

Turism & Hoteles

01



GARRIGUES



ÍNDICE

- 2
- 04** Óptimo panorama para el sector turístico español
- 06** El nuevo impuesto sobre estancias turísticas en Baleares
- 10** La obligatoriedad del registro de la jornada de trabajo
- 12** La convivencia del debido control del hotelero con los contratos de gestión
- 16** Anteproyecto de la ley del suelo de la Comunidad Autónoma de las Islas Canarias
- 20** Fin del período de alegaciones al plan especial de ordenación de los establecimientos de alojamiento turístico de Barcelona
- 22** La Comunidad Autónoma de Andalucía regula las viviendas vacacionales
- 26** El control de ayudas de estado en la reforma del régimen económico y fiscal de Canarias

MÁS INFORMACIÓN

José Manuel Cardona

Socio

jose.manuel.cardona@garrigues.com

Vicente Bootello

Socio

vicente.bootello@garrigues.com

Roberto Delgado

Socio

roberto.delgado@garrigues.com



Síguenos:



La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© J&A Garrigues, S.L.P, quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.

Hermosilla, 3 - 28001 Madrid (España)

T +34 91 514 52 00 - F +34 91 399 24 08



ÓPTIMO PANORAMA PARA EL SECTOR TURÍSTICO ESPAÑOL

■ JOSÉ MANUEL CARDONA

Todas las previsiones recientes apuntan a que 2016, al igual que ya lo fue 2015, va a ser un año en el que la mayoría de las magnitudes del sector turístico español superarán a las del año anterior y a cualquier referencia histórica del sector. Esta capacidad para batir records y expectativas se fundamenta principalmente en un sector vacacional de sol y playa especialmente activo así como en una revitalización de los principales destinos urbanos españoles. Al atractivo turístico de nuestro país se ha sumado las dificultades por las que están pasando los destinos competidores de Oriente Medio y Norte de África, sin duda afectados por su inestabilidad geopolítica y el terrorismo internacional. La coyuntura económica internacional también ha sido favorable: bajo precio del petróleo, mínimos tipos de interés con un Euribor rondando el 0%, valor del euro respecto de otras divisas y una expectativa de crecimiento (aunque reducido) para la zona euro. Así las cosas, en 2015 se alcanzó una cifra histórica en el número de visitantes extranjeros (68,1 millones) sin desdeñar la importante recuperación de la demanda doméstica (las pernociaciones de residentes han sido un 5,02% superior en mayo 2016 respecto del

mismo mes del año anterior)¹. Merece ser citado también el rápido avance de subsectores turísticos como el de los cruceros, situando a España como segundo mercado europeo más importante como receptor de cruceristas, con la visita en 2015 de 5,9 millones de pasajeros y un incremento del 9,5% en la contribución económica a la economía nacional respecto del año 2014². No es de extrañar por tanto que el propio sector haya incrementado su previsión del crecimiento del PIB turístico para 2016, con estimaciones que alcanzan un +3,8%³, muy superior al esperado para el conjunto de la economía nacional.

Al igual que las magnitudes del sector turístico en general sufrieron un cambio relevante de tendencia en 2015, también ello aplica al mercado de inversión hotelera en España. El volumen de inversión hotelera en Barcelona superó el duplo en 2015 respecto del año anterior; y el incremento en Madrid fue de algo más de 3,5 veces respecto del mismo año. En 2015 se superó por primera vez, y con creces, el volumen de inversión hotelera pre-crisis (1.780 millones de euros en 2006), alcanzándose un monto que ascendió a 2.614 millones de euros, repartidos en la adquisición de 132 establecimientos hoteleros, que representaron algo más de 29 mil habitaciones. 2016 no parece que se vaya a quedar a la zaga en cuanto a operaciones de adquisición de hoteles y establecimientos turísticos, con una relevante participación activa de inversores internacionales y 'socimis'. La principal sombra la constituye el impacto que pueda causar el 'Brexit' en el nivel de reservas del mercado emisor británico, sin olvidarnos de las debilidades o amenazas recurrentes que recaen sobre el sector: masificación turística (sobre todo en zonas costeras), oferta

ilegal, aumento de los costes tributarios y de cumplimiento regulatorio, etc.

El panorama de la industria turística española se completa con una serie de novedades legales de relevancia. El presente año 2016 se han aprobado normas que afectan directamente al sector turístico, de forma especialmente intensa en aquellas comunidades autónomas y municipios donde se produjo a mediados del año pasado un cambio de signo político en sus parlamentos u órganos de gobierno.

Sin pretender ahora hacer una exhaustiva enumeración de tales reformas, comentamos a continuación algunas de las principales novedades legales de interés para el sector turístico español.

¹ CEHAT Hotel Monitor; Mayo 2016

² Nota de prensa de 21 de junio de 2016 de la Asociación Internacional de Líneas de Cruceros (CLIA)

