.

Los activos en que se materialice la inversión deberán estar situados o ser recibidos en el archipiélago canario, usados en el mismo y necesarios para el desarrollo de actividades económicas del sujeto pasivo, salvo en el caso de los que contribuyan a la mejora y protección del medio ambiente en el territorio canario.

Se entenderá que el importe de la materialización alcanzará el precio de adquisición o coste de producción de los elementos patrimoniales, con exclusión de los intereses, impuestos estatales indirectos y sus recargos, sin que pueda resultar superior a su valor de mercado.

Los activos en que se haya materializado la reserva para inversiones y los adquiridos por las sociedades participadas, deberán permanecer en funcionamiento en la empresa que los adquiere durante cinco años como mínimo. En caso de adquisición de suelo, el plazo será de diez años.

El sujeto pasivo debe presentar un plan de inversión, dentro de los plazos de declaración del impuesto en el que se realice la reducción o deducción correspondiente a la reserva para inversiones en Canarias, que contenga el objetivo de la actividad a la que se destina la inversión, si es una inversión inicial de las definidas en el Reglamento, si adquiere elementos patrimoniales del inmovilizado material o inmaterial (indicando el importe estimado y la fecha en la que se prevé su puesta en funcionamiento), descripción de la creación de los puestos de trabajo o modificaciones que se vayan a producir en el empleo de la explotación, inversiones anticipadas que se hubieron realizado antes de la dotación de la reserva (indicando el precio y la fecha de entrada) (artículo 32 y 33 del Reglamento).

Este plan podrá ser modificado cuando se realice la inversión y esta difiera de la planificada o se retrase la entrada en funcionamiento. La modificación podrá ser debido a que la inversión tenga un objeto distinto al descrito en el plan, que comprenda elementos patrimoniales diferentes a los planteados, que sea por un importe diferente o que la inversión no se ponga en funcionamiento en la fecha planeada (artículo 34 del Reglamento).

#### 4.3.7 Incentivos regionales en Canarias

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 promocionales, 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: Las traídas y acometidas de servicios, urbanización y obras exteriores adecuadas a la necesidades del proyecto, oficinas, laboratorios, instalaciones para servicios laborales y sanitarios del personal, almacenes y demás obras vinculadas al proyecto.
- Bienes de equipo
- Estudios previos al proyecto

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

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

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

#### **4.3.7.1 Criterios de selección de proyectos de establecimientos turísticos no hoteleros en la Comunidad Autónoma de Canarias**

El Acuerdo del Consejo de Ministros de 9 de octubre de 2009, que aprueba la Estrategia Integral para la Comunidad Autónoma de Canarias, establece que el Gobierno facilitará e impulsará las iniciativas que contribuyan a la generación de la capacidad inversora y de aportación de capital a las empresas canarias, mediante una serie de medidas a adoptar por el Gobierno, entre las que se encuentra la extensión a los establecimientos turísticos no hoteleros de la política de Incentivos Regionales.

Los establecimientos turísticos no hoteleros deberán cumplir los siguientes requisitos para ser valorados por el Consejo Rector:

- A efecto de incentivos regionales, se considera establecimiento turístico no hotelero los apartamentos, bungalows y villas, y los hoteleros apartahotel.
- Se atenderán solicitudes de proyectos de establecimientos turísticos no hoteleros para ampliación o modernización (según están definidos en los Incentivos Regionales de Canarias), que supongan además mejora de la calidad y aumento de categoría del establecimiento, sin que haya un aumento de la oferta de alojamiento.
- Se exigirá el principio de unidad de explotación (tengan un único titular) y que todas las unidades estén explotadas y que, el establecimiento esté inscrito en el correspondiente registro cuatro años antes de la solicitud.
- La categoría prevista debe ser cuatro estrellas o llaves.
- Se exigirá un mínimo de unidades y plazas:
  - Apartamentos / Apartahotel: 30 unidades y 60 plazas.
  - Bungalows: 20 unidades y 40 plazas.
  - Villa: 10 unidades y 20 plazas.

