

Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo
BOIC 5 Octubre 2010

LA LEY 20071/2010

La Ley 6/2009, de 6 de mayo (LA LEY 8267/2009), de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, aborda, en su título II, las medidas referidas al desarrollo turístico, y entre ellas, las dirigidas a la renovación de los establecimientos y sus infraestructuras, potenciando una oferta de calidad, cualificada y competitiva en sintonía con las exigencias del modelo turístico previsto en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

El artículo 43 de la Ley 7/1995, de 6 de abril (LA LEY 2571/1995), de Ordenación del Turismo de Canarias, establece que los establecimientos de alojamiento turístico deberán conservar siempre las instalaciones y ofrecer los servicios, al menos con la calidad que fue tenida en cuenta en el momento de su clasificación y en la directriz 18 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias la calidad de la oferta se erige como un objetivo prioritario en materia de alojamiento turístico por exigencias de competitividad, rentabilidad, diversificación y cualificación de la oferta. A estos efectos, se entiende que la conservación tiene por objeto mantener los inmuebles en las adecuadas condiciones de ornato y de funcionalidad requeridas por el uso a que se destinan.

Con la rehabilitación integral de los establecimientos de alojamiento turístico que se encuentren en situación de deterioro u obsolescencia, regulada en el número 1 del artículo 14 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo (LA LEY 8267/2009), se pretende evitar el declive de la principal actividad económica de Canarias. Por ello, se hace necesario regular el procedimiento y las condiciones de otorgamiento de la declaración de deterioro u obsolescencia de un establecimiento de alojamiento turístico, en el que se establezcan, además, los requisitos que hayan de reunir los indicados establecimientos para la obtención, por parte de la consejería competente en materia de turismo, de esa declaración que dará derecho a su titular a la posibilidad de obtener, en su caso, junto con la autorización del proyecto de rehabilitación, las autorizaciones previas para nuevas plazas de alojamiento turístico, en los porcentajes indicados en el precepto señalado.

Las actuaciones a realizar para que la rehabilitación del establecimiento de alojamiento turístico, en situación de deterioro u obsolescencia, sea integral, vienen establecidas en el número 2 del artículo 14 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo (LA LEY 8267/2009), siendo necesario establecer, en la presente disposición, el importe de la inversión por cada plaza en el establecimiento turístico, para cada categoría que se pretenda alcanzar con la rehabilitación.

El procedimiento al que se someten los proyectos de rehabilitación integral se extiende a los inmuebles que hubiesen estado en explotación turística contando con la correspondiente autorización y que en la actualidad, las condiciones de deterioro y obsolescencia, los haya excluido del mercado turístico.

Se trataría en definitiva, de recuperar una oferta en las debidas condiciones de calidad.

El otorgamiento del título administrativo de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas adicionales autorizadas a los titulares de la explotación turística de los establecimientos en los casos de rehabilitación integral, queda condicionada a la comprobación, por parte de la Administración, de la correcta ejecución del proyecto de rehabilitación que se hubiera presentado, todo ello, a tenor de lo establecido en el número 5 del artículo 14 del citado texto legal, precepto que prevé, para el supuesto de que el indicado proyecto de rehabilitación no se hubiese completado, la presentación de garantía para la finalización del mismo dentro de los 18 meses siguientes. Por ello, debe regularse el procedimiento relativo a la presentación de esta garantía o caución, que podrá constituirse en cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

Asimismo, en el número 2 del artículo 14 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009), se condiciona la autorización de los proyectos a una inversión mínima por plaza de alojamiento.

Para determinar las cuantías de la inversión mínima, se ha realizado un análisis del coste de construcción de obra nueva para uso hotelero y apartamentos turísticos y partiendo de él, se ha obtenido el coste de construcción unitario por categoría, al cual le ha sido deducido un porcentaje del 20%, eliminando los gastos generales y el beneficio industrial, a los efectos de considerar el mismo como presupuesto de ejecución material. La cuantía resultante se ha multiplicado por la superficie construida media por plaza de alojamiento para obtener el importe de obra nueva por categoría al que se aplica un porcentaje del 30%, teniendo presente el previsto para la conservación (50%) en el artículo 153.2 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 (LA LEY 6343/2000)).