³ Exceltur; Índice Sintético del PIB Turístico Español

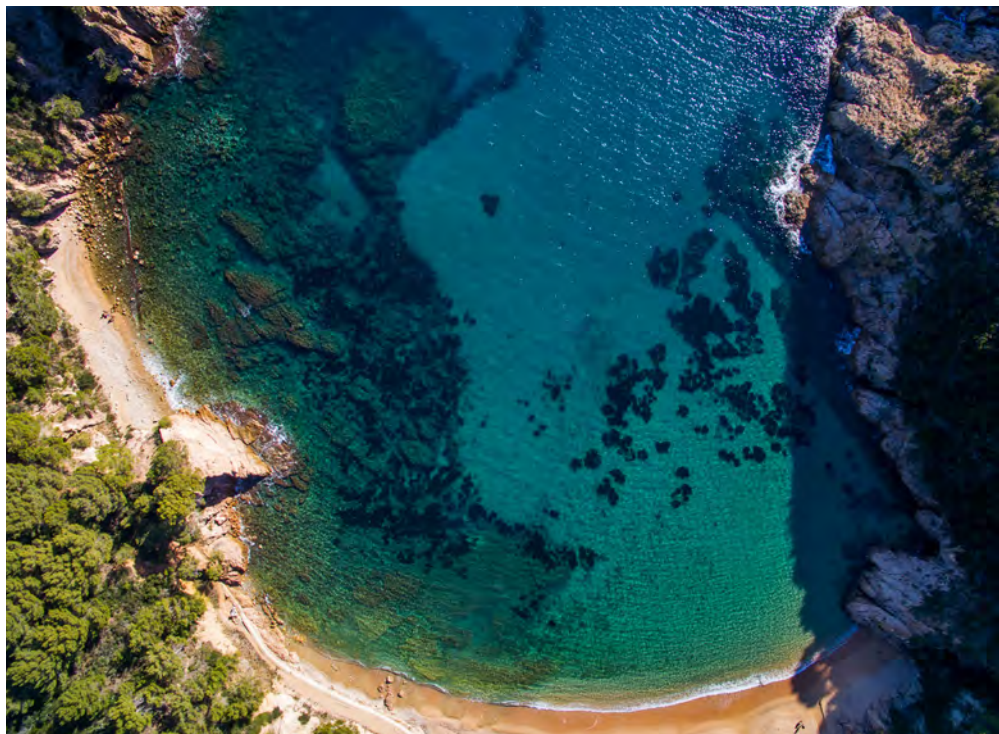
“

En 2015 se superó por primera vez, y con creces, el volumen de inversión hotelera pre-crisis

EL NUEVO IMPUESTO SOBRE ESTANCIAS TURÍSTICAS EN BALEARES

En la presente temporada de verano y tras 13 años de ausencia, retorna a uno de los principales destinos turísticos españoles el impuesto sobre estancias turísticas (erróneamente más conocida como "ecotasa"). Una vez descartada la posibilidad de establecer un impuesto que se cobrara a los turistas a su entrada en territorio balear en puertos y aeropuertos, el nuevo Gobierno balear retomó la antigua Ley 7/2001 y ha reeditado, con la aprobación por el Parlamento Balear de la Ley 2/2016, el Impuesto sobre Estancia Turísticas.





SANTIAGO JANER BUSQUETS

A partir del 1 de julio de 2016, las estancias en establecimientos turísticos situados en las Islas Baleares quedan gravadas por el Impuesto sobre Estancias Turísticas en Baleares aprobado por el Parlamento Balear en virtud de la Ley 2/2016, de 30 de marzo.

Este no es el primer impuesto que grava las estancias turísticas en Baleares. El nuevo impuesto es heredero del Impuesto sobre Estancias en Empresas Turísticas de Alojamiento, regulado por la Ley balear 7/2001 y que estuvo vigente hasta su derogación en octubre de 2003.

Tras las elecciones autonómicas del pasado 24 de mayo de 2015, los partidos políticos que apoyan el actual ejecutivo autonómico firmaron un Acuerdo de Gobernabilidad en el que se incluía una “acción a realizar”: la creación de un nuevo impuesto al turismo.

Una vez descartada la posibilidad de establecer un impuesto que se cobrara a los turistas a su entrada en territorio balear en puertos y aeropuertos, el nuevo Gobierno balear retomó la antigua Ley 7/2001 y decidió reeditar el Impuesto sobre Estancias. La “acción”

del nuevo Gobierno culminó con la aprobación de la Ley 2/2016 por parte del Parlamento Balear.

El nuevo impuesto grava las estancias que una persona física realice en cualquier establecimiento turístico de Baleares a partir del próximo 1 de julio de 2016.

La cuantía del impuesto asciende a un importe de entre 2 y 0,5 € por cada día de estancia o fracción, dependiendo del tipo y categoría del establecimiento turístico.

Se prevé una bonificación del 50% para estancias de temporada baja (período comprendido entre el 1 de noviembre al 30 de abril del año siguiente), así como otra bonificación del 50% para los días 9º y siguientes de una misma estancia.

Asimismo, la Ley regula una serie de supuestos de exención: (i) para estancias de menores de 16 años; (ii) para estancias en casos de fuerza mayor; (iii) para estancias por motivos de salud; (iv) para estancias subvencionadas por programas sociales de cualquier Estado miembro de la UE (IMSERSO,...)

A pesar de que la Ley configura a la persona física que lleva a cabo la estancia como el sujeto pasivo contribuyente del impuesto, junto a él, se califican

Salvo renuncia expresa del sustituto, el régimen aplicable será el de estimación objetiva, dada su simplicidad.



como sustitutos del contribuyente a las personas o entidades que exploten los establecimientos turísticos en los que se lleva a cabo la estancia.

De esta manera, a pesar de quien realiza el hecho imponible del impuesto sea el turista (la persona física que realiza la estancia), el que estará obligado a dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y materiales del nuevo impuesto será el sustituto, es decir, el titular de la explotación del establecimiento turístico.

Por tanto, será el titular de la explotación del establecimiento turístico el obligado a autoliquidar el impuesto y a proceder a su ingreso a la Hacienda balear. En contrapartida, los sustitutos deberán exigir el pago del impuesto a los turistas y éstos están obligados a su pago.

A diferencia de lo que sucede en la normativa reguladora del Impuesto sobre estancias turísticas de Cataluña (único impuesto de similares características en vigor actualmente en España), la normativa balear ofrece a los sustitutos dos modalidades para la determinación de la base imponible: la estimación directa y la estimación objetiva.

Salvo renuncia expresa del sustituto, el régimen aplicable será el de estimación objetiva, dada su simplicidad. Se trata de un régimen por el que se prescinde de las estancias reales y efectivas y en cambio, se atiende a toda una serie de

índices, signos y módulos para determinar la base imponible a autoliquidar por parte de cada contribuyente. En concreto, se atenderá al tipo y categoría de cada establecimiento, su número de plazas, así como el número de días en que permanece abierto al año.

