



Documento electrónico

Copia electrónica auténtica

Código Seguro de Verificación



496F1X72105G4N0J0A3E

Firma digital

Datos del documento

Descripción: Documentación Anexa

Interesado: B38872933 FUERTEVENTURA LIFE SL<-->Calle IRLANDA 4, LOCAL 4F SAN EUGENIO ALTO, COSTA ADEJE 38660 ADEJE (S C

Representante:

Dependencia de la captura: ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA

Usuario de la captura/compulsa: CCV

Tipo de documento: Otros incautados

Tipo interno de documento:

Código del documento: ES_L01380012_2023_21217E06KU

Fecha del documento: 20231219 T 14:05:30

Páginas: 38(excluida la portada)

Estado de elaboración: Copia electrónica auténtica de documento en papel (Ley 39/2015, Art.27).

Aviso Legal

Este documento electrónico ha sido generado mediante captura y compulsa electrónica por la autoridad competente, resultando una copia electrónica auténtica de documento en papel conforme los artículos 30.2 y 30.3 de la ley 11/2007, el Esquema Nacional de Interoperabilidad y las Normas Técnicas de Interoperabilidad, por las que se regula el desarrollo de la administración electrónica, siendo custodiado en el sistema de información corporativo de conformidad con el Esquema Nacional de Seguridad.

Se puede verificar el contenido de este documento en la siguiente dirección:
<https://www.ayuntamientodeadeje.es/siac/Privado/Validacion/ValidarDocumento.aspx>

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO
(PAMU)**

**PARCELA NÚMERO 24 AU-12(DE USO TURÍSTICO)
URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, T.M. ADEJE**

FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVA

TOMO II

Memoria de Viabilidad Económica

**MARTIN
SAA
MARTA
MARIA -
54045997E**

Firmado
digitalmente por
MARTIN SAA
MARTA MARIA -
54045997E
Fecha: 2023.12.19
12:04:19 Z

**Firma y suscripción:
GUZMAN
BENITO
JAVIER -
72051682L**

Firmado digitalmente por
GUZMAN BENITO JAVIER -
72051682L
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-72051682L
, givenName=JAVIER,
sn=GUZMAN BENITO,
cn=GUZMAN BENITO JAVIER -
72051682L
Fecha: 2023.12.19 12:50:39
+01'00'

FUERTEVENTURA LIFE, S.L.
Av. España, Núm. 3, Hotel Flamingo
Urb. San Eugenio Bajo
C.P. 38660 de Adeje
N.I.F.: B-38/872933



PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

PARCELA NÚMERO 24-AU-12(DE USO TURÍSTICO)

URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, T.M. ADEJE

FASE DE APROBACIÓN DEFINITIVO

FUERTEVENTURA LIFE, S.L. (Entidad Promotora)

Javier Guzmán Benito y Marta María Martín Saá (Equipo Redacción)

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ÍNDICE

CAPÍTULO I.

DATOS GENERALES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU)

1. AGENTES PARTICIPANTES:

1.1. DATOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA	3
1.2. EQUIPO DE REDACCIÓN	3

2.- SITUACIÓN.-

2.1. PARCELA:	3
---------------------	---

3. REGULACIÓN Y DISCIPLINA JURÍDICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU)

4

4.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION EN EL MEDIO URBANO (PAMU).

.....	6
-------	---

4.1- OBJETO DEL PROGAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU)....	6
--	---

4.2. ESTRUCTURA DEL PROGAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU).-	7
--	---

CAPITULO II.

DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

5.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....

8

5.1.- NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. 8

5.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES.

9

5.3. REGULACIÓN Y DISCIPLINA JURÍDICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU)

19

5.4. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS VIGENTES POR EL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU).-

25

5.5.- ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU).-.....

32

5.5.1.- INGRESOS.

32

5.5.2.- GASTOS

32

5.6.-CONCLUSIONES

36

CAPÍTULO I.
DATOS GENERALES DEL
PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU)

1. AGENTES PARTICIPANTES.-

1.1.- DATOS DE LA ENTIDAD PROMOTORA.- Es la Compañía Mercantil "**FUERTEVENTURA LIFE, SOCIEDAD LIMITADA**", de nacionalidad española, con N.I.F.: B-38/872933, domiciliada en Avenida España, número 3, Hotel Flamingo, Urbanización San Eugenio, término municipal de Adeje; cuyo objeto social es, entre otros, la explotación de establecimientos turísticos, tanto hoteleros como extrahoteleros; constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el Notario de Adeje, Don Roberto J. Cutillas Morales, en fecha 21 de Junio de 2006, bajo el número 4.657 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife, al Tomo 2850, Folio 170, Hoja TF-39966, inscripción 1ª.

1.2. DATOS DEL EQUIPO DE REDACCIÓN- Está compuesto por quienes suscriben la iniciativa, quienes son:

- **Equipo Técnico:**

Arquitecto Redactor: Javier Guzmán Benito

- **Equipo Jurídico y Económico:**

Letrada Redactora: Marta M. Martín Saá

2.1. PARCELA: Es objeto de la iniciativa promover un PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (en adelante PAMU) ante la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Adeje (Provincia de Santa Cruz de Tenerife) sobre la siguiente **PARCELA**, de **TITULARIDAD PRIVADA**, descrita a *efectos REGISTRALES* como:

URBANA.- PARCELA DE TERRENO destinada a la edificación extensiva escalonada denominada "HOTEL FLAMINGO", en el sito que llaman "Tierras Negras" o "Los Curbelos" en la Urbanización San Eugenio, del término municipal de Adeje, dentro del Plan Parcial del mismo nombre, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 29 de Agosto de 29173, señalada con el número "24", del Plano de Ordenación de Volúmenes.

Tiene una superficie de **DIEZ MIL OCHOCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (10.812m²)**. Linda: Norte, Comunidad de Propietarios del Centro Comercial “Terranova”; y, resto de sus vientos, con el Ayuntamiento de Adeje. Se forma por agrupación de las fincas número 6.428, en el folio 151 del Libro 68, inscripción 3ª; y, 4.327-N, al folio 175 del Libro 67, inscripción 8ª.

Y, a efectos **URBANÍSTICOS (y de PLANEAMIENTO)** identificada como **parcela “24”, de la AU-12, del Sector 3**, del Plan General de Ordenación de Adeje (en adelante también llamado PGO), cuyo documento de aprobación definitiva fue publicado el día 2 de septiembre de 2008 (BOP 173/08).

Tiene **USO TURÍSTICO**.

3. REGULACIÓN Y DISCIPLINA JURÍDICA DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU).

La regulación y disciplina jurídica de los PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU) viene recogida, básicamente, en el TÍTULO VI, Actuaciones sobre el medio urbano de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias.

La Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, dedica un título específico a regular las actuaciones en el medio urbano y, de modo especial, las actuaciones de dotación.

Forman parte de la concreta regulación de los PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU), sin perjuicio de cualesquiera otros, los siguientes artículos de la Ley /2017, de 13 de Julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias:

Artículo 133. Instrumentos de ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

A. Normas técnicas del planeamiento urbanístico.

B. Planes generales de ordenación.

C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

previsto para las ordenanzas municipales.