En su virtud, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Única de la Ley 6/2009, de 6 de mayo (LA LEY 8267/2009), de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, a propuesta de la Consejera de Turismo, de acuerdo con el dictamen del Consejo Consultivo de Canarias, y previa deliberación del Gobierno en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2010,

DISPONGO:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto

Es objeto del presente Decreto la regulación del procedimiento de declaración de deterioro y obsolescencia de los establecimientos de alojamiento turístico y el régimen específico de autorización de los proyectos de rehabilitación a los que se refiere el artículo 14 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo (LA LEY 8267/2009), así como el de garantía de ejecución de los proyectos de rehabilitación a que se refiere el artículo 14.5 de la citada ley.

CAPÍTULO II DECLARACIÓN DE DETERIORO U OBSOLESCENCIA DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO

Artículo 2 Situación de deterioro y obsolescencia

- 1.** Se considerará, a efectos de su declaración por la administración competente, que un establecimiento turístico de alojamiento está en situación de deterioro u obsolescencia, cuando los defectos que presenta son generalizados y su subsanación requiere una actuación de rehabilitación integral en los términos previstos en el artículo 14.2 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo (LA LEY 8267/2009), de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
- 2.** La situación de deterioro de un establecimiento de alojamiento turístico hace referencia a la falta de conservación, menoscabo y quebranto que presentan los elementos estructurales y accesorios del edificio, las instalaciones o dotaciones técnicas y el equipamiento turístico complementario, de ocio, salud o deportivas del mismo.
- 3.** La situación de obsolescencia hace referencia al grado de inadecuación de la funcionalidad, la seguridad, la habitabilidad o calidad ambiental del edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas, a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación.

Artículo 3 Procedimiento de declaración de deterioro y obsolescencia de establecimientos de alojamiento turístico

- 1.** El procedimiento de declaración de un establecimiento de alojamiento turístico en situación de deterioro u obsolescencia, se iniciará a solicitud de la persona titular del establecimiento. Dicha solicitud deberá ajustarse al modelo que figura en el anexo 1º y deberá presentarse acompañada de la siguiente documentación, referida al estado actual del establecimiento:

a) Memoria explicativa que contenga la descripción del estado actual del establecimiento y de la actuación de rehabilitación integral a realizar y que incluya presupuesto detallado de ejecución material, que especifique claramente el concepto de la rehabilitación a efectuar, por capítulos de obra y por plaza de alojamiento.

b) Plano de situación y emplazamiento.

c) Planos, a escala mínima 1/100, del estado actual del establecimiento, con:

- Distribución de cada una de las plantas, indicando usos y superficies de cada pieza.
- Alzados de cada una de las fachadas.
- Secciones principales.

d) Fotografías actuales, en las que se pueda apreciar el estado en que se encuentra el establecimiento.

2. Recibida la solicitud y efectuadas, en su caso, las subsanaciones pertinentes de documentación, la dirección general con competencia en materia de ordenación turística podrá recabar informe a la Inspección Turística sobre el estado actual de las instalaciones del establecimiento cuando de la documentación presentada no se aprecie el grado de deterioro u obsolescencia del establecimiento. Asimismo, se podrán solicitar los pertinentes informes técnicos que se juzguen precisos y que deberán ser emitidos en un plazo máximo de 10 días.

3. La Dirección General competente en materia de ordenación turística emitirá propuesta de resolución de declaración que, en caso de ser denegatoria, habrá de remitirse a la persona interesada, acompañada de los informes obrantes en el expediente, concediéndole un plazo de 10 días para que presente las alegaciones que estime oportunas.