- Los establecimientos turísticos no hoteleros que puedan optar a subvenciones en el sistema de incentivos regionales deberán contar con los mismos niveles de servicios comunes, de atención y de calidad que se le exigen a los establecimientos turísticos hoteleros de igual categoría.
- Las instalaciones de ocio, deportivas o culturales se admitirán cuando formen parte del establecimiento objeto del proyecto de ampliación o modernización y se vean afectadas por las mismas actuaciones. Si se trata de instalaciones que se integren en los segmentos de familia, salud y bienestar, náutica y volcanes y naturaleza se valorará como beneficio inducido dentro del parámetro del carácter dinamizador de los baremos aplicables a la valoración de proyectos del sector turístico.
- Las solicitudes deberán contar con un informe favorable del órgano competente de turismo de la Comunidad Autónoma, en el que se mencione el cumplimiento de todos los requisitos.

#### 4.3.8 Plan de Turismo Español 2.020: Marco Financiero 2.008 - 2.012

El Plan de Turismo Español 2020 fue promovido por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y aprobado en Consejo de Ministros en 2007. Este Plan se crea para lograr que el sistema turístico español sea más competitivo y sostenible, y dar respuesta a los retos que plantea el Turismo tanto en el presente como en el futuro, a través de los siguientes objetivos:

- Nuevo modelo para los destinos turísticos maduros.
- Promover y desarrollar productos innovadores.
- Alcanzar importantes compromisos de sostenibilidad.
- Promover la innovación.

El Plan propone actuar mediante los siguientes ejes de actuación:

- Nueva economía turística: Tiene como objetivo lograr la satisfacción del cliente y el éxito del negocio a través de incorporar al sistema turístico la innovación, el conocimiento y la captación y desarrollo del talento.
- Valor al cliente: Su objetivo es mejorar el valor que se ofrece al cliente con experiencias turísticas que diferencien y potencien la posición de España como destino turístico.
- Entorno competitivo: Pretende crear un entorno normativo óptimo para crear y desarrollar negocios turísticos competitivos e innovadores y desarrollar la cooperación entre administraciones y sector privado.



- Sostenibilidad del modelo: Intenta potenciar un modelo turístico sostenible mediante el apoyo a los destinos en el desarrollo de instrumentos de gestión integral, impulso a programas de actuación que unan la oferta turística, el medioambiente y la sostenibilidad, y la promoción de iniciativas desestacionalizadoras.

#### 4.3.9 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.

El Consejo de Gobierno del Cabildo de Fuerteventura aprobó el pasado 23 de diciembre el contenido del mencionado convenio, en el que se prevé desarrollar infraestructuras emblemáticas para mejorar la oferta turística. La dotación hasta el año 2013 es de 26 millones de euros para Fuerteventura, financiándose un 60% por el Gobierno de Canarias y un 40% por el Cabildo los ayuntamientos de Fuerteventura.

#### 4.3.10 Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT): Préstamos Bonificados

El FOMIT se puso en marcha en 2004 a través de la Disposición Adicional cuadragésimo novena de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para 2005. Desde ahí fue modificada en distintas ocasiones. Con el objetivo de adaptarlo al Plan de Turismo Español Horizonte 2020 - Plan de Turismo Español 2008- 2012, se dictó el Real Decreto 1916/2008, de 21 de noviembre y posteriormente el Real Decreto 937/2010 de 23 de julio (actualmente en vigor), que expone de forma resumida:

El FOMIT apoyará financieramente los planes de renovación y modernización de destinos turísticos maduros que se desarrollen paralelamente por las Administraciones locales y por las empresas turísticas privadas. También se financiarán los proyectos que se desarrollen en el marco de un plan de reconversión o modernización integral de un destino turístico maduro ejecutado por un consorcio creado con ese objetivo por las distintas Administraciones.

El FOMIT, hasta el año 2009, estaba adscrito y gestionado por la Secretaría de Estado de Turismo, correspondiendo su administración financiera al ICO, que lo remunerará al tipo de interés que se establezca mediante convenio suscrito entre el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y el ICO, en función del coste que represente para éste la captación de recursos en el mercado. A partir del año 2010 esta actividad se realiza por las Comunidades Autónomas, no obstante la titularidad del FOMIT sigue siendo estatal, tal y como establece el Real Decreto 937/2010.

La última convocatoria realizada por la Comunidad Autónoma de Canarias, Orden de 9 de septiembre de 2010, por la que se procede a la apertura y convocatoria, para el año 2010, de la línea de financiación con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT), en la Comunidad Autónoma de Canarias, establece las condiciones siguientes:

Define destino turístico maduro aquel que reúne al menos tres de las siguientes características:

- Sobrecarga urbanística y ambiental.
- Sobreexplotación de recursos.
- Obsolescencia de sus equipamientos turísticos.
- Oferta y demanda turística estabilizada o decreciente.