2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento planeamiento urbanístico.

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de

urbano

Artículo 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio

Artículo 305. Memoria de viabilidad económica

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirá, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una **memoria que asegure su viabilidad económica**, con el contenido previsto en la legislación estatal.

Artículo 302. Clases de actuaciones

Las actuaciones sobre el medio urbano podrán consistir en: a) rehabilitación edificatoria; b) reforma o renovación urbana; y c) actuaciones de dotación.

Mientras que las clases de actuaciones vienen definidas en el artículo 302 del mismo cuerpo legal:

- 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.
5. Los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad se regirán por la Ley los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo.
4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y planes generales de ordenación.
3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y del territorio.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los
- b) Programa de actuación sobre el medio urbano.**
- a) Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
- D. Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:
- a) Planes parciales.
- b) Planes especiales.

3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

Conforme con estas determinaciones normativas, se hace menester señalar lo siguiente:

- (I) Se trata de una **INICIATIVA PRIVADA** promovida por la propietaria única de la Edificación sobre la parcela, la Sociedad “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.”.
- (II) Determinante de una actuación de **DOTACIÓN**.
- (III) La parcela en cuestión tiene un **USO PREDOMINANTEMENTE TURÍSTICO**.
- (IV) Se presenta la **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (TOMO II)**, una memoria que asegura su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.
- (V) Asimismo, se acompaña la **DELIMITACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN (TOMO III)**.
- (VI) Junto con **INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EVALUACIÓN ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA) – (TOMO IV)**.
- (VII) En la facultad que le confiere el antes transcrito artículo 307, este PAMU delimita y ordena una actuación sobre el medio urbano **MODIFICANDO LOS PARÁMETROS PREVISTOS** en el PGO/Adeje en los términos descritos en la Alternativa propuesta, según se recoge en documento a parte: **NORMATIVA Y PLANO**.
- (VIII) La **TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN** de este PAMU se lleva a cabo por el procedimiento previsto para las Ordenanzas Municipales.
- (IX) Por otro lado, y a tenor de lo dispuesto en el Artículo 70.2, las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya **APROBACIÓN DEFINITIVA** sea competencia de los entes locales, se **publicarán en el “Boletín Oficial”** de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2, es decir, quince días hábiles.
- (X) Finalmente, como quiera que se trata de una iniciativa privada, **SE ADJUDICARÁ EL SISTEMA Y LAS OBRAS** a la entidad promotora del PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU).

4.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACION EN EL MEDIO URBANO (PAMU).

4.1- OBJETO DEL PROGAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU).- Es objeto del PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU), el acometer una actuación de RENOVACIÓN EDIFICATORIA TURÍSTICA, en un Establecimiento Turístico “HOTEL FLAMINGO” y, a estos solos efectos, el fijar y establecer nuevas disposiciones reguladoras de ciertas y determinadas condiciones de disposición de la edificación y de ciertas y determinadas condiciones de intensidad de la edificación, y, sus respectivos usos pormenorizados, no previstos en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ADEJE (PGO), y ello dando debido cumplimiento a las previsiones contenidas en el artículo 307, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, según el cual:

Artículo 307. Delimitación y ordenación por programas de actuación sobre el medio urbano

- 1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre el medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico.*
- 2. Los programas de actuación sobre el medio urbano se tramitarán y aprobarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales.*
- 3. Los programas vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.*

4.2. ESTRUCTURA DEL PROGAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU).- De conformidad con lo dispuesto en la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de Espacios Naturales de Canarias, el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU), consta de los siguientes DOCUMENTOS (o TOMOS):

TOMO I. Compuesto por: (i) Memoria Informativa y de Ordenación; (ii) Plano de Planeamiento, Plano de Situación, Plano de Rasantes y Linderos; (iii) Informes Sectoriales; y, (iv) Resumen Ejecutivo.

TOMO II. Memoria de Viabilidad Económica.

TOMO III.- Determinación Gráfica de la Parcela.

TOMO IV.- Documento Ambiental Estratégico (Evaluación Estratégica Simplificada).

Documento Final.- Normativa Urbanística y Plano de Ordenación Pormenorizada.

Resultando que el presente documento recoge el Tomo II o Memoria de Viabilidad Económica.

Y, una vez aclarada la estructura del presente,

CAPITULO II

DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

5.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

5.1.- NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Es el artículo 305, de la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el que determina que:

“ARTÍCULO 305. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.”

Mientras que, el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone lo siguiente:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

A propósito de este documento denominado “Memoria de Viabilidad Económica” es preciso afirmar que:

- (i) La Memoria de Viabilidad Económica es un documento jurídico-urbanístico y económico que debe acompañar, con carácter obligatorio, al resto de documentos que legitimen la ordenación y ejecución de las actuaciones;
- (ii) La Memoria de Viabilidad Económica busca asegurar la viabilidad de la actuación económica, en términos de rentabilidad, existiendo una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación de esta índole: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción:

$$\text{Ingresos (Vv)} > \text{Costes (CP)}$$

- ❖ Los INGRESOS correspondientes a la promoción edificatoria son los ingresos teóricos procedentes de la enajenación de las edificaciones resultantes de la conclusión de las obras de edificación (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).
- ❖ Los COSTES DE PRODUCCIÓN son los que se originan por la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción edificatoria (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

5.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA: DISTINCIÓN DE FIGURAS AFINES.

Tal y como se ha adelantado, para proceder a la “**evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano**”, se deben seguir los preceptos del artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, es necesario destacar el mandato del apartado 5º del citado artículo 22.

Por un lado, el apartado 5º, antes transcrito dispone que: “5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una **memoria** que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.

Mas, por otro lado, el apartado 4º, dispone también que: “4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un **informe o memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Es por ello por lo que es preciso definir y a continuación delimitar ambas figuras, según lo hace nuestra Jurisprudencia. Destacando, entre otras, la siguiente Sentencia:

STS (CONTENCIOSO) DE 19 JULIO DE 2023

Tribunal Supremo (Contencioso), Sección 5ª, Sentencia, Fecha 19-07-2023, Número 1043/2023, Recurso 4512/2021; Ponente: D. Carlos Lesmes Serrano. Procedimiento: Recurso de casación

“Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana (Sección Primera), se tramitó el Procedimiento Ordinario 162/2018, promovido por la representación procesal de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), frente al Decreto 58/2018, de 4 de mayo, del Consell (EDL 2018/57707), por el que se aprueba el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunitat Valenciana y el Catálogo de Playas de la Comunitat Valenciana(DOG nº 8293, de 11 de mayo de 2018).

La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana, dictó Sentencia en fecha 24 de marzo de 2021, estimando el recurso promovido por la parte recurrente. Notificada a las partes dicha sentencia, la representación procesal del Generalitat Valenciana, preparó recurso de casación ante la mencionada Sala de lo Contencioso-

Administrativo, quien tuvo por preparado dicho recurso mediante auto de 1 de junio de 2021 y amplió a las partes ante este Tribunal Supremo con remisión de las actuaciones.

