

Artículo de opinión publicado por el Director del **Tides**, D. Carmelo León González, el 24 de JUNIO de 2013 en el que realiza una interesante reflexión sobre la **mejora de la competitividad del destino, la innovación y la moratoria turística.**

1 de 3

**LA PROVINCIA**  
DIARIO DE LAS PALMAS

Análisis | Turismo

# Moratoria, rehabilitación y crecimiento

El sector turístico necesita aires de libertad creativa para poder caminar por la senda marcada por el mercado, pero acompañado del sector público que defienda los intereses de todos los canarios



**Carmelo León  
González**  
Catedrático de  
Economía **(Tides)**



Vista aérea del entorno del faro de Maspalomas. | YAIZA SOCORRO

**C**anarias es, y ha sido, una región turística competitiva y pionera, sin duda, una región con excelentes condiciones para la actividad turística, que ofrece atractivos capaces de generar en los tiempos actuales un flujo anual de turistas que se mantiene en términos agregados por encima de los 12 millones. El crecimiento turístico de Canarias se ha visto condicionado por la fragilidad de sus recursos naturales y la escasez de su territorio. El resultado de esta condición ha sido la promulgación de una serie de leyes que arrancan en el comienzo de la primera década del siglo XXI, que han intentado controlar el crecimiento turístico en el archipiélago, las conocidas leyes de la moratoria turística.

Como consecuencia de estas leyes, al menos sobre el papel, se ha intentado limitar el crecimiento de la oferta alojativa en Canarias, argumentando principalmente razones de preservación de los valores ambientales y la escasez del suelo para uso turístico. Moratoria significa que por Ley no se puede seguir construyendo más infraestructuras turísticas,

tanto alojativas como de equipamiento complementario. Sin embargo, paradójicamente, la oferta turística de plazas alojativas no sólo no dejó de crecer entre 2000 y 2008, año de comienzo de la presente crisis económica, sino que aumentó significativamente. Este es precisamente uno de los efectos contraproducentes observados con las moratorias, la anticipación de planes de inversión ante la expectativa de que no se puedan desarrollar con posterioridad. No ha ocurrido lo mismo con el número de turistas, que se ha mantenido prácticamente estable, con una ligera tendencia a decrecer en términos agregados. El resultado, por tanto, ha sido un exceso de oferta que explica los bajos precios relativos de la oferta canaria en comparación con otros destinos competidores. Estos bajos precios dificultan la rentabilidad de las empresas y comprometen los necesarios esfuerzos para la renovación y la innovación de los establecimientos.

Otro de los efectos indeseables de las moratorias turísticas, y que ha sido contrastado por las experiencias de los destinos turísticos donde se han implantado, es el efecto desanimador sobre la innovación, pues por una parte, al no implantarse nuevas piezas actualizadas a la realidad del mercado, no se tienen ejemplos de unidades que hagan acopio de las últimas tendencias, tanto en gestión como en tecnología; y por otra

ner una excelente calidad, y que pueden ser bien aceptados por la demanda. En segundo lugar, la única forma de construir un alojamiento "nuevo" de inferior calidad a la de 5 estrellas es mediante la sustitución de un alojamiento "obsoleto" por otro de calidad superior. Esto se puede hacer en la misma parcela en la que estaba el hotel sustituido, o en otro suelo que ya tenga un planeamiento favorable a la utilización turística. Asociado a esta sustitución hay una compensación consistente en un incremento de las plazas existentes, siempre que se supere un límite inferior de inversión por plaza, y que varía en función del aumento de categoría del establecimiento (50% si no hay aumento de categoría, y 25% adicional por cada categoría aumentada, hasta un límite del 100% de las plazas), y sólo para establecimientos a partir de 3 estrellas. Por último, un hotel de más de 3 estrellas también se puede rediseñar a partir de la rehabilitación de un hotel de inferior categoría, para lo cual se aplican los mismos incentivos de aumento de plazas señalados anteriormente.

#### Incentivos

Por tanto, los incentivos propuestos para la rehabilitación (de edificabilidad, de densidad de parcela y de plazas adicionales) están diseñados específicamente para obtener, como consecuencia de la acción rehabilitadora, estableci-

mientos de más de 3 estrellas, tanto hoteleros como extrahoteleros. El interés del regulador es que todos los establecimientos que recibían los incentivos aumenten de categoría, o sea, que se sitúen en el segmento de mayor gasto turístico. Por ello, los incentivos aumentan si se aumenta de categoría. No obstante, establecimientos de nueva implantación, o nueva "autorización previa", sólo podrán ser de 5 estrellas o de turismo rural.