Se financiarán proyectos destinados a la modernización de los destinos turísticos maduros, a la reforma o rehabilitación de los equipamientos turísticos municipales o los entornos urbanos y naturales del destino que contengan alguna de las siguientes actuaciones:

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

Se otorgarán préstamos con largos plazos de amortización y bajos tipos de interés, que podrán cubrir hasta el 100% de la inversión, con un máximo de 6 millones de euros y un mínimo de 300.000 euros, por beneficiario y año si lo solicitan organismos autónomos locales, entidades públicas empresariales y sociedades mercantiles locales, y hasta 25 millones de euros por beneficiario y año si lo solicitan consorcios.

Los préstamos se concederán al tipo de interés que se determine por orden del Ministro de Industria, Turismo y Comercio. También mediante orden ministerial y previo acuerdo de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos podrán modificarse, con carácter general, las características financieras y actualizar las cuantías máximas de los préstamos indicados en el apartado anterior.

A modo de referencia el año 2009, se concedieron a un tipo de interés fijo del 0,50%, a reembolsar en un plazo máximo de quince años y con un período de carencia de cinco años.

Las solicitudes, a efectos de estudio de riesgos y tramitación, se presentan en las oficinas de las Entidades de crédito mediadoras, adheridas a la línea "ICO Turismo Tramo Público 2010" y a efectos de que se valoren sus proyectos como elegibles en la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias.

#### **4.3.11 Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos maduros: Inversiones Extraordinarias.**

Se trata de la reconversión o modernización integral de destinos maduros con proyección internacional y potente efecto demostración, impulsados, desarrollados y cofinanciados entre todas las administraciones competentes y con la participación del sector empresarial, con el propósito de implantar un modelo turístico de futuro. Entre los 3 primeros municipios que se han acogido, se encuentra San Bartolomé de Tirajana. Esta colaboración se ha plasmado en 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.

#### **4.3.12 Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo): Préstamos Bonificados.**

Este Plan se aprobó por Acuerdo del Consejo de Ministros el 21 de noviembre de 2008. Consiste en préstamos para acometer proyectos de renovación, reforma y mejora de instalaciones turísticas. Pueden beneficiarse empresas propietarias de hoteles, resorts, apartamentos, campings, casas rurales, hostales, etc. y también propietarios de restaurantes, cafeterías, bares de copas, discotecas, salas de fiesta, etc. (oferta alojativa y complementaria). Cubre inversiones en infraestructuras y equipamientos destinados a:

- Reformar establecimientos para aumentar su valor añadido.
- Eliminar barreras arquitectónicas.

- Mejorar la sostenibilidad: Promover el ahorro energético y de agua, conservar y mejorar el medio ambiente.
- Mejorar la seguridad: contra incendios, la higiene alimentaria.
- Implantar nuevas tecnologías para mejorar la gestión y comercialización directa.
- Implantar sistemas de calidad como la Q de Calidad Turística Española o la ISO 9000.
- Crear o mejorar jardines, instalaciones deportivas, centros de negocio, convenciones, salas de reuniones, etc.

Cubre hasta el 90% de la inversión neta a financiar (hasta 1 millón de €), con un interés del 1,5% y con un plazo máximo de amortización de 12 años.

La última convocatoria fue en el año 2009, a partir de este momento no se han producido nueva convocatorias ni se han consignado dotaciones presupuestarias en los Presupuestos Generales del Estado, pero no se descarta que se puedan incorporar en un futuro.

#### 4.3.13 Plan future: préstamos

El Plan FuturE busca orientar la actividad turística actual hacia la sostenibilidad y la ecoeficiencia con el objetivo de consolidar la posición de liderazgo del turismo español y situarlo a la vanguardia del uso racional de la energía, la utilización de energías renovables, la reducción de la huella hídrica y la gestión de residuos.

El Plan FuturE 2009 se aprobó por Acuerdo del Consejo de Ministros el 24 de julio de 2009 y se instrumentó con una línea de préstamos del ICO dotada con 500 millones de euros para 2009 con cargo al presupuesto del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

El 22 de enero de 2010 se aprobó una nueva línea dotada con 400 millones de euros para el sector turístico, en general, incluyendo sector de alojamiento, restauración, oferta complementaria, agencias de viajes, etc. financiando el 100% de los proyectos de inversión.