Recibidas las actuaciones y personas las partes, la Sección de Admisión de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, por auto de fecha 20 de julio de 2022 acordó que la cuestión planteada en el recurso, presentada **interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia** en los siguientes términos:

" (...)

SEGUNDO.- Precisar que las cuestiones que, entendemos, tienen interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consisten en determinar:

" A) Si la exigibilidad de estudio económico financiero establecida por la jurisprudencia (entre otras, STS de 31 de marzo de 2016, RC 3376/14) en todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística es trasladable a instrumentos de ordenación territorial como el concernido **(donde se protege el suelo, pero no se transforma)**.

(...)

TERCERO.- Identificar como normas jurídicas que, en principio, deben ser objeto de interpretación en sentencia: el artículo 37.5 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la D.A. 10ª de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, el artículo 22 quinquies de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los artículos 1.1.b), 5.2. c), 18.1. b) y 26 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, y los artículos 47 a 52 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ello sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiera el debate finalmente trabado en el recurso...".

La parte recurrente formalizó la interposición del recurso de casación mediante escrito presentado el 10 de octubre de 2022, en el que tras alegar cuanto tuvo por conveniente, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos:

"Que estime el recurso de casación, (...)

Que fije doctrina declarando:

Que el estudio económico financiero regulado por el artículo 22.4 del TRLS y que la jurisprudencia (entre otras, STS 31 de marzo de 2016, RC 3376/14) exige para los instrumentos de ordenación urbanística no es exigible a los instrumentos de

ordenación territorial como el (*), instrumentos que se caracterizan por proteger el suelo pero no se transformarlo.

(...)

QUINTO.- Consideraciones previas.

Antes de abordar el análisis de las cuestiones indicadas en el auto de admisión, conviene efectuar las siguientes consideraciones previas:

(i) En primer lugar, que ordenación territorial y urbanismo son conceptos próximos y relacionados, pero diferenciados (tal y como se deduce, sin dificultad, del tenor de los artículos 148.1.3º de la Constitución y 4.1 del TRLS de 2015, entre otros).

En este sentido, el Diccionario panhispánico del español jurídico se refiere a la "ordenación del territorio" como la ordenación de los usos del suelo o del subsuelo y programación de las grandes actuaciones públicas vertebradoras del mismo, mientras que la RAE define el "urbanismo" -en la segunda de sus acepciones- como la organización u ordenación de los edificios y espacios de una ciudad. De esta primera aproximación se infiere ya que el concepto de ordenación del territorio es más amplio que el de urbanismo. De aquí que la doctrina especializada haya destacado que las normas urbanísticas, por más que intervengan en ellas las Comunidades Autónomas, poseen un carácter local-municipal o, lo que es lo mismo, referido al espacio de convivencia urbana, frente al carácter supralocal y autonómico de las normas de ordenación del territorio. Señalando en este sentido que la ordenación del territorio hace referencia a las grandes magnitudes, a las decisiones básicas condicionantes de la estructura, disposición y composición de las actividades en el territorio, dirigida a evaluar las características de un determinado territorio, así como su posición y función en la economía del conjunto; mientras que el urbanismo tiene, por el contrario, una magnitud local, referida al espacio de convivencia humana y, por tanto, a una acción pública de regulación directa y precisa del uso del suelo.

En definitiva, los planes de ordenación territorial establecen las directrices generales, el marco de referencia en el ámbito supralocal para que, posteriormente, puedan aprobarse de manera coherente y con la debida coordinación los planes urbanísticos en ámbitos territoriales más reducidos. Pero, es importante precisar a este respecto que los planes de acción territorial se limitan a establecer criterios generales de ordenación, sin que ello comporte de modo directo e inmediato la transformación del suelo, pues la transformación urbanística se producirá después, al tiempo de desarrollarse y concretarse esa planificación general mediante la aprobación de los correspondientes instrumentos urbanísticos de ámbito local o municipal.

(...)

SEXTO.- Doctrina jurisprudencial sobre la primera de las cuestiones de interés casacional suscitadas: si la exigibilidad de estudio económico financiero establecida por la jurisprudencia (entre otras, STS de 31 de marzo de 2016, RC 3376/14) en todo tipo de instrumentos de ordenación urbanística es trasladable a instrumentos de ordenación territorial como el concernido (donde se protege el suelo, pero no se transforma).

I. La respuesta a tal cuestión viene condicionada tanto por lo que acabamos de exponer en el Fundamento anterior como por el propio enunciado expresado en el auto de admisión, que parte de la premisa de que **nos encontramos ante un instrumento de ordenación territorial donde se protege el suelo, pero no se transforma**. Y ello porque, como recordábamos en nuestra reciente sentencia nº 176/2022, de 11 de febrero (RC 1070/2020), con cita de otras anteriores en el mismo sentido, la labor hermenéutica que nos requiere el auto de admisión (ex artículo 93.1) no puede hacerse "en abstracto", prescindiendo del concreto objeto del litigio que estamos examinando.

II. En reiteradas ocasiones **hemos diferenciado conceptualmente el estudio económico-financiero y el informe de sostenibilidad económica**. En este sentido podemos recordar -por todas- lo que dijimos en nuestra STS nº 296/2016, de 12 de febrero (RC 3054/2014), con cita de la STS de 30 de marzo de 2015 (RC 1587/2013):

"Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Por otra parte, **desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate**. Es decir, **mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma**, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando

responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística".

Y en esa misma sentencia recordábamos que, conforme al artículo 15.4 del TRLS de 2008, la exigibilidad del informe de sostenibilidad económica contrae su ámbito de aplicación a las denominadas "actuaciones de urbanización" que, a tenor del artículo 14 del mismo texto legal constituyen "actuaciones de transformación urbanística". Por ello, señalábamos que "la falta del expresado carácter en las actuaciones previstas por el POL es lo que excluye en última instancia la exigibilidad del estudio de sostenibilidad económica en el supuesto de autos". Y a tal efecto se indicaba que "con el () no estamos ante un instrumento de ordenación de actuaciones de urbanización" sino ante "un instrumento de ordenación de carácter estratégico cuyas determinaciones habrán de desarrollarse después por medio de las distintas figuras de planeamiento previstas en la correspondiente normativa (*) de aplicación". Y concluíamos:*

"Al amparo de la indicada interpretación, el () carece, pese a sus afecciones sobre el suelo, de efectos inmediatos de carácter económico y no supone expropiación ni proyecto de urbanización u obra alguna.*

Y a falta del carácter directamente transformador de las determinaciones previstas en el mismo, podemos venir a concluir ya en esta sede que no le resulta exigible el estudio de sostenibilidad económica, que el recurso echa en falta".

La doctrina expuesta en esa sentencia, sentada al amparo de lo previsto en el artículo 15.4 del TRLS de 2008, debe considerarse vigente en la actualidad, dado que también el artículo 22.4 del TRLS de 2015 condiciona la exigibilidad de la inclusión de un informe o memoria de sostenibilidad económica a que se trate de "instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística".