Según las previsiones del Gobierno Balear, se prevé que gracias al nuevo Impuesto se podrán recaudar entre 60 y 70 millones de euros al año. Dicha recaudación se encuentra íntegramente afecta, por mandato legal, a la dotación del Fondo para el fomento del turismo sostenible. Los recursos del Fondo deberán necesariamente destinarse a la financiación de proyectos que versen sobre las finalidades expresamente previstas en la Ley 2/2016.

Todos los aspectos formales y procedimentales relacionados con este nuevo impuesto se encuentran regulados y desarrollados por el Decreto 35/2016, de 23 de junio (publicado en el BOIB de 25 de junio). En dicha norma reglamentaria también se han decidido regular los diferentes modelos de autoliquidación del impuesto, así como las diferentes declaraciones censales que los sustitutos del contribuyente deberán presentar ya en el mes de julio de este año, todo ello con el objetivo de que el primer devengo de este impuesto se produzca a partir del 1 de julio de 2016.





“

Según las previsiones del Gobierno Balear, se prevé que gracias al nuevo Impuesto se podrán recaudar entre 60 y 70 millones de euros al año.

LA OBLIGATORIEDAD DEL REGISTRO DE LA JORNADA DE TRABAJO

*Una reciente sentencia de la Audiencia Nacional,
de fecha 4 de diciembre de 2015, que viene a
reiterar el obligado cumplimiento del dictado
previsto en el artículo 35.5. del Estatuto de los
Trabajadores relativo al control de las horas
extraordinarias*

10



BRAULIO MOLINA Y DAMIÁN GALVÁN

La Inspección de Trabajo, a nivel nacional, coordinándose con las correspondientes direcciones provinciales, está llevando a cabo una campaña en virtud de la cual se pretende controlar el tiempo de trabajo y las horas extraordinarias.

Ya son muchas las empresas que, o bien han recibido la visita de la Inspección o, cuanto menos, han sido receptoras de una Nota Informativa, remitida por la Inspección Provincial de Trabajo competente en función del domicilio social, conforme a la cual se anuncia la campaña en vigor y se insta a los empleadores a que fijen determinadas pautas de control efectivo y fidedigno del tiempo de trabajo y las horas extraordinarias.

Se justifica la campaña en diversos puntos (algunos de ellos se extraen directamente de la Nota Informativa modelo citada):

1.- En la propia referencia legislativa que prevé el artículo 35.5⁴ del Estatuto de los Trabajadores, que “siempre” ha obligado a que medie dicho control horario.

2.- En que no es admisible que, con la invocación de la flexibilidad horaria que brindan las normas laborales, puedan perjudicarse los derechos de los trabajadores y se altere el mencionado equilibrio contractual mediante la prolongación indebida de la jornada laboral; mucho menos cuando estas

prolongaciones se efectúan sin la necesaria y debida compensación en tiempo de descanso retribuido o en dinero.

3.- En la necesidad de que estos mecanismos de control concluyan en políticas que coadyuven a la conciliación de la vida personal y familiar.

4.- En la creación de empleo y la consiguiente disminución del desempleo, al evitar que las horas extraordinarias no se declaren o se realicen por encima de los límites permitidos.

5.- Sobre todo, en una reciente sentencia de la Audiencia Nacional, de fecha 4 de diciembre de 2015, que viene a reiterar el obligado cumplimiento del dictado previsto en el artículo 35.5. del Estatuto de los Trabajadores relativo al control de las horas extraordinarias. En concreto, dicha resolución judicial arguye que la previsión contenida en dicho precepto:

“(…) tiene por objeto procurar al trabajador un medio de prueba documental, que facilite la acreditación, de otra parte siempre difícil, de la realización de horas extraordinarias, cuya probanza le incumbe”

De acuerdo con todo lo anterior, la Inspección de Trabajo y Seguridad Social desarrollará actuaciones inspectoras respecto del tiempo de trabajo en contratos celebrados a jornada completa, exigiendo el registro de jornada, que deberá ser diario, e incluir el horario concreto de entrada y salida respecto de cada trabajador.

A este respecto, sin que se entre a especificar un modelo específico de control horario (que no prevé la normativa), el sistema de registro que elija la empresa, a juicio de la Inspección, deberá estar en el cen-

tro de trabajo y garantizar la fiabilidad y la invariabilidad de los datos. Esta campaña, en conclusión, obligará al sector a revisar qué métodos de control horario tiene implantados en sus centros de trabajos, teniendo en cuenta que su aplicabilidad y exigencia no están limitadas únicamente a determinados perfiles profesionales, sino que incluirá a todos los trabajadores del centro de trabajo o establecimiento (personal administrativo, de recepción, bares, camareros/as de piso, jardinería, etc.).

Téngase en consideración, asimismo, que la implantación de nuevos métodos de control o distribución de la jornada al objeto de certificar el debido control y actuación conforme a ley en el desarrollo de jornadas diarias por los trabajadores, puede dar lugar a mecanismos de modificación sustancial de las condiciones de trabajo que, en su caso, exigirá ceñirse al procedimiento previsto en el artículo 41 del Estatuto de los Trabajadores para efectuar su implantación.

En definitiva, se trata de una campaña que, sin lugar a dudas, se vislumbra muy relevante para el sector, que a lo largo del año va a dar mucho de qué hablar, y que exigirá que las empresas hagan autocrítica y revisen sus modelos de control horario y, por conexión, la distribución de jornadas, turnos, descansos, y la utilización de las horas extraordinarias.

⁴ 5. A efectos del cómputo de horas extraordinarias, la jornada de cada trabajador se registrará día a día y se totalizará en el periodo fijado para el abono de las retribuciones, entregando copia del resumen al trabajador en el recibo correspondiente.