Las ayudas financiarán inversiones del sector turístico que supongan una mejora de la eficiencia energética de las instalaciones turísticas, impliquen ahorro de energía y de agua, la implantación de nuevas tecnologías y sistemas de calidad, entre otros aspectos.

El 8 de abril de 2011 se produce la aprobación de la 3ª edición del PLAN FUTURE, que busca mejorar la calidad de las infraestructuras turísticas de la totalidad del sector, incluyendo alojamientos, restauración, oferta complementaria y agencias de viajes. El ICO habilitará una línea para la financiación de proyectos con 300 millones.

El plazo de amortización pasa de 12 a 20 años (como máximo). Se financia hasta el 100% del proyecto con un máximo de 10 millones de euros por beneficiario y año. El interés será fijo con una bonificación del 0,35% para los préstamos inferiores a los 2 millones de euros. La modalidad puede ser préstamo o leasing.

El siguiente cuadro resume las condiciones para la convocatoria vigente:

	3 Años	5 Años	7 Años	10, 12, 15, 20 Años
Préstamos hasta 2 millones	2,98%	3,92%	4,38%	4,84%
Entre 2 millones y 10 millones.	3,33%	4,27%	4,73%	5,19%

Fuente: Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Elaboración Propia.

Las inversiones financiables de forma detallada son las siguientes:

- Inversiones destinadas a la mejora en la sostenibilidad de los establecimientos mediante la implantación de sistemas para promover el ahorro energético y de agua y la conservación y mejora del medio ambiente.
- Inversiones destinadas a facilitar la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad en establecimientos turísticos garantizando la aplicación de las herramientas metodológicas recogidas en el decálogo de buenas prácticas en Accesibilidad Turística
- Inversiones encaminadas a la implantación de sistemas de calidad (Q de Calidad Turística Española; ISO 9000, etc.) que permitan avanzar en la mejora de sus productos y servicios como factor competitivo y signo diferenciador en los mercados nacionales o internacionales.
- Reforma y modernización dirigidas a la implantación de nuevas tecnologías en el proceso o en el producto y sistemas de organización relativos a la mejora de los sistemas de gestión y comercialización directa. Aquellas inversiones destinadas a la innovación turística, a la mejora de la capacidad tecnológica y la eficacia de los procesos que tienen lugar en la prestación del producto o servicio turístico.
- Inversiones destinadas a la especialización y diferenciación de la oferta turística del establecimiento para la captación de un nicho específico o segmento del mercado, como pueden ser, de forma no limitativa: instalaciones deportivas y de oferta complementaria ligada a productos turísticos; instalaciones destinadas al cuidado de la salud; centros de negocio, centros de convenciones y congresos y salas de reuniones

Por lo que respecta a la presentación de solicitudes, a efectos de estudio de riesgos y tramitación, se presentan en las oficinas de las entidades de crédito mediadoras, adheridas a la línea de crédito “ICO Inversión Sostenible”.

#### 4.3.14 Business angels

Son personas físicas con un amplio conocimiento de determinados sectores y con 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.

Las características principales son:

- Invierten su propio dinero.
- Se invierte en la etapa inicial de la vida de una empresa.
- Sus decisiones de inversión pueden ser distintas a las motivaciones estrictamente financieras.
- Invierten sólo en zonas próximas a su lugar de residencia.
- Los importes invertidos 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.
- La rentabilidad es inferior a la obtenida por las entidades de capital de riesgo.

##### 4.3.14.1 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:

- Reunir a los Business Angels.
- Aumentar la eficacia de su proceso de contacto con proyectos de inversión interesantes.

En Canarias existen dos redes:

- Sociedad Canaria de Fomento Económico PROEXCA
- Angels Pro.

#### 4.3.15 Plan avanza

Diseñado para poner a España en una situación de preferencia dentro de la Sociedad de la Información y del Conocimiento para mejorar su productividad económica y el bienestar de todos los ciudadanos españoles.

El Plan Avanza 1 contó con 6500 millones de euros en el período 2005- 2009.