Por tanto, dado que en este caso -como bien indica el auto de admisión- no estamos ante un instrumento de transformación directa e inmediata, sino ante un instrumento de ordenación de carácter estratégico, cuyas determinaciones habrán de

desarrollarse después por medio de las distintas figuras de planeamiento previstas en la correspondiente normativa de aplicación, no cabría exigir en el supuesto enjuiciado el referido informe de sostenibilidad económica, conclusión que también alcanza la Sala de instancia en la sentencia impugnada con cita de la STS nº 197/2020, de 14 de febrero (RC 7649/2018).

III. En cuanto a la exigibilidad del estudio económico-financiero, es cierto que encontramos en nuestra jurisprudencia pronunciamientos que apuntan a la "exigibilidad del estudio económico financiero en toda clase de instrumentos de ordenación urbanística" [véase, por todas, la STS nº 725/2016, de 31 de marzo (RC 3376/2014), citada en el auto de admisión].

Pero, para apreciar en su justa medida la proyección y trascendencia de esa doctrina en el caso que ahora examinamos debemos tener presente a este respecto lo dicho en el Fundamento anterior: (i) los conceptos de ordenación territorial y de ordenación urbanística, aunque próximos, son perfectamente diferenciados; (ii) para determinar el régimen jurídico de aplicación que corresponda habrá de atenderse al contenido material del plan y no solo a su denominación formal (como plan de ordenación territorial o plan urbanístico); (iii) y, en todo caso, en la exigencia de los requisitos formales que deban observarse en la tramitación de los planes -sean éstos de ordenación territorial o urbanísticos- y, por ende, en la concreción de las consecuencias que quepa deducir de su incumplimiento, debe procederse siempre con absoluto respeto al principio de proporcionalidad, valorando el carácter esencial o sustancial que en el caso examinado pudiera tener el requisito incumplido y huyendo de rigorismos formales excesivos.

Atendiendo a estas consideraciones, estamos en condiciones de afirmar que la doctrina sentada en la referida sentencia nº 725/2016 no es aplicable a supuestos como el ahora enjuiciado, precisamente porque no estamos ante un instrumento de ordenación urbanística, categoría a la que se refiere dicha sentencia, sino ante un instrumento de ordenación territorial, conceptualmente diferenciable de aquél.

IV. Empero, ello no significa que pueda prescindirse absolutamente de toda previsión referida al coste económico que pudiera comportar la aprobación de un instrumento de ordenación territorial, (...).

Sin embargo, la respuesta no es la misma cuando el trámite ha sido cumplido y lo que se cuestiona es, como en este caso, la suficiencia de la Memoria para el cumplimiento de los fines y objetivos a que responde y que ahora pueden deducirse del enunciado de los principios de la buena regulación referidos de: necesidad, eficacia,

proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, cuyo alcance respecto a la plasmación de cada uno se establece el citado art. 129 de la Ley 30/2015 En tal caso, la valoración sobre el cumplimiento y suficiencia del trámite ha de ponerse en relación con el contenido y alcance de la norma reglamentaria de que se trate, en la medida que la Memoria contenga aquellas valoraciones necesarias de los distintos elementos que la conforman, a que se refiere el art. 26.3 de la Ley 50/1997, sobre los que incide sustancialmente la disposición general.

Así se deduce del criterio jurisprudencial sobre el procedimiento de elaboración de disposiciones generales, plasmado en numerosas sentencias, como la 15 de marzo de 2019 (rec. 618/17) que se refiere a la de 13 de noviembre de 2000, en el sentido de que su observancia "tiene un carácter "ad solemnitatem" de modo que la omisión del procedimiento o un deficiente cumplimiento, que se traduzca en una inobservancia trascendente para el cumplimiento de la finalidad a que tiende su exigencia, arrastra la nulidad de la disposición que se dicte". De manera que en los supuestos de deficiente cumplimiento del trámite, como es el caso de autos, habrá de valorarse la trascendencia de la inobservancia denunciada, que, como señala la citada sentencia de 15 de marzo de 2019, "hace referencia a una interpretación funcional y teleológica de las garantías procedimentales establecidas para la elaboración de disposiciones generales, que se justifican no por el puro formalismo de su realización sino por la finalidad a que responden, como señala la sentencia de 15 de diciembre de 1997".

Y a continuación, precisa en relación con la exigencia de la memoria económica lo siguiente:

"En el mismo sentido y sobre el alcance de tal exigencia procedimental, referida a la redacción inicial del art. 24.1.a) de la Ley 50/1997 (EDL 1997/25084), señala la sentencia de 12 de diciembre de 2016 (rec. 902/14), por referencia a la del Pleno de esta Sala de 27 de noviembre de 2006 (dictada en el recurso núm. 51/2005) que: "En cuanto a la memoria económica, es cierto que no cabe exigir una ponderación detallada y exacta de todos los costes que pueda suponer el reglamento, pues se trata de datos cuya completa determinación puede resultar imposible en el momento de aprobarse aquél, pero al menos es preciso la elaboración de una estimación aproximada que tenga en cuenta las variables que puedan producirse. Esta Sala ha considerado aceptables memorias económicas en las que se afirma que el reglamento en cuestión no tendría incidencia en el gasto público (...) si la parte recurrente no ha acreditado que aquella apreciación era incorrecta (...), de donde resultaría la nulidad de la disposición si habiendo afirmado la memoria que el proyecto no tiene incidencia sobre el gasto público el recurrente hubiera probado lo contrario o cuando no existe memoria económica".

Igualmente la sentencia de 29 de febrero de 2012 (rec. 234/2010), en un supuesto en el que la memoria económica se limita a afirmar que la aprobación del proyecto elaborado no tendrá repercusión sobre el gasto público, señala que: "Esta Sala ha declarado repetidamente (sentencia de 27 de noviembre de 2006, y las que en ella se citan) que esa fórmula, u otras semejantes, es aceptable si la parte recurrente no ha acreditado que aquella apreciación era incorrecta (STS de 10 de marzo de 2003), de donde resultaría la nulidad de la disposición si habiendo afirmado la memoria que el proyecto no tiene incidencia sobre el gasto público el recurrente hubiera probado lo contrario, o, como en el caso contemplado por la sentencia de esta Sala de 16 de abril de 2005, cuando no existe referencia alguna a los efectos que sobre el gasto pudiera tener la norma aprobada. En el mismo sentido, la sentencia de esta Sala de 16 de diciembre de 2011, en el que se constató la incidencia de la disposición cuestionada sobre el gasto público pero, en lugar de elaborar la correspondiente memoria económica, remitió su estimación a las dotaciones que se establecieran en unos futuros presupuestos generales del Estado".

(...)
Por tanto, con independencia de la denominación formal que se asigne a esa previsión del impacto económico de la norma reglamentaria (sea memoria económica o, en su caso, estudio económico-financiero, o cualquier otro), de la doctrina expuesta en la citada sentencia se deduce con nitidez que lo verdaderamente relevante es que se incorporen a su contenido los datos y elementos suficientes en relación con las determinaciones de dicha norma para poder efectuar, razonablemente, una estimación aproximada del impacto económico que, en su caso, podría tener la aprobación de la citada norma reglamentaria.