Se pretende advertir de una problemática que se está apreciando, y que se incrementará, en relación a cuestiones tales como: la relación entre los deberes de diligencia y debido control, por un lado, y el apoderamiento propio en los contratos de gestión hotelera por el otro; la sumisión a, o el acogimiento de, programas de prevención de delitos elaborados por terceros; o la coordinación entre los programas ya existentes del propietario y del gestor

LA CONVIVENCIA DEL DEBIDO CONTROL DEL HOTELERO CON LOS CONTRATOS DE GESTIÓN

13

LEOPOLDO CÓLOGAN Y DAVID VICH

El devenir legislativo reciente ha puesto de rabiosa actualidad conceptos como el debido control, la diligencia debida, programas de prevención de delitos, etc. Tales conceptos incluyen de por sí una alta carga valorativa y de interpretación pero, vinculados al sector hotelero, añaden una complejidad práctica cuando deben interactuar con una figura contractual recurrente como es la del contrato de gestión hotelera o *management*.

La preocupación por la gestión del negocio turístico ya se ponía de manifiesto en el siglo XVIII, cuando la seguridad y comodidad de los caminos no era correspondida por la de las posadas. Para remediarlo se establecieron normas que regulaban medidas para mejorar el abastecimiento de las posadas, y que así pudiesen prestar una buena atención a los viajeros, cuyos viajes venían motivados por cuestiones religiosas, de peregrinaje, de romerías, comerciales, de negocios, culturales, de aventura, de investigación, sociales, o

simplemente lúdicas. Entre dichas medidas se incluían exenciones fiscales y la reducción del número de miembros de la Tropa obligados a alojar, así como, en especial, el establecimiento de inspecciones con el fin de obligar a los propietarios y arrendatarios de las posadas a invertir en mejoras, tanto en lo material como en lo formal, y la obligación de informar de todos los viajeros que se hospedasen, y todo ello sujeto a unas reglas de buen gobierno.

No cabe duda de que el sector turístico ha evolucionado a una gestión cada vez más profesional y exigente normativamente hablando, y de que el modelo turístico de explotación de un hotel depende de las condiciones concretas de cada negocio o contrato que determinará qué empresa asume el riesgo de la explotación turística del mismo. Si es la propiedad, la explotadora o arrendataria, o la franquiciada. Dicha profesionalización del sector ha hecho que los **contratos de gestión o management** hayan tenido mucho éxito como modelo turístico de explotación, en los cuales la propiedad



“

La preocupación por la gestión del negocio turístico ya se ponía de manifiesto en el siglo XVIII, cuando la seguridad y comodidad de los caminos no era correspondida por la de las posadas.

sigue siendo la explotadora del hotel que apodera a una empresa con facultades suficientes para gestionar la explotación, atendiendo a las capacidades, medios y conocimientos especializados de la apoderada.

Este apoderamiento debe otorgarse teniendo presente el **deber general de la diligencia de un ordenado empresario** que tienen los miembros de un órgano de administración y los altos directivos de las empresas, pues exige la adopción de medidas que permitan el control, vigilancia y conocimiento de



la realidad de la sociedad para su buena dirección. En consecuencia, dichas medidas deberán reflejarse en el citado contrato de gestión de hotel para cumplir con el mencionado deber; sin que dichos apoderamientos puedan suponer una *carta en blanco* a favor de la empresa apoderada.

Igualmente, a la hora de otorgar el citado poder, se debe tener presente por los representantes de la empresa propietaria del hotel el **deber de lealtad**, que exige ser un fiel representante, obrando de buena fe y en el

mejor interés de la sociedad. Esto implica que dicho contrato de gestión se tiene que suscribir con independencia de criterio, sin estar condicionado por terceros, ni siquiera por el interés del grupo al que pertenezca, adoptando, en su caso, las medidas necesarias para velar por el equilibrio razonable entre ambos intereses.

La relevancia del cumplimiento de esos deberes viene dada por el hecho de que de su incumplimiento concurriendo culpa se deriva la responsabilidad de los miembros de un órgano de administración y de altos directivos por los perjuicios ocasionados por ello. Pues bien, no sólo hay que cumplir con los citados deberes sino que hay que hacerlo con un **verdadero compromiso ético empresarial**, que sirva para minimizar el riesgo de cualquier incumplimiento, con unos principios y valores empresariales claramente definidos, y por supuesto el de eventuales conductas delictivas en el desarrollo de la actividad.

En este sentido se pronuncian la circular de Fiscalía 1/2016 y las recientes Sentencias del Tribunal Supremo (154 y 221/2016) cuando, al hablar del debido control que deben llevar a cabo las empresas para minimizar el riesgo de su responsabilidad penal, establecen que las mismas están obligadas a implementar **programas eficaces de prevención de delitos** que intenten evitar, en lo posible, la comisión de determinados delitos por quienes integren la organización (representantes, trabajadores o dependientes) en el desarrollo de la actividad y en beneficio de la empresa.

De hecho, el incumplimiento de la citada obligación en el ejercicio del debido control por parte de la empresa propietaria del hotel puede conllevar, de forma independiente, ante una eventual conducta delictiva, multas, cierre de hotel, pérdida del derecho a

subvenciones o la prohibición de contratar con la administración, sin olvidar el daño reputacional.

Siendo este el contexto normativo actual, y que el deber general de la diligencia de un ordenado empresario también exige que se actúe de buena fe, sin interés personal, con información suficiente y con arreglo a un procedimiento de decisión adecuado, así como cumplir con la Ley y los Estatutos de la Sociedad, es necesario por tanto saber si la empresa a la que se va a apoderar para la gestión del hotel cuenta con un **código de conducta** y un **programa de prevención**, y en su caso si estos son compatibles con los de la empresa propietaria del hotel, tomando las medidas necesarias para garantizar su implementación de manera eficaz.

Este es un tema especialmente sensible en este tipo de contratos por cuanto dicho apoderamiento conlleva facultar a la empresa gestora del hotel a realizar múltiples actuaciones en nombre de la propietaria en campos tan variados como el financiero, con disposición de cuentas, ante administraciones, ante proveedores y ante clientes, y todos ellos, atendiendo al catálogo de delitos que afectan a la responsabilidad penal de las empresas, generan situaciones en las que se pueden identificar riesgos penales que requieren de la adopción de las citadas medidas.