El Plan Avanza 2 apuesta por el desarrollo de la Sociedad de la Información y el Conocimiento. Ha logrado que el sector de las Telecomunicaciones y de la Sociedad de la Información se convierta en motor e impulso del desarrollo de otros sectores. Uno de los principales objetivos es contribuir a la recuperación económica de España, gracias al uso intensivo y generalizado de las TIC, con especial atención a los proyectos que compaginen la sostenibilidad y el ahorro energético. Tiene como reto el fomento de la demanda así como el aprovechamiento del impulso del desarrollo del sector para la consolidación de una industria TIC propia especializada en sectores estratégicos y siempre volcada en las PYMES (a las que se dedican la mayor parte de los esfuerzos)

Las iniciativas de Avanza 2 se agrupan en 5 ejes de actuación:

- Desarrollo del sector TIC.
- Capacitación TIC.
- Servicios públicos digitales.
- Infraestructura.
- Confianza y Seguridad.

#### 4.3.16 Programa de Gestores de Innovación en la empresa: Programa GIE

Es un programa gratuito de formación teórica y práctica en innovación, dirigido a empresas radicadas en Canarias de cualquier sector de actividad económica.

Es un programa de formación de 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 1200 trabajadores de empresas canarias de cualquier sector de actividad económica.
- Sensibilizar al tejido productivo sobre la importancia de la innovación, como herramienta de competitividad.

- Prestar asistencia técnica especializada a aquellas empresas que deseen desarrollar proyectos de innovación ya identificados.
- 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. Va destinado a los siguientes perfiles:

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

#### 4.3.17 Sistema Integral de Calidad Turística en Destino : Programa SICTED

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

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

El SICTED ofrece los siguientes beneficios a los destinos:

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



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

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

Agentes participantes.

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

En Gran Canaria hay 165 adheridos y 52 establecimientos distinguidos.

#### 4.3.18 Subvenciones

##### 4.3.18.1 Medio Ambiente

Subvención para el fomento de la utilización de productos y procesos de producción que respeten el medio ambiente - Año 2010.

Actuaciones objeto de subvención: 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 auditorias ambientales.

Dotación económica en el año 2010 fue de 158.533,95 euros.

EMAS - Subvención para el fomento del instrumento establecido en el reglamento (CE) 1221/2009, relativo a la participación voluntaria de organizaciones en un sistema comunitario de gestión y auditoria medioambiental-Año 2010.

Actuaciones objeto de subvención:

La verificación ambiental y su mantenimiento anual (validación de la declaración medioambiental), actuaciones estas que se encargan de comprobar que las políticas, los programas, los sistemas de gestión, los procedimientos de auditorias y la propia declaración medioambiental cumplen con los requisitos previstos en el Reglamento EMAS.

La implantación del sistema de gestión medioambiental en la organización según el Reglamento EMAS. Al respecto la dotación económica en el año 2010 fue de 164.132,30 euros.

##### 4.3.18.2 Energía

Subvenciones destinadas a actuaciones de energía solar térmica de baja temperatura - Año 2011.

Actuaciones objeto de subvención: en cada convocatoria se definen las actuaciones concretas que podrán ser subvencionable.

Dotación económica en el año 2011 ha sido de fue de 1.802.990 euros.

##### 4.3.18.3 I+D+I

Creación y consolidación de Clúster Innovadores - Año 2010.

Actuaciones objeto de subvención: actuaciones relativas la creación y consolidación de clúster innovadores.

Dotación económica en el año 2011 ha sido de fue de 1.000.000.- euros de crédito mediadoras, adheridas a la línea de crédito "ICO Inversión Sostenible".

## 5. VIABILIDAD ECONÓMICA-FINANCIERA

La estimación del coste total de las intervenciones públicas del presente Plan de Modernización asciende a un total de 9.278.858€, distribuidos por tipos de intervención tal y como se reflejan en las tablas siguientes:

Estimación de los costes del PMM		
Tipos de Actuación	Coste	Porcentaje
Viarío	2.719.792€	29,31%
Otras actuaciones públicas	5.821.321€	62,74%
Gestión de residuos	210.982€	2,27%
Mantenimiento y conservación	526.763€	5,68%
Total	9.278.858€	100,00%

Estos datos también se pueden expresar en función de la posibilidad de gestión de las intervenciones públicas propuestas:

Estimación de los costes del PMM	
Actuaciones públicas	4.338.106€
Actuaciones públicas con posibilidad de gestión por concesión administrativa	4.203.007€
Actuaciones de gestión de residuos	210.981€
Actuaciones de mantenimiento y conservación	526.763€
Total	9.278.857€