(...)
V. Por tanto, podemos dar respuesta a la primera de las cuestiones planteadas en el auto de admisión en los siguientes términos:

La doctrina sentada en la sentencia n.º 725/2016, de 31 de marzo, no es aplicable a supuestos como el que ahora examinamos, precisamente porque no estamos ante un instrumento de ordenación urbanística, categoría a la que se refiere dicha sentencia, sino ante un instrumento de ordenación territorial, conceptualmente diferenciable de aquel.

Sin perjuicio de lo anterior, dada la naturaleza reglamentaria de los planes de ordenación territorial, como el (*), en su tramitación deberá incorporarse una previsión suficiente del impacto económico que, en su caso, pudiera derivarse directamente de la aprobación de la norma reglamentaria, atendiendo al contenido material de sus determinaciones. "

En resumen, y, conforme a la argumentación de Nuestro Alto Tribunal:

- Distinguimos conceptualmente, en primer lugar, un **instrumento de ordenación territorial** y un **instrumento de ordenación urbanística**. Es instrumento de ordenación territorial aquél que protege el suelo, pero no lo transforma. Es instrumento de ordenación urbanística aquél que protegiendo el suelo, lo transforma.
- Distinguimos conceptualmente en segundo lugar, el **informe de sostenibilidad económica** (art. 22.4) y el **estudio/memoria económico-financiero** (art. 22.5). Mientras que el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto, el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas.
- Sucediendo que **la exigibilidad del informe de sostenibilidad económica** contrae su ámbito de aplicación a las denominadas "actuaciones de urbanización" que, a tenor del artículo 14 del mismo texto legal constituyen "actuaciones de transformación urbanística". De manera que a falta del carácter directamente transformador de las determinaciones previstas en el mismo, podemos venir a concluir ya en esta sede que no le resulta exigible el estudio de sostenibilidad económica. Ciertamente, el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. De manera que el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma
- Mas, **la exigibilidad de la Memoria Económica Financiera** para el cumplimiento de los fines y objetivos a que responde y que ahora pueden deducirse del enunciado de los principios de la buena regulación referidos de: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, corresponde a instrumentos de ordenación territorial, sin transformación.

Y, dicho sea de paso, la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, ha considerado aceptables memorias económicas en las que se afirma que el reglamento en cuestión no tendría incidencia en el gasto público (...)

Resultando que, por una lado, **la actuación de renovación edificatoria turística propuesta no supone intervención de transformación del suelo** pues, en su caso, se ha de materializar sobre cubierta de edificación; y, por otro lado, la actuación propuesta queda toda ella subsumida en la configuración actual de su entorno; Y,

Resultando que, según se ha expuesto, **nos encontramos ante una actuación de dotación (con incremento de edificabilidad) que no supone un proceso urbanizador nuevo**, en el marco del cual no acaece ningún proceso de reparcelación ni obras de urbanización, realojo ni circunstancia análoga.

Es por ello por lo que, vistas las razones antes expuestas, dado que no se produce un efecto de transformación del suelo, sólo de necesaria protección, bastará con un Informe o Memoria de Viabilidad Económica, no siendo preciso el Informe de Sostenibilidad Económica.

En su consecuencia, y, de acuerdo con las consideraciones legales y jurisprudenciales antedichas, procedemos a tratar de su regulación y disciplina jurídica.

5.3. REGULACIÓN Y DISCIPLINA JURÍDICA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias está contenida, fundamentalmente, en:

- **Ley 4/2017, de 13 de julio**, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- **Decreto 181/2018, de 26 de diciembre**, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.
- **Decreto 183/2018, de 26 de diciembre**, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

Al respecto de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en este punto damos por íntegramente reproducidos los artículos citados, en mérito de la brevedad documental.

Al respecto del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, es menester hacer mención a los artículos siguientes:

“ARTÍCULO 47.- INICIATIVA PRIVADA.

1. Los proyectos de interés insular o autonómico pueden ser promovidos por sujetos privados mediante la formulación de una solicitud dirigida al órgano insular o autonómico competente.

(...)

3. La solicitud de un proyecto de interés insular o autonómico deberá estar acompañada de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa y la descripción detallada de la ordenación y de las previsiones de ejecución necesarias, incluido el análisis ambiental de las distintas alternativas, con inclusión de la alternativa cero, y sus posibles repercusiones socioeconómicas, territoriales y ambientales.

b) Proyecto de obra, en su caso.

c) Solución de un modo satisfactorio, y a financiar en su totalidad con cargo al promotor, del funcionamiento de las instalaciones previstas, mediante la realización de cuantas obras fueran necesarias para la conexión con las redes generales de servicios y comunicaciones, garantizando la operatividad y calidad de las infraestructuras públicas preexistentes.

d) Asunción de todos los compromisos, deberes y cesiones previstos por la legislación o el planeamiento y, en su caso, el pago del correspondiente canon.

e) Estudio económico-financiero justificativo de la viabilidad del proyecto, en el que se precisará la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, las fuentes de financiación y el canon que deba pagarse al municipio o municipios afectados.

“ARTÍCULO 65.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

comunidad en las plusvalías, el porcentaje sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte

b) En relación con la cesión obligatoria y gratuita de suelo en concepto de participación de la puede empeorar.

existentes en el momento de aprobación de la actuación, en tanto que índice de calidad de vida que no necesario para reajustar su proporción, su contenido se calculará de conformidad con las dotaciones a) En relación con la cesión obligatoria y gratuita del suelo destinado a dotaciones públicas

en el cumplimiento de los mismos se realizará en los siguientes términos:

sobre los propietarios de suelo urbano no consolidado. No obstante, de conformidad con tales preceptos, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, serán exigibles los deberes que recaen de octubre (EDL 2015/188203), en relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 2. En las actuaciones de dotación, de conformidad con el artículo 18.2 del Texto Refundido

(...)

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 120. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS AFECTOS A

mención a los artículos siguientes:

Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, es menester hacer Al respecto del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el

municipal.”

acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico 3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de

valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, de ordenación.

ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios

afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

a) Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

de la actuación será del 5% para cualquier actuación de rehabilitación urbana que, implicando nuevos usos o destinos más valiosos, no implique incremento de edificabilidad; o del 15% en aquellas actuaciones de dotación con incremento de edificabilidad.

c) El aprovechamiento se podrá monetizar para la financiación pública de la actuación y, en el supuesto que se destine a Patrimonio Municipal del Suelo, será para financiar actuaciones de reforma o renovación urbana.

d) En caso de imposibilidad física de materializar la cesión dotacional en el ámbito correspondiente, la misma se podrá sustituir por la entrega de suelo edificado o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario emplazado en dicho ámbito.

(...)

“ARTÍCULO 122. DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES POR PROGRAMAS DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO

1. Los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) podrán delimitar y ordenar las actuaciones sobre medio urbano, así como modificar las previstas en otros instrumentos de planeamiento urbanístico y serán promovidos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 24.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (EDL 2015/188203), en relación con el artículo 307.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, los programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU) se tramitarán por el procedimiento previsto para las ordenanzas municipales. En particular se deben seguir los siguientes trámites: (...)