Lo anterior pretende advertir de una problemática que se está apreciando, y que se incrementará, en relación a cuestiones tales como: la relación entre los deberes de diligencia y debido control, por un lado, y el apoderamiento propio en los contratos de gestión hotelera por el otro; la sumisión a, o el acogimiento de, programas de prevención de delitos elaborados por terceros; o la coordinación entre los programas ya existentes del propietario y del gestor.

Entre las novedades introducidas en el Anteproyecto, la que más controversia ha suscitado ha sido la relativa a establecer que sean los propios Ayuntamiento quienes aprueben definitivamente todo su planeamiento, incluido el general.



ANTEPROYECTO DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LAS ISLAS CANARIAS

CARLOS VILCHES

Mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 50 de fecha 14 de marzo de 2016, se sometió a información pública el Anteproyecto de Ley del Suelo de Canarias presentado y aprobado por el Gobierno autonómico de Canarias el pasado 22 de febrero de 2016. Dicho periodo de información pública fue ampliado hasta el 26 de abril de 2016 mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias nº 65 de fecha 6 de abril de 2016.

El objetivo de dicha norma, según se recoge en su preámbulo, es “simplificar”, “racionalizar” y “actualizar” las reglas aplicables para la protección, ordenación y utilización del territorio, habida cuenta de que algunos instrumentos de ordenación han tardado más de una década en completar su tramitación, así como la “maraña normativa” que existe en la actualidad en esta materia.

No obstante, el Anteproyecto es un documento extenso que consta de 408 artículos y 47 disposiciones, frente a los 249 artículos y 27 disposiciones que componen el vigente Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo (“TRLOTENC”).

De acuerdo con su disposición deroga-

gatoria única, el Anteproyecto prevé sustituir íntegra o parcialmente, entre otras, el TRLOTENC, la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las directrices de ordenación general y las directrices de ordenación del turismo de Canarias, 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, la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de armonización y simplificación en materia de protección del territorio y de los recursos naturales, así como la Ley 3/2015, de 9 de febrero, de tramitación preferente de inversiones estratégicas para Canarias. Entre las novedades introducidas en el Anteproyecto, la que más controversia ha suscitado ha sido la relativa a establecer que sean los propios Ayuntamientos quienes aprueben definitivamente todo su planeamiento, incluido el general. En este sentido, del procedimiento de aprobación de los planes generales, que se encuentra recogido en el artículo 145, cabe destacar que: (i) se elimina el trámite de aprobación provisional, constanding únicamente de las fases de avance, aprobación inicial y aprobación definitiva; y (ii) durante el trámite de información pública y consulta a las Administraciones, organismos y entidades públicas interesadas, la Administración autonómica emitirá un informe único y preceptivo que, además, en el caso de los planes ge-

nerales municipales y planes insulares, tendrá carácter vinculante (artículos 104 y 145).

Este nuevo modelo, concebido para favorecer la autonomía local, ha suscitado muchas dudas sobre su aplicación práctica, sobre todo en relación con aquellos Ayuntamientos que cuentan con menos recursos para acometer la planificación urbanística de sus respectivos municipios. En el resto del territorio nacional, la competencia municipal para aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento, únicamente se encuentra prevista en las legislaciones autonómicas de Galicia, Islas Baleares, La Rioja y País Vasco, y solo para ayuntamientos de mayor población⁵.

Asimismo, el nuevo documento aboga por la protección del suelo rústico, al establecer en su artículo 34.3 que “con carácter general, cualquier terreno no clasificado como urbano o urbanizable será suelo rústico”, si bien en sus artículos 124 a 133 prevé los denominados “proyectos de interés insular o autonómico”, que se definen como “instrumentos de ordenación territorial que tienen por objeto ordenar y diseñar, para su inmediata ejecución, o bien ejecutar sistemas generales, dotaciones y equipamientos estructurantes o de actividades industriales, energéticas, turísticas, culturales, deportivas, sanitarias o de otra naturaleza, cuya incidencia territorial, económica o social

trascienda el interés del municipio o municipios sobre los que se asientan, en atención a su magnitud, especiales características o relevante incidencia territorial”.

Lo característico de estos instrumentos es que: (i) pueden aprobarse en desarrollo o ejecución del planeamiento insular o, cuando no estuvieren previstos en el mismo, de forma autónoma; (ii) pueden ejecutarse **en cualquier clase de suelo**, con independencia de su clasificación y calificación urbanística (con la salvedad de que en ningún caso podrán afectar al suelo rústico de protección ambiental y, sólo excepcionalmente, podrán afectar al suelo rústico de protección agraria); y (iii) podrán ser promovidos tanto a iniciativa pública como a iniciativa particular.

En el Anteproyecto se prevé, además, la futura supresión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), que será sustituida, de acuerdo a su artículo 13.4, por un órgano colegiado del que formarán parte, al menos, los representantes de los departamentos autonómicos afectados, con objeto de emitir el informe único en la tramitación de los instrumentos de ordenación, así como, en su caso, para actuar como órgano ambiental en los supuestos previstos en la Ley.

Aunque el borrador de la Ley del Suelo ha tenido una buena acogida por el sector empresarial, se ha considerado insuficiente, pues, según se ha dicho, no se acaba de alcanzar uno de los objetivos inspiradores de la redacción del mismo, una mayor simplificación.