Por otro lado la estimación de la financiación privada derivada de la asunción del coste de la ejecución de las actuaciones públicas con posibilidad de ser gestionadas a través de concesiones administrativas y, la financiación por la existencia de plusvalías por los incrementos de aprovechamiento en actuaciones privadas, cuyo importe debe destinarse a la financiación de las actuaciones públicas previstas en el PMM son, actualmente las siguientes:

Estimación de la financiación privada del Plan de Modernización	
Concepto	Euros
Plusvalías	444.807€
Ejecución	4.203.007€
Mantenimiento y conservación	294.211€
Total	4.942.025€

En las actuaciones públicas con posibilidad de gestión a través de concesión administrativas, al tratarse de inmuebles de titularidad pública, las mejoras o repercusiones positivas derivadas del PMM, plusvalías, deberían revertir en el Ayuntamiento a través de el/los canon/es que resulten del procedimiento de otorgamiento de concesiones. Es por ello que la estimación de la financiación privada del PMM será mayor en función del canon por las actuaciones con posibilidad de aplicación de concesiones.

La viabilidad del Plan de Modernización estaría garantizada por inversión privada, con las plusvalías y con la gestión a través de concesión administrativa en un 53% de las inversiones públicas previstas en el mismo, el resto deberá ser sufragado por la Administración local a través de sus fondos propios o a través del acceso a vías de financiación como pueden ser ayudas y subvenciones, además existe también la posibilidad de que se incorporen nuevos proyectos de renovación y/o rehabilitación de establecimientos de alojamiento y de actividad turística complementaria, cuyas plusvalías derivadas de los incrementos de los aprovechamientos puedan sufragar la financiación pendiente. Los datos se exponen en la siguiente tabla:

Viabilidad Económica-Financiera del Plan de Modernización	
Coste Actuaciones Públicas	9.278.857 €
Financiación Agentes Privados	4.942.025 €
Inversión Pública	4.781.639 €
Porcentaje de financiación Privada	53,26%
Porcentaje de financiación Pública	51,53%

Los Planes de Modernización son documentos abiertos a la incorporación de agentes privados con proyectos de renovación de establecimientos de alojamiento o de actividad turística complementaria, estos proyectos son la fuente de ingresos privados para la financiación de parte de las inversiones públicas, por lo que la previsión de ingresos por plusvalías se puede ver incrementado en un futuro por la incorporación de nuevos agentes privados.

Esta planificación de las actuaciones públicas del PMM estará supeditada, en el caso de las inversiones públicas, a la efectiva disponibilidad de consignación presupuestaria en cada momento.

Por lo que respecta al cumplimiento del acuerdo de Consejo de Gobierno de 21 de diciembre de 2009 “sobre las medidas a adoptar en orden a las posibles indemnizaciones derivadas de la imposibilidad de ejecución de resoluciones judiciales firmes, así como de la alteración de los instrumentos de ordenación”, se ha de expresar que no existen determinaciones urbanísticas susceptibles de generar posibles indemnizaciones por lo que no se procede a estimar cuantías en concepto de indemnizaciones ni se especifican las partidas o medios económicos que servirán para los pagos correspondientes.

## 6. ANEXO. ANÁLISIS DE PRECIOS DE SUELO URBANO: ÁREAS DE PRECIOS HOMOGÉNEAS

### 6.1 Objeto de estudio

El objeto de estudio del presente análisis es el de analizar los precios del suelo urbano en el ámbito de estudio del presente Plan de Modernización, para determinar unos valores que permitan aproximarnos al valor de repercusión del suelo para el uso turístico.

### 6.2 Ámbito geográfico y temporal del análisis

El ámbito geográfico coincide con el ámbito de estudio del presente Plan de Modernización de Playa de Mogán.

El ámbito temporal de análisis ha sido febrero de 2012, la información recopilada se ha realizado en ese mes y año.

La información se ha obtenido de la página [www.goolzoom.com](http://www.goolzoom.com), se trata de un sistema de información geográfica desarrollado con el ánimo de facilitar el acceso a la información territorial. La propiedad es de GoolInvent S.L.U. Goolzoom es un proveedor de diferentes cartografías que se encuentran publicadas en bases de datos de terceros y que se encuentran accesibles de forma pública a través de Internet, recopila así mismo información sobre inmuebles en venta publicadas por terceros tales como: Idealistas.com, Nestoria.es, Fotocasa.com, pisos.com, globaliza, tucasa, elpais.com (clasificados), habitat24,...