4. La resolución que se pronuncie sobre la declaración será emitida por la persona titular de la Viceconsejería de Turismo y se notificará al interesado, al Cabildo Insular y Ayuntamiento correspondientes.

5. El plazo máximo para emitir y notificar la resolución de declaración será de dos meses a contar desde la fecha que la solicitud tuvo entrada en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido dicho plazo sin que la misma haya sido notificada a la persona interesada, aquélla se entenderá estimada.

CAPÍTULO III

AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN

Artículo 4 Procedimiento de autorización del proyecto técnico de rehabilitación

1. Una vez obtenida la declaración del establecimiento en situación de deterioro u obsolescencia, la persona interesada solicitará al cabildo insular correspondiente la autorización del proyecto técnico de rehabilitación del establecimiento. La solicitud deberá presentarse acompañada del proyecto técnico de rehabilitación, así como de la resolución de declaración de deterioro u obsolescencia otorgada por el órgano de la administración autonómica competente en materia de ordenación turística o la acreditación de haberla solicitado a los efectos de entender que ha operado el silencio administrativo, todo ello con independencia del resto de documentación que exija la normativa de aplicación.

2. El cabildo, dentro del procedimiento de autorización del proyecto técnico de rehabilitación citado, deberá valorar la suficiencia de la actuación de rehabilitación proyectada, que vendrá determinada por el cumplimiento de los requisitos siguientes:

a) La actuación de rehabilitación deberá corregir y eliminar las características o circunstancias que condujeron a declarar el establecimiento turístico en situación de deterioro u obsolescencia.

b) Las actuaciones deberán trascender de la mera obra menor o de estricta conservación o mantenimiento, debiéndose cumplir con la inversión mínima por plaza de alojamiento que se determina en el artículo siguiente.

c) La rehabilitación debe afectar de modo integral y genérico a la modernización del establecimiento o implicar un aumento de su calidad.

3. La resolución de autorización del proyecto de rehabilitación deberá pronunciarse expresamente sobre la suficiencia del proyecto presentado y sobre el número de plazas de alojamiento a que tendrá derecho en virtud de la rehabilitación que acometa de conformidad con lo que dispone el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009). Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de autorización sin que se haya dictado y notificado resolución expresa del órgano competente, se entenderá desestimada dicha solicitud.

4. Las nuevas plazas de alojamiento podrán materializarse en la forma prevista en el artículo 14.3 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009). Cuando este derecho se vaya a materializar total o parcialmente a través de la ampliación del establecimiento a rehabilitar, el proyecto técnico deberá adjuntarse a la solicitud, contemplándose en él el incremento de la capacidad.

Artículo 5 Importe mínimo de rehabilitación integral por plaza alojativa

1. A los efectos previstos en el artículo 14.2 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009), la inversión mínima por plaza de alojamiento para cada categoría que se pretenda alcanzar con la rehabilitación será de:

MODALIDAD	CATEGORÍA	IMPORTE MÍNIMO POR PLAZA DE ALOJAMIENTO
HOTELERA	4 estrellas	6.143
	5 estrellas	7.866
	5 estrellas, gran lujo	10.073
APARTAMENTOS TURÍSTICOS	3 llaves	4.253
	4 llaves	5.577
	5 llaves	7.142

2. La inversión a considerar será calculada dividiendo el presupuesto de ejecución material de la obra de rehabilitación, impuestos no incluidos, entre el número de plazas de alojamiento del establecimiento que se pretendan rehabilitar.

CAPÍTULO IV

RÉGIMEN DE GARANTÍA DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN

Artículo 6 Régimen de garantía de la ejecución del proyecto de rehabilitación

La garantía prevista en el artículo 14.5 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009), estará sujeta al régimen siguiente:

1. La garantía deberá ser constituida por la persona física o jurídica promotora del proyecto de rehabilitación, a favor del Cabildo Insular que haya otorgado la autorización previa de dicho proyecto.