En definitiva, el problema principal de la Ley es el intento de conseguir el objetivo de la rehabilitación turística, y al mismo tiempo el objetivo del aumento de categoría de los establecimientos, utilizando sólo los incentivos que pasan por aumentar el volumen de negocio del establecimiento (a través del número de plazas), que a su vez pueden ser discutibles como incentivo apropiado. Con ello, lo que se consigue es debilitar el objetivo de la rehabilitación turística, pues quien debe decidir la categoría de los establecimientos son justamente la demanda y el mercado, y no el regulador. La recomendación sería que los objetivos de la rehabilitación se desvinculasen, en lo posible, de los objetivos del aumento de categoría. Por otra parte, el incentivo del aumento de plazas solo será ejecutable en la parcela rehabilitada o sustituida –sólo si ello fuera posible dado el límite de densidad–, o bien, en otra parcela que reúna las

autorizaciones administrativas. La Ley comentada es compleja en muchos aspectos, partiendo de que no define lo que se entiende por una nueva implantación de plazas de alojamiento turístico, pues en principio es de suponer que son plazas de nuevo planeamiento territorial o urbanístico, aunque parece aplicarse preferentemente a plazas que son en estos momentos urbanísticamente aptas. Además, se utilizan parámetros que pueden estar sujetos a interpretación contradictoria, sin especificación de qué pasa con las autorizaciones de nuevas plazas no ejecutables. Por ejemplo, un alojamiento con 40 plazas en 600 metros cuadrados, no podría acogerse al incentivo de densidad en la propia parcela, pues su parámetro de densidad es inferior a 50 m<sup>2</sup> por plaza; las plazas adicionales resultantes del incentivo sí se podría materializar en otra parcela habilitada, para lo cual habría un plazo de cinco años. En cierto modo, la Ley no parece más que otra vuelta de tuerca a la regulación de la actividad turística en Canarias, por lo demás excesivamente compleja y sujeta a interpretaciones diversas, que ha terminado por desanimar a los agentes económicos que tienen la responsabilidad de invertir y arriesgar para mejorar la calidad de vida de los canarios. El problema de la excesiva regulación es que puede terminar por asfixiar a la actividad económica. La regula-

ción no debe ser más que un instrumento de la planificación, sabiamente utilizada, y emanada de la participación de todos los agentes económicos y sociales. Es necesario un proceso de concertación y llegar a acuerdos entre todas las partes, con el fin de resolver los problemas que atañen al turismo en Canarias; no se puede conducir la economía de espalda a los agentes sociales, sin contar con la participación de los mismos.

En momentos de crisis como el actual, las leyes e iniciativas de planificación deben facilitar la inversión y la innovación, en todos los productos y segmentos con potencial de mercado, y no obstaculizar los procesos de creación de valor económico y empleo. Existen otros instrumentos, como los instrumentos económicos, a los que la Ley dedica muy poca atención, que serían muy potentes para el objetivo de la rehabilitación, y para conseguir un crecimiento ordenado y consistente con la sostenibilidad.

El excesivo celo con valores ambientales puede esconder intereses privilegiados, o bien podría conducir a repetir los errores del pasado, basados en principios como los derechos adquiridos y las normas ya aprobadas. Es cierto que el turista quiere ver paisajes y valores naturales, pero el turista también quiere ver innovación y nuevas propuestas en el destino. En Canarias no hemos debatido

nunca cuál ha de ser la capacidad de carga turística, ni cómo vamos a alojar el grifo del crecimiento de las plazas alojativas, consumiendo territorio en la medida de lo posible, y garantizando la mayor rentabilidad social a largo plazo. Resulta paradójico que se pongan límites a la construcción turística, y se deja total libertad para la construcción residencial. Además, en la Ley se ponen límites a la construcción turística en las islas grandes, y se prima en las más pequeñas. Después de cincuenta años de experiencia turística, y observando los errores del pasado, ningún operador del sector cuestiona la necesidad de ordenar preservando los valores naturales. Sin duda, el sector necesita afres de libertad creativa para poder caminar por la senda marcada por el mercado, pero acompañado por un sector público que defienda los intereses generales de todos los canarios, y que trabaje codo con codo con los agentes sociales y económicos.