Además la muestra se ha completado a través de otras páginas Web que incorporan información de inmuebles en venta, las páginas consultadas fueron: [segundamano.es](http://segundamano.es), [yaencontre.com](http://yaencontre.com), [pisos.com](http://pisos.com) y [habitat24.com](http://habitat24.com).

### 6.3 Metodología para el desarrollo del análisis

El estudio se desarrolla en base al siguiente procedimiento:

1. Sobre la base de las informaciones disponibles en la página [www.goolzoom.com](http://www.goolzoom.com) y de otras webs sobre precios de venta de inmuebles, se obtienen datos sobre precios actuales de los citados inmuebles, ordenados por áreas y categorías.
2. A partir de la muestra se estiman los precios medios de inmuebles.
3. Una vez obtenidos los precios medios se obtienen los valores de suelo.
4. Del análisis estadístico de los valores de suelo de la muestra, se obtiene una escala de valores tipo u homogéneos que se asignan a las diferentes áreas.

#### 6.4 Procedimiento para la obtención de precios de inmuebles

##### 1. Determinación de zonas a efectos de la recogida de muestras:

A los efectos de la recogida de muestras, se divide el ámbito de estudio en áreas, determinadas en base a la homogeneidad de precios de inmuebles en venta. Esta selección de áreas se ha realizado a partir de un estudio en las citadas páginas Webs, dónde se han ido determinando radios para verificar que los precios dentro del mismo sean similares. Del análisis previo se ha obtenido 2 áreas de recogida de muestras, cuya nomenclatura se corresponden con las letras A y B.

##### 2. Criterios previos de selección de muestras

- a) La recogida de muestras se efectúa con el total de inmuebles en venta disponibles en las citadas Webs.
- b) La selección de las muestras se efectúa en función de todas y cada una de las áreas en que se ha dividido el estudio, en las que debe quedar representado todo el ámbito del presente Plan de Modernización. El estudio se limita a muestras de suelo urbano y de todos los inmuebles en venta independientemente de su uso y la muestra no diferencia si se trata de nueva construcción o segunda mano.

##### 3. Variables estudiadas de los inmuebles de la muestra:

Las variables estudiadas para cada uno de los inmuebles en cada una de las diferentes áreas son:

- Tipología del inmueble en venta: pisos, chalets y áticos.
- Superficie en metros cuadrados.
- Número de dormitorios.
- Número de baños.
- Precio en euros por metro cuadrado.
- Precio de venta.

##### 4. Establecimientos de valores medios por áreas de precios homogéneas.

#### 6.5 Muestras obtenidas por áreas de precios homogéneas

A continuación se relacionan y detallan todos los inmuebles en venta que han formado parte de la muestra de estudio, se clasifican por áreas y para cada una de las áreas se obtiene el precio medio del inmueble. Las áreas de precios homogéneos tienen su plasmación gráfica en el Plano denominado “Análisis de precios de suelo urbano: áreas de precios homogéneas”.

### 6.5.1 Área A

DATOS: ÁREA A					
TIPO	M <sup>2</sup>	Nº HABIT	Nº BAÑOS	€/m <sup>2</sup>	PRECIO
piso	78	1	2	2.115 €	165.000 €
piso	65	1	1	3.076 €	200.000 €
piso	73	1	1	2.876 €	210.000 €
piso	65	2	1	3.384 €	220.000 €
piso	60	2	1	4.333 €	260.000 €
piso	65	1	1	4.615 €	300.000 €
piso	182	3	1	2.252 €	410.000 €
piso	120	2	1	3.083 €	370.000 €
piso	93	2	2	2.709 €	252.000 €
piso	93	1	1	1.806 €	168.000 €
piso	180	2	3	2.500 €	450.000 €
piso	90	2	1	4.111 €	370.000 €
piso	87	3	1	2.391 €	208.000 €
piso	77	2	1	2.519 €	194.000 €
piso	62	2	1	3.145 €	195.000 €
piso	52	1	1	3.635 €	189.000 €
piso	104	3	2	4.788 €	498.000 €
ático	85	3	2	5.859 €	498.000 €
piso	47	3	1	4.681 €	220.000 €
piso	48	1	1	2.500 €	120.000 €
piso	37	1	1	2.486 €	92.000 €