2. El documento acreditativo de su constitución será presentado o depositado ante el Cabildo Insular acompañando la solicitud de autorización de apertura y puesta en funcionamiento del establecimiento turístico de alojamiento, o parte del mismo, que concentre las plazas autorizadas en virtud del derecho que se reconoce a los promotores de la iniciativa de rehabilitación en el número 1 del artículo 14.

3. La garantía queda afecta a la correcta y total ejecución del proyecto de rehabilitación en el plazo de 18 meses previsto en el artículo 14.5 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009) computado desde la fecha de otorgamiento de la autorización de apertura y funcionamiento del inmueble o parte del mismo que concentre las plazas de alojamiento adicionales autorizadas en virtud del derecho que se reconoce a los promotores de la iniciativa de rehabilitación en el artículo 14.1 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009).

4. La garantía deberá ser constituida por la cuantía correspondiente al 20% del importe del presupuesto de ejecución de la parte del proyecto de rehabilitación que resta por ejecutar en el momento de presentar la solicitud de autorización de apertura y funcionamiento de las nuevas plazas de alojamiento adicionales. Dicho importe deberá ser acreditado mediante declaración

responsable del facultativo director de la obra que podrá ser objeto de supervisión por los servicios técnicos del Cabildo Insular correspondiente.

Los interesados podrán solicitar la actualización de dicha cuantía cada tres meses.

5. La garantía podrá constituirse:

- En metálico.
- Mediante aval bancario, cumplimentando el modelo previsto en el anexo 2º.
- Mediante póliza de seguro de caución, cumplimentando el modelo del anexo 3º.
- Cualquier otra figura admitida en Derecho.

6. El incumplimiento del plazo de dieciocho meses para la completa y correcta ejecución del proyecto de rehabilitación será causa de ejecución de la garantía constituida.

7. La garantía estará en vigor hasta tanto el Cabildo Insular correspondiente autorice su cancelación o devolución.

8. El derecho a la devolución de la garantía nace desde la emisión del certificado final de obra del proyecto de rehabilitación. Dicho certificado deberá emitirse dentro del plazo previsto en el artículo 14.5 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009).

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera *Inmuebles existentes*

A los inmuebles que hubieran estado en explotación turística, en los cuales se pretenda ejecutar un proyecto de rehabilitación integral conforme a lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley 6/2009 (LA LEY 8267/2009), les será de aplicación lo previsto en el capítulo II del presente Decreto.

Disposición Adicional Segunda *Tramitación electrónica*

Los procedimientos administrativos regulados en el presente decreto podrán ser tramitados electrónicamente desde el momento en que se encuentre plenamente operativa la plataforma tecnológica que lo permita.

Disposición Transitoria Única *Procedimientos en tramitación a la entrada en vigor del presente Decreto*

Los procedimientos que afecten a las materias objeto de regulación de este Decreto, iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, dispondrán de un plazo máximo de tres meses para la adaptación de las solicitudes y requisitos a lo previsto en el presente Decreto.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera *Habilitación*

Se faculta a la persona titular del departamento competente en materia de turismo para dictar las disposiciones necesarias en ejecución y desarrollo del presente Decreto, así como para la actualización de las cuantías de inversión mínima por plaza para cada categoría, previstas en el artículo 5.1 del presente Decreto

Disposición Final Segunda *Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

ANEXO 1º (art. 3)

MODELO DE SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE DETERIORO U OBSOLESCENCIA

Mostrar/Ocultar

laleydigital.es

D./Dña.....provisto/a del siguiente documento acreditativo de su identidad:..... n°....., con domicilio a efectos de notificaciones en código postal de en nombre propio o en su condición de representante de la empresa/comunidad de propietarios domiciliada en código postal C.I.F....., cuya dirección electrónica es y número de teléfono/fax