Concretamente en el sector turístico, existe cierto recelo sobre las determinaciones de esta nueva Ley debido a

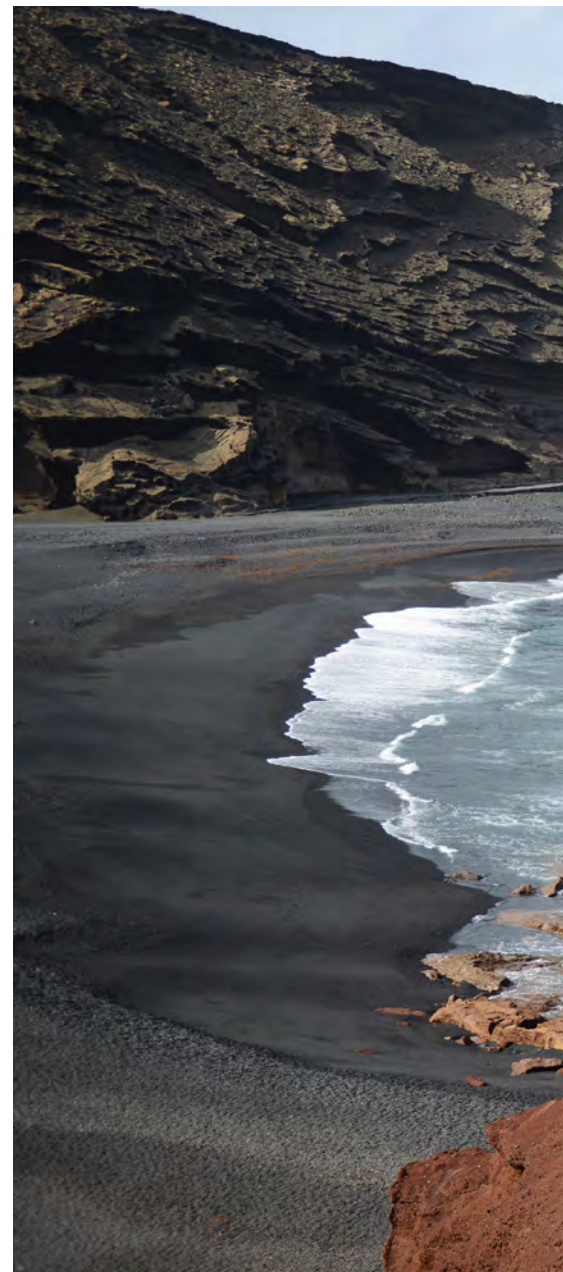
los antecedentes de la llamada “moratoria turística”. Aunque, en principio, esta nueva ley no afectará al suelo turístico clasificado como tal, según el apartado IV del preámbulo, supondrá “la práctica prohibición de clasificar nuevo suelo con destino turístico”.

Por otra parte, de acuerdo con su disposición final quinta, el Anteproyecto modifica el vigente artículo 4 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística, y confirma el régimen de autorización previa para la implantación de nueva oferta alojativa en las cuatro grandes islas, de modo que en Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, la implantación de nueva oferta alojativa turística (incluido el traslado de capacidad de alojamiento), así como la ampliación de los establecimientos turísticos alojativos, queda expresamente sometida a autorización previa habilitante de los respectivos Cabildos Insulares (igualmente se requerirá la referida autorización previa para la renovación de estos establecimientos, cuando así lo exija expresamente la normativa territorial a nivel insular). Sin embargo, en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma no se requerirá autorización previa para los procesos de renovación, aunque sí para los de nueva implantación, si bien cuando así lo exija el planeamiento territorial (con la excepción de los establecimientos alojativos en suelo rústico, a los que serán aplicables los estándares específicos establecidos en el planeamiento insular y, en su defecto, los de carácter general establecidos por el Gobierno para ese tipo de establecimientos).

Tras haber finalizado el pasado 26 de abril de 2016 el periodo de información pública del Anteproyecto, y tras el

estudio de las más de cien alegaciones que han sido presentadas, el Proyecto de la Ley del Suelo de Canarias fue aprobado por el Consejo de Gobierno el pasado 27 de junio de 2016 y ha sido elevado al Consejo Consultivo de Canarias para la emisión de dictamen previo a su traslado al Parlamento.

Según declaraciones de la Consejera de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, la Ley del Suelo de Canarias se llevará al Parlamento este mes de julio y se espera que el texto definitivo quede aprobado en diciembre.



⁵ Galicia: Artículo 61 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (ayuntamiento de más de 50.000 habitantes).

Islas Baleares: Artículo 53 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (ayuntamientos de más de 10.000 habitantes, aprobarán definitivamente: la modificación de determinaciones no estructurales del planeamiento general, y las que tengan por objeto la adaptación de este a instrumentos de ordenación del territorio).

La Rioja: Artículo 88 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (ayuntamientos de más de 25.000 habitantes).

País Vasco: Artículo 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (ayuntamiento de más de 7.000 habitantes).

Aunque el borrador de la Ley el Suelo ha tenido una buena acogida por el sector empresarial, se ha considerado insuficiente, pues, según se ha dicho, no se acaba de alcanzar uno de los objetivos inspiradores de la redacción del mismo, una mayor simplificación.





20

RECEPTION

FIN DEL PERÍODO DE ALEGACIONES AL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO DE BARCELONA

Los próximos meses serán decisivos para determinar el contenido del PEUAT que se apruebe definitivamente, la litigiosidad que genere y la responsabilidad patrimonial a la que deberá hacer frente el Ayuntamiento en función de las resoluciones que adopte

PABLO MOLINA

En los próximos días se cumplirá un año desde que el entonces reciente nuevo gobierno municipal en Barcelona aprobó la suspensión de licencias para la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico en Barcelona.

Esta suspensión debería servir, según el equipo de gobierno municipal, para que los redactores de un inminente Plan Especial de ordenación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico pudiesen estudiar la realidad y redactar las propuestas de planeamiento en la confianza que la realidad no sería objeto de modificaciones que alterasen las condiciones de estudio.

De forma sorprendente, porque no estaba en la práctica habitual del Ayuntamiento de Barcelona, la suspensión afectó incluso los proyectos que estaban en curso de obtención de licencia en el momento de entrada en vigor de la moratoria. Esta circunstancia ha dado lugar a un elevado grado de discusión de

proceso, y ha generado una elevada presión a los servicios técnicos municipales.

Pues bien, durante el período de suspensión, el pasado 10 de marzo de 2016, el Ayuntamiento de Barcelona aprobó inicialmente el "Plan Especial Urbanístico para la regulación de los Establecimientos de Alojamiento Turístico, Albergues de Juventud, Residencias Colectivas de Alojamiento Temporal y Viviendas de Uso Turístico de la Ciudad de Barcelona" (PEUAT). La publicación del plan se produjo el pasado 14 de marzo, y la información pública (3 meses) se acabó el pasado 14 de junio.