3. El contenido de estos instrumentos será el establecido en el artículo anterior de este Reglamento para los instrumentos de la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano y, en particular:

- a) Delimitación geográfica del ámbito de actuación.
- b) Propuesta de la ordenación, con descripción de la actuación de rehabilitación edificatoria, reforma o renovación urbana y de las dotaciones que se propongan.
- c) Documentación gráfica que sea suficiente en atención a la actuación propuesta.
- d) **Memoria de viabilidad económica con el contenido establecido en el artículo anterior.**
- e) Documentación ambiental.

“ARTÍCULO 121. CLASES DE INICIATIVA Y PERSONAS PROMOTORAS

1. Las iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, podrán ser públicas o privadas.

2. La Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación la tramitación del instrumento urbanístico adecuado, que podrá consistir en:

- a) *Modificación del Plan General.*
- b) *Plan de Mejora o Incremento de la Competitividad.*
- c) *Plan Especial para la implantación de usos comerciales o terciarios.*
- d) *Programas de Actuación sobre el Medio Urbano.*

3. Cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

a) *Propuesta de delimitación geográfica del ámbito, con aportación de la documentación gráfica correspondiente.*

b) *Propuesta de la ordenación.*

c) *Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

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

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

3) *El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor*

parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

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

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

d) Evaluación ambiental estratégica, cuando proceda por dar cobertura a proyectos sujetos a evaluación de impacto ambiental de conformidad con la legislación básica de evaluación ambiental.

4. Si el planeamiento que ordene y delimite una actuación sobre el medio urbano no estableciera la naturaleza pública o privada de la iniciativa, será posible cualquier otra de ellas.

5. Las actuaciones podrán ser continuas, discontinuas o aisladas.

6. Podrán promover las actuaciones en el medio urbano, además de las Administraciones Públicas competentes y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas cuando sean de iniciativa pública, los particulares cuando sean de iniciativa privada. Estos últimos podrán ser:

a) Los propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, y los titulares de derechos reales o de aprovechamiento.

b) Las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios.

c) Las cooperativas de viviendas.

d) Las empresas, entidades o sociedades que intervengan en dichas operaciones en nombre de cualquiera de los sujetos anteriores.

(...)

Sentado lo anterior,

5.4. ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS VIGENTES POR EL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU).-

En primer lugar, y, de conformidad y al amparo del dispuesto en el artículo 121.6 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, reiteramos que se trata actuación de **INICIATIVA PRIVADA**, realizada por el titular/propietario en pleno dominio la PARCELA, NÚMERO 24, AU-12 (USO TURÍSTICO), UR. SAN EUGENIO, término municipal de Adeje y, edificación HOTEL FLAMINGO, sito sobre la misma.

En segundo lugar, se incorpora **ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS** existentes y de los propuestos.

La ordenación pormenorizada que contempla el PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU), en fase de aprobación inicial, realizada por la Entidad “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.” sobre la parcela “24”, de la AU-12, representa modificaciones concretas de los siguientes parámetros urbanísticos: (i) número y altura de plantas (ii) coeficiente máximo de edificabilidad mas en ningún caso sobre el de ocupación y (iii) separación a linderos. Acto continuo se comparan las modificaciones concretas sobre los parámetros urbanísticos propuestas:

Definición Parámetro	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2
Superficie mínima parcela	1000m ²	1000m ²	1000m ²
Separación mínima a lindero frontal	Mitad de la altura	3m	3m
Separación mínima a lindero lateral	Mitad de la altura	3m	3m
Separación mínima a lindero posterior	Mitad de la altura	3m	3m
Porcentaje máximo de ocupación	’0,45%	’0,45%	’0,45%
Coeficiente máximo edificabilidad	0,33m ² c/m ² s (1)	0,45m ² c/m ² s	0,50m ² c/m ² s
Altura máxima en número de plantas	2,00	3,00	3,00
Altura máxima en metros	7m	10,50m	10,50m

Asimismo y, a propósito de la “Densidad Turística” pretendida, interesa en este punto hacer constar que la densidad turística de la PARCELA 24-AU12 (SAN EUGENIO), TÉRMINO MUNICIPAL DE ADEJE, asignada por el Plan General de Ordenación (PGO) en vigor, a la fecha de obtención de la Licencia de Apertura, era de 20m²/plaza alojativa, cuya determinación se realizó conforme las previsiones de los artículos

12.b) , siguientes y concordantes, de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, el cual se transcribe a continuación:

“ARTÍCULO 12. APLICACIÓN DEL ESTÁNDAR DE DENSIDAD EN SUELOS TURÍSTICOS

(...)

b) Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias , que se sometan a un proceso de renovación y /o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente.”

Correspondió al Excmo. Cabildo Insular de Tenerife la comprobación del cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de tal estándar de densidad. Así lo hizo, habiendo formalizado Resolución Favorable a la misma.

Por otra parte, y, más recientemente, la Ley 5/2021, de 21 de diciembre, de medidas urgentes de impulso de los sectores primario, energético, turístico y territorial de Canarias, en su EXPOSICIÓN DE MOTIVOS contempla lo siguiente:

“(...) En este sentido, en el Pacto para la Reactivación Social y Económica de Canarias de 30 de mayo de 2020, se enfatiza que la recuperación de la actividad turística pasa por utilizar la seguridad sanitaria como un argumento competitivo más dentro de la estrategia de promoción turística de Canarias y como elemento diferenciador de nuestra comunidad en el plano internacional. En dicho documento se prevé, asimismo, la necesidad de articular medidas vinculadas a la promoción de los productos turísticos canarios, la rehabilitación de los espacios hoteleros y comerciales y la adaptación de los espacios turísticos a la sostenibilidad ambiental, para reactivar cuanto antes la afluencia de turistas al archipiélago, haciendo especial hincapié en la condición de Canarias como destino seguro, pero también sostenible.

En ese marco, mediante la presente ley se adoptan, por un lado, medidas temporales que pretenden fomentar que los establecimientos ofrezcan seguridad a los usuarios turísticos en esta nueva situación; y, por otro, una serie de medidas de agilización dirigidas a facilitar la ejecución de

obras de renovación y modernización que no conlleven incremento de plazas alojativas en los establecimientos renovados.

En su consecuencia, viene a modificar los párrafos primero y último de la letra a) del apartado 5 del artículo 11, de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de manera que:

a) Las actuaciones de renovación y modernización turística son actuaciones sobre el medio urbano, pudiendo ser delimitadas y ordenadas por programas de actuación sobre el medio urbano.

Por todo ello y en su virtud,

- (i) La densidad turística pretendida asciende a 459 plazas alojativas, conforme con resolución previa del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, expedida conforme las determinaciones legales vigentes, en concreto, de lo dispuesto en el artículo 12.b) de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, por tanto, conforme a la densidad de 20m²/plaza vigente a la fecha de la obtención de la Licencia de Apertura y Funcionamiento, por tratarse de proceso de renovación edificatoria turística.
- (ii) El instrumento idóneo para su materialización de hecho no puede ser otro que el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE, de este término municipal, que nos ocupa, según prevé lo prevé la letra a) del apartado 5 del artículo 11, de la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, renovación y modernización turística de Canarias.