SOLICITA: La declaración de deterioro u obsolescencia del establecimiento alojativo turístico denominado sito en, en los términos y condiciones establecidos en el Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. n°, de), para lo cual aporta los siguientes documentos :

1. Acreditación de la representación del solicitante.
2. Memoria explicativa que contenga los argumentos que motivan la solicitud, así como descripción del estado actual del establecimiento y de la actuación de rehabilitación integral a realizar.
3. Presupuesto de ejecución material detallado, que especifique claramente el concepto de la rehabilitación a efectuar, por capítulos de obra y por plaza de alojamiento.
4. Plano de situación y emplazamiento.
5. Planos, a escala mínima 1/100, del estado actual del establecimiento, con:
 - a. Distribución de cada una de las plantas, indicando usos y superficies de cada pieza.
 - b. Alzados de cada una de las fachadas.
 - c. Secciones principales.
6. Fotografías actuales, en las que se pueda apreciar el estado en que se encuentra el establecimiento.
(Lugar y fecha de expedición).

CONSEJERÍA DE TURISMO

ADVERTENCIA: Los datos de esta solicitud van a ser objeto de un tratamiento automatizado mediante su inclusión en ficheros de la aplicación informática que sirven de soporte al Registro General Turístico adscrito a la Dirección General de Ordenación y Promoción Turística a los efectos del ejercicio de los derechos previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

ANEXO 2º (art. 6)

MODELO DE AVAL

Mostrar/Ocultar

El/la (Banco, Caja de Ahorros, Cooperativa de Crédito, Sociedad de Garantía Recíproca, etc.)
 y, en su nombre, D./Dña.

 (nombre y apellidos de los apoderados)
, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de bastateo efectuado por el Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, con fecha y número/s

AVALA:

En los términos y condiciones establecidos en el Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. nº, de, con renuncia expresa a los beneficios de división, orden y excusión, a la entidad mercantil denominada C.I.F. nº, con domicilio social en, ante el Cabildo Insular de, por la cantidad de (importe en letras y números) euros, en concepto de garantía para responder de total y correcta ejecución de las obras de rehabilitación (Proyecto autorizado por el Cabildo Insular de mediante Decreto /resolución nº, de de de).

La presente garantía estará en vigor hasta tanto el Cabildo Insular depositario autorice su cancelación o devolución.

El avalista asume el compromiso de pago, al primer requerimiento de la Tesorería del Cabildo Insular depositario

(Lugar y fecha de expedición).

(Firma y sello de la entidad avalista).

ANEXO 3º (art. 6)

MODELO DE CERTIFICADO DE CONTRATO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Mostrar/Ocultar

CERTIFICADO N°, CORRESPONDIENTE AL CONTRATO DE SEGURO DE CAUCIÓN N° SUSCRITO POR(nombre de la entidad aseguradora), con domicilio en y C.I.F. n°, debidamente representada por D./Dña. (nombre y apellidos del apoderado o apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastateo efectuado por el Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, con fecha y n°

ASEGURA:

A (nombre del tomador del seguro y C.I.F.), en concepto de tomador del seguro, ante el Cabildo Insular, en adelante asegurado, hasta el importe de (importe en número y letras)euros, en los términos y condiciones generales establecidas en el Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo (B.O.C. n°, de) y especialmente en su artículo, con renuncia expresa a cualquier beneficio y en especial a los de orden, división y excusión de bienes, en concepto de garantía individual, para responder a las obligaciones asumidas.

La garantía quedará afecta a la total y correcta ejecución de las obras de rehabilitación (Proyecto autorizado por el Cabildo Insular de mediante Decreto /resolución n°, de de de).

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al asegurador a resolver el contrato ni éste quedará extinguido ni la cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación caso de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer requerimiento de la Tesorería del Cabildo Insular de

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el Cabildo Insular de autorice su cancelación o devolución.

(Lugar y fecha de expedición).

(Firma y sello de la entidad aseguradora).