VALORES MEDIOS: ÁREA A						
TIPO	€/m <sup>2</sup> MÍN	€/m <sup>2</sup> MÁX	€/m <sup>2</sup> MEDIO	PRECIO MÍN	PRECIO MÁX	PRECIO MEDIO
	1.806	5.859	3.279	92.000	498.000	266.143 €

### 6.5.2 Área B

DATOS: ÁREA B					
TIPO	M <sup>2</sup>	Nº HABIT	Nº BAÑOS	€/m <sup>2</sup>	PRECIO
piso	63	1	1	2.743 €	172.000 €
chalet	116	4	1	1.637 €	190.000 €

VALORES MEDIOS: ÁREA B						
TIPO	€/m <sup>2</sup> MÍN	€/m <sup>2</sup> MÁX	€/m <sup>2</sup> MEDIO	PRECIO MÍN	PRECIO MÁX	PRECIO MEDIO
	1.637	2.743	2.190	172.000	190.000	181.000

## 6.6 Valor de venta

A través de calcular el precio de venta medio de inmueble, se obtienen los siguientes precios de venta medio del metro cuadrado de uso turístico por áreas de precios homogéneos:

Zona	Valor €/m <sup>2</sup> c
A	3.279
B	2.190

## 6.7 Valor de construcción y valor de suelo

A partir de los valores medios de venta por áreas se debe realizar una aproximación al precio de venta de suelo, la fórmula de aplicación es la siguiente:

$$Vv = Vs + Vc$$

$$Vs = Vv - Vc$$

Vv = Valor en venta.

Vs = Valor del suelo.

Vc = Valor de la construcción.

Es necesario proceder a realizar una estimación de lo que supondría el valor de la construcción y el valor del suelo sobre el valor en venta obtenido a través de los precios de mercado. Hay que recordar que no se ha realizado discriminación en la muestra en función de la antigüedad del inmueble ni de sus características constructivas, aunque existían diferentes categorías se ha optado por incluirlas todas porque lo que se intenta es obtener una aproximación al precio medio de venta de suelo turístico.

Al tratarse de un análisis estimativo de un ámbito de suelo urbano y estar realizado por áreas seleccionadas para la muestra de inmuebles, se debe tender a establecer un porcentaje de lo que representa el valor de la construcción sobre el valor en venta de los inmuebles para así, poder aplicarlo a los precios medios de venta de los inmuebles obtenidos por las áreas de análisis. Para realizar una aproximación a los porcentajes que significarían la construcción y el suelo sobre el precio de venta de los inmuebles se ha procedido de la siguiente forma:



1. Se ha procedido a realizar consultas a técnicos independientes especialistas en tasaciones de inmuebles, los resultados de estas consultas se sintetizan en los siguientes:

- según su experiencia para viviendas VPO el porcentaje de la construcción sobre el valor de venta como máximo debe ser del 15%, ya que a partir de estos porcentajes no es rentable su ejecución.
- para viviendas residenciales el porcentaje de construcción sobre el valor de venta como máximo debe ser en torno al 20%-30% ya que, a partir de estos porcentajes no es rentable su ejecución.
- para el uso turístico los porcentajes de la construcción sobre el precio de venta asciende en torno al 30%-40% ya que, a partir de estos porcentajes no es rentable su ejecución.

2. A partir de este porcentaje de valor de la construcción sobre el valor de venta del inmueble, 30%-40%, se procedió, a verificar a través de la constatación de los valores de varias fincas catastrales con uso turístico en el ámbito de estudio, a cuyo efecto y como hitos de referencia se han usado tres muestras catastrales, comprobándose que los valores catastrales de suelo y construcción mantenían estos porcentajes.

- Referencia catastral: 4770801DR2747H0018ZB.
- Referencia catastral: 4770801DR2747H0041SA.
- Referencia catastral: 4770801DR2747H0001UY.

En base a lo expuesto se ha estimado que el valor de la construcción representa en torno al 40% del valor de venta del inmueble, esto implica que el valor del suelo es aproximadamente el 60% del valor de venta del inmueble. Los datos de valor de suelo por áreas de precios homogéneos son los siguientes:

Zona	Valor suelo (€)
A	1.968
B	1.314

El plano denominado “Análisis de precios de suelo urbano: áreas de precios homogéneas”, refleja gráficamente las áreas y sus valores de suelo.



Análisis de precios de suelo urbano: Áreas homogéneas