En el Plan Especial aprobado inicialmente, el Ayuntamiento de Barcelona divide la ciudad en cuatro zonas específicas a efectos de la implantación de establecimientos de alojamiento turístico. En la primera zona, el PEUAT propone una progresiva reducción del número de establecimientos de alojamiento turístico por la vía de no permitir la apertura de nuevos establecimientos, ni siquiera mediante el cierre de los actuales.

En las Zonas específicas 2, 3 y 4, el PEUAT condiciona la apertura de nuevos establecimientos de alojamiento turístico al cierre de algunos de los establecimientos preexistentes. Asimismo, la apertura de nuevos establecimientos está condicionada en cuanto a las distancias a establecimientos de alojamiento existentes. En las zonas 3 y 4, además, se permite cierto crecimiento, contenido, del número de plazas hoteleras.

El PEUAT además restringe la implantación de viviendas de uso turístico a la zona específica 3 y además la sujeta a un conjunto de requisitos de difícil cumplimiento, entre los que destacan la necesidad de que el inmueble don-

de se implante no estuviese destinado a vivienda antes del 1 de julio de 2015, que no se supere la densidad total de viviendas de uso turístico establecida para Barcelona, o que la densidad de viviendas de uso turístico en la manzana donde se pretenda implantar comparada con el uso residencial existente no supere el ratio de 1,17%.

El PEUAT aprobado inicialmente nace con muchísimos interrogantes que deberán solventarse durante su tramitación. Existen dudas sobre el procedimiento de aprobación, sobre si la jerarquía del documento es suficiente para las funciones que pretende desempeñar o sobre la compatibilidad de sus determinaciones con la normativa que emana de la Directiva de Servicios. De momento, el plan ha recibido, según fuentes municipales, más de 130 alegaciones, lo que puede implicar que en la versión que se apruebe definitivamente su contenido varíe de forma relevante. Además, la entrada en el equipo de gobierno municipal del partido socialista puede determinar un cierto cambio en el contenido del PEUAT que se someta a aprobación definitiva.

Los próximos meses serán decisivos para determinar el contenido del PEUAT que se apruebe definitivamente, la litigiosidad que genere y la responsabilidad patrimonial a la que deberá hacer frente el Ayuntamiento en función de las resoluciones que adopte. En todo caso, conviene saber que el próximo 2 de julio de 2017 se acaba el plazo de suspensión de licencias, por lo que el PEUAT se deberá haber aprobado definitivamente con anterioridad a dicha fecha, si el Ayuntamiento no quiere que todo el esfuerzo realizado quede en un mero ejercicio de teoría urbanística.





LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA REGULA LAS VIVIENDAS VACACIONALES

Según su Exposición de Motivos, la regulación del servicio de alojamiento en viviendas con fines turísticos ha venido a solventar los problemas que provocaba el auge del uso del alojamiento privado con fines turísticos

CARLOS VILCHES

El 11 de febrero de 2016 se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (“Decreto 28/2016”), que entró en vigor el pasado 11 de mayo de 2016. Este Decreto saca del limbo jurídico en el que se encontraban aquellos alquileres de viviendas que se realizaban con fines turísticos, tras excluirse estos alquileres de la aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“LAU”), a través de la modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas.

Según su Exposición de Motivos, la regulación del servicio de alojamiento en viviendas con fines turísticos ha venido a solventar los problemas que provocaba el auge del uso del alojamiento privado con fines turísticos, como la competencia desleal de esta modalidad de alojamiento con los establecimientos turísticos tradicionales, la ausencia de control sobre los mismos por parte de la Administración, así como la desprotección de los usuarios, con el añadido de que la imagen

del sector turístico en la región de Andalucía se veía comprometida por la presencia de alojamientos de gestión no profesional y no regulados.

El artículo 3 del Decreto establece lo que se debe entender por “vivienda con fines turísticos” sometida al ámbito de aplicación del mismo en función de tres requisitos: (i) que esté ubicada en suelo de uso residencial, (ii) que se vaya a ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento, y (iii) que el servicio se ofrezca de forma habitual y con fines turísticos. Este último requisito se entenderá cumplido cuando la vivienda sea promocionada en “canales de oferta turística”, es decir, agencias de viaje, empresas intermediarias o cualquier canal que incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Quedan excluidas de la aplicación del Decreto las viviendas que se cedan a título gratuito, las que se contraten por un tiempo superior a dos meses (reguladas por la LAU) y las viviendas situadas en el medio rural (reguladas por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo).

Asimismo, también se excluyen “Los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, siéndoles

de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos”. De conformidad con el artículo 9.2 del citado Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos (“Decreto 194/2010”), los “conjuntos” son “aquellos establecimientos integrados por tres o más unidades de alojamiento ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, ocupando sólo una parte de los mismos, en los que se presta el servicio de alojamiento turístico bajo unidad de explotación.” Y añade dicho precepto que: “se entiende como grupo de inmuebles no contiguos aquel constituido por dos o más inmuebles situados cada uno de ellos a una distancia máxima de mil metros de la conserjería u oficina de la entidad explotadora.”