En este punto, es menester hacer constar que ningún Plan Insular de Ordenación está debidamente adaptado a la precitada Ley 2/2013, de 29 de Mayo, renovación y modernización turística de Canarias.

En tercer lugar, a propósito de las determinaciones económicas básicas relativas a los **VALORES DE REPERCUSIÓN DE CADA USO URBANÍSTICO PROPUESTO**, se hace constar lo siguiente:

- (i) El único **uso urbanístico** propuesto resulta ser el vigente que no es otro que el "Turístico"; si bien, se consolida como uso exclusivo para la parcela de que se trata.
- (ii) La PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE, de este término municipal, tiene uso predominantemente "Turístico", por tanto, **no se contempla una modificación del uso predominante** de la parcela;

Por tanto, en este concreto punto, no procede su determinación, pues no hay cambio de uso, tratándose del uso predominante, el cual se consolida con carácter exclusivo.

Por otra parte, se estima el **valor de la inversión** en la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS (1.476.046€), según Documento previo a modo de Proyecto Básico redactado por técnico competente;

Corresponde a la Entidad Promotora "FUERTEVENTURA LIFE, S.L.", por tratarse de una **iniciativa privada**, la adjudicación del sistema y de las obras;

En su consecuencia, la Entidad Promotora "FUERTEVENTURA LIFE, S.L." asumirá la **ejecución de las redes públicas**, de ser ello oportuno;

La ejecución se llevará a cabo con **medios/fondos propios**; y,

La Entidad Promotora "FUERTEVENTURA LIFE, S.L." no ha interesado ninguna **ayuda pública** para la ejecución de la iniciativa, a la fecha, planeando acogerse, tan sólo, a las ayudas a la inversión propias del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (REF), de la Ley 19/1994, de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, cuales son: a) Reserva para Inversiones en Canarias; y, b) Deducción por inversiones en activos fijos nuevos en Canarias, cuando sea procedente.

Por otro lado, estimándose que la iniciativa supondrá una inversión aproximada de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS (1.476.046€). según Documento previo a modo de Proyecto Básico redactado por técnico competente, concluimos que **la Entidad Promotora "FUERTEVENTURA LIFE, S.L." cuenta con medios/proprios precisos y suficientes para su ejecución.**

A modo de prueba, incorporamos a continuación el detalle del resultado de las Cuenta de Pérdidas y Ganancias, o Resultado de la Explotación, que arrojan sus Cuentas Anuales del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, las cuales se hallan auditadas, y, debidamente depositadas en el Registro Mercantil de Tenerife. El Resultado de la Explotación es el siguiente:

	Notas	(Debe) Haber	
		2022	2021
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		5.775.994,78	2.159.761,31
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)		5.754.577,40	2.159.761,31

Al hilo de lo anterior, no puede caber duda alguna de que no resulta preciso llevar a cabo la **EVALUACIÓN DE LA CAPACIDAD PÚBLICA** necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de redes públicas que deban ser financiadas por la Administración ni/o su impacto en la Hacienda Pública, por cuanto:

- (i) Corresponde a la Entidad Promotora "FUERTEVENTURA LIFE, S.L.", por tratarse de una **iniciativa privada**, la adjudicación del sistema y de las obras;
- (ii) En su consecuencia, la Entidad Promotora "FUERTEVENTURA LIFE, S.L." asumirá la **ejecución de las redes públicas**, de ser ello oportuno;
- (iii) Mas, **no se prevé la ejecución** de redes públicas.

En suma el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE, TÉRMINO MUNICIPAL DE ADEJE, que nos ocupa, no propone ninguna actuación que genere un coste económico para la Administración Pública.

Ni su implantación ni/o gestión necesita de la creación de estructuras administrativas nuevas (redes públicas) que supongan una repercusión económica nueva en los presupuestos del Ayuntamiento de la Villa de Adeje.

Ni tan siquiera la redacción y puesta en práctica de este PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE, de este término municipal, genera coste alguno para las arcas esta Corporación Local.

Tampoco se imponen cargas administrativas adicionales.

En conclusión, como quiera que no supone ningún requerimiento presupuestario nuevo, ni tan siquiera de gasto de personal, es por lo que no podemos sino concluir que no tendrá impacto alguno en el Presupuesto Municipal. Antes al contrario, supondrá una mayor recaudación por Impuestos y Tasas, según se recoge en detalle a continuación cita a continuación.

Por otro lado, en lo que respecta al **HORIZONTE TEMPORAL** que resulta preciso para garantizar la amortización de la inversión y la financiación de la inversión, y, tras sostener que la misma se llevar a cabo con fondos propios, añadimos lo siguiente:

Conforme a los datos relativos a “Operaciones Continuas” que arrojan las Cuentas Anuales de la Sociedad Promotora, “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.”, en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022, sobre la base de 107 unidades alojativas, y, estimándose que tras la aprobación definitiva del PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE, se podrán ejecutar al menos 22 unidades alojativas adicionales -sin perjuicio de ulterior modificación-; y, considerándose el coste de ejecución de estas 22 unidades alojativas adicionales en la suma de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS (1.476.046€), Documento previo a modo de Proyecto Básico redactado por técnico competente;

Es por lo que concluimos que **la amortización de la inversión tendrá lugar en el plazo de UN AÑO** a contar desde la fecha de su aprobación definitiva y continúa ejecución de las obras bajo la cobertura del preceptivo título jurídico habilitante (Licencia Urbanística)

	NOTA	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	13/25	7.704.602,34	5.505.905,20
2. Variac. de existenc.de productos term. y en curso de fabricación.	13	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	13	-518.726,95	-7.211,28
5. Otros ingresos de explotación		872.014,57	473.880,90
6. Gastos de personal.	13	-1.761.632,62	-1.355.534,00
7. Otros gastos de explotación.		-3.037.283,92	-2.559.681,54
8. Amortización del inmovilizado.	5/6/7	-743.908,51	-800.565,52
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		3.485.435,06	847.878,30
11 bis. Otros resultados	13	546.001,04	234.334,75
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+4+5+6+7+8+11)		6.546.501,01	2.339.006,81

Por último, en lo que al **DEBER DE CONSERVACIÓN** se refiere, y, sobre la base de las mismas consideraciones antes recogidas, por cuanto:

- (i) Corresponde a la Entidad Promotora “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.”, por tratarse de una **iniciativa privada**, la adjudicación del sistema y de las obras;
- (ii) En su consecuencia, la Entidad Promotora “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.” asumirá la **ejecución de las redes públicas**, de ser ello oportuno;
- (iii) La ejecución se llevará a cabo con **medios/fondos propios**; y,

Sucediendo,

A propósito de la **puesta en servicio de las dotaciones generales y locales**, que el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE no requerirá de nuevas dotaciones generales ni/o locales;

Y, a propósito del **mantenimiento de las infraestructuras existentes** que el PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU) PARCELA No24, U12, URBANIZACIÓN SAN EUGENIO, COSTA ADEJE no requerirá de mantenimiento adicional de infraestructuras existentes.

Aún cuando, en general, el mantenimiento de las infraestructuras, que son necesarias para la prestación de los servicios y los servicios en sí, son:

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

Estos mantenimientos, corren a cargo de las distintas empresas suministradoras y en última instancia los soporta el consumidor final, a través del abono de las facturas por los servicios correspondientes, por tanto, pesan sobre la Entidad Promotora.

Y, finalmente,

5.5.- ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD DEL PRESENTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO (PAMU).-

Llegados a este punto y, tal y como se ha adelantado, hemos de enfrentar lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos, comenzando por lo que se produce (INGRESOS) y a continuación tratando lo que se gasta (GASTOS).

5.5.1.- INGRESOS.- Recordemos que como señalan la mayoría de los autores, los INGRESOS correspondientes a la promoción edificatoria son los ingresos teóricos procedentes de la enajenación de las edificaciones resultantes de la conclusión de las obras de edificación (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

Mas, como quiera que el presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO tiene por finalidad última la ejecución de un proceso de RENOVACIÓN o REHABILITACIÓN de un Establecimiento Turístico Alojativo, el cual será explotado por la Entidad PROMOTORA, por tanto, sin finalidad de venta, es por lo que los INGRESOS se han de valorar como cualquier

actuación de dotación conforme al incremento de aprovechamiento resultante, el cual se encuentra pendiente de valoración.

5.5.2.- GASTOS.- Mientras que los COSTES DE PRODUCCIÓN son los que se originan por la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción edificatoria (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

- A) Comenzamos por los GASTOS derivados de las cesiones antes detalladas. Ahora bien, al tratarse de una actuación de DOTACIÓN de iniciativa privada, con aumento de edificabilidad y con imposibilidad de materializar de forma física las cesiones a la administración, por aumento de aprovechamiento y de los espacios libres-dotaciones se propone, en el documento, la compensación económica pertinente con la suscripción del convenio de gestión, utilizando los criterios que legalmente, utilizando los criterios legalmente establecidos cumpliendo la Ley 4/2017, en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitaciones Urbanas y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Pero también hemos de calcular el IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES Y OBRAS (ICIO) Y la TASA POR LICENCIA URBANÍSTICO (TASA).

- B) **IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES Y OBRAS.-** El Ayuntamiento de Adeje, de conformidad con lo que establece el artículo 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y haciendo uso de la facultad que le atribuye el artículo 15.1 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, **establece el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras**, cuya exacción se efectuará con sujeción a lo dispuesto en esta Ordenanza y a lo dispuesto en los artículos 100 a 103 del Texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Constituye el hecho imponible del impuesto de la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obra urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa,

siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

a) El tipo de gravamen se establece en función del importe de la base imponible:

Si la base imponible asciende:	Gravamen
Hasta 100.000,00 euros	2,00%
Mas 100.000,00 euros hasta 150.000,00 euros	2,15%
Más de 150.000,00 euros	3,00%

Sobre la base del presupuesto de ejecución material dicho, de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS (1.476.046€), según Documento previo a modo de Proyecto Básico redactado por técnico competente; se estima prudencialmente en la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (44.281,38€).

- C) **TASA POR LICENCIA URBANÍSTICA.-** En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 y 19 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, este Ayuntamiento establece la tasa por la actuación municipal de control previo o posterior en el otorgamiento de licencias, autorizaciones, comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en los arts. 20 a 27 y 57 del ya citado RDL 2/2004.

Constituye el hecho imponible de esta tasa la actividad técnica y administrativa de control previo o posterior realizada por los servicios municipales para la gestión de las licencias y demás medios de intervención en materia urbanística, incluidas las comunicaciones previas, que sean necesarias para determinar la adecuación o inadecuación de las solicitudes y proyectos a la legalidad urbanística y/o ambiental.

Constituye la base imponible de esta Tasa el coste real y efectivo de la obra, entendiendo este como el coste de ejecución material de la obra, constituido por el presupuesto de ejecución material, excluidos gastos generales, beneficio industrial, honorarios profesionales e IVA. En los casos que así se determine, el valor catastral asignado a la finca o los metros cuadrados construidos.

La cuota Tributaria, en el caso de licencias de obras, comunicación previa y declaración responsable para la realización de actos de edificación y uso del suelo, se calculará aplicando a la base imponible del tributo los siguientes tipos gravamen:

A) Obras incluidas en los apartados a), b), d), f), h), i), j), k). l), m), n) del artículo 2 de esta Ordenanza:

1. Por concesión de licencia, conforme al presupuesto de ejecución material fijado en el proyecto básico o de ejecución, el 0,3 por ciento (mínimo 117 euros).

Sobre la base del presupuesto de ejecución material dicho, de UN MILLÓN CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS (1.476.046€), según Documento previo a modo de Proyecto Básico redactado por técnico competente; se estima prudencialmente en la suma de CUATRO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (4.428,14€).

D) IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA..-Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales: (...) d) Del derecho de propiedad, siendo sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales

y jurídicas y las entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

E) **CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA.** – Con carácter prudencial y sin perjuicio de ulterior liquidación, se detallan las cantidades resultantes de Convenio de Gestión Urbanística propuesto en ocasión anterior para intervención, conforme al cual los deberes económicos a satisfacer por la dicente “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.”, ascenderán en total, CUATROCIENTOS VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (420.150,24€).

Las sumas contempladas por los conceptos dichos serán asumidas por “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.” con fondos propios, contando con medios suficientes para ello. Además, no precisará de ayuda ni/o incentivo alguno.

Y, por el contrario, supondrán ingresos sin coste alguno para las arcas municipales.

5.6.- CONCLUSIONES.-

No puede caber duda alguna de que los INGRESOS a percibir superarán los GASTOS.

A la misma conclusión llegamos, por los motivos previamente expuestos, respecto del horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de la inversión y la financiación de la operación.

Y, ni que decir tiene que tales GASTOS que la entidad PROMOTORA, “FUERTEVENTURA LIFE, S.L.”, ha de asumir, supondrán igualmente INGRESOS para la Corporación Local a la cual tengo el honor de dirigirme. Corporación Local ésta que cuenta con una economía más que saneada.

Resultando, además, que por tratarse de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU) de iniciativa privada, el mismo no le supondrá coste ni/o gasto alguno esta Corporación Local ni a ninguna otra Administración Pública.

Siendo así, no puede caber duda alguna de que el presente PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU), es rentable, en términos económicos.

Las **conclusiones finales** de la presente Memoria de Viabilidad Económica, para PROGRAMA DE ACTUACIÓN EN EL MEDIO URBANO (PAMU) de iniciativa privada, sobre la PARCELA, No 24, AU-12 (Ur. San Eugenio), son las siguientes:

- Las estimaciones realizadas en la **“Memoria de Viabilidad Económica”**, son positivas en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para el propietario único, y, Entidad Promotora de la misma.
- No existen impactos negativos de la actuación en la Hacienda ni/o el Presupuesto de la Corporación Local afectada: Ayuntamiento de Adeje.
- No se producen alteraciones en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Cualesquiera impactos en tales parámetros se subsumen sin repercusión en los propios del entorno actual.

Y, para que así conste, se expide el presente.