La exclusión del Decreto 28/2016 de los conjuntos formados por tres o más viviendas ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles, contiguos o no, y pertenecientes a una misma persona titular o explotadora, está siendo objeto de cierto debate en estos primeros meses de aplicación de dicha norma, en la medida en que en Andalucía existen muchas empresas que venían explotando más de tres



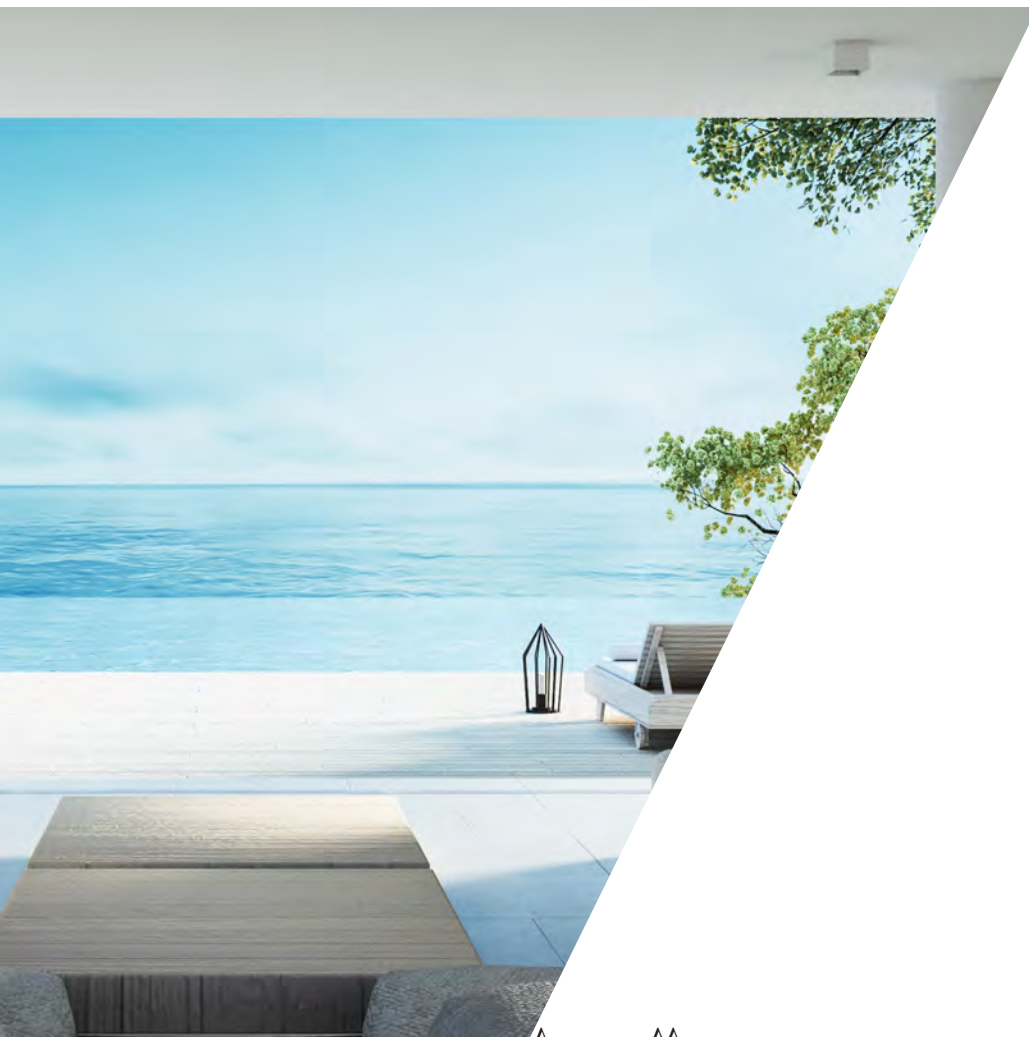
viviendas con fines turísticos y que, en la actualidad, se pueden ver sometidas al Decreto 194/2010, lo que implica cumplir con todos los requisitos y servicios propios de los establecimientos de apartamentos turísticos, más exigentes que los de las viviendas con fines turísticos.

El Decreto 28/2016 establece una presunción de que el propietario de la vivienda con fines turísticos es, a su vez, quien explota la misma, siendo éste responsable ante la Administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio. Esta presunción desaparece si en la declaración responsable que regula el artículo 9.1 del Decreto y que se deberá presentar antes de comenzar a prestar el servicio de alojamiento, se hace constar otra persona o entidad como explotadora de la vivienda.

En este sentido, el artículo 9 del De-

creto impone la obligación de inscripción de la vivienda en el Registro de Turismo de Andalucía ("RTA") a la persona o entidad que explote el servicio, a través de la correspondiente declaración responsable ante la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía. El número de registro asignado tendrá que hacerse visible en cualquier publicidad de la vivienda o promoción que se realice por cualquier medio, desde el momento en que se disponga del mismo.

Por otra parte, el Decreto 28/2016 establece que la capacidad de las viviendas con fines turísticos vendrá limitada por su licencia de ocupación, no pudiendo superar las quince plazas de ocupación cuando se cedan en su totalidad, y las seis plazas cuando se cedan habitaciones. En todo caso, el límite por habitación se establece en cuatro personas.



“

El Decreto 28/2016 establece una presunción de que el propietario de la vivienda con fines turísticos es, a su vez, quien explota la misma, siendo éste responsable ante la Administración y las personas usuarias de la correcta prestación del servicio.

Además, el artículo 6 del Decreto establece una serie de requisitos de obligado cumplimiento para las viviendas, tales como: (i) tener licencia de primera ocupación o documento equivalente otorgado por el correspondiente ayuntamiento; (ii) poseer mecanismos de ventilación y oscurecimiento de ventanas y sistemas de refrigeración y calefacción (este requisito con un período de adaptación de un año); (iii) contar con dotación suficiente de mobiliario, incluido menaje y ropa de cama, botiquín e información turística de la zona; (iv) poner a disposición de los usuarios Hojas de Quejas y Reclamaciones y un teléfono para resolver incidencias, que se deberá atender de forma inmediata; o (v) efectuar una limpieza a la entrada y salida de cada cliente.

Entre las obligaciones que se imponen a la entrada del usuario en la vivienda se encuentra la entrega de un docu-

mento a modo de contrato y cumplimentar el parte de entrada de viajeros regulado en la Orden INT/1922/2003, de 3 de julio. En ausencia de pacto expreso sobre las horas de entrada y salida, el artículo 7 del Decreto establece que el derecho a la ocupación de la vivienda comienza a las 16 horas del primer día del período contratado y finaliza a las 12 horas del día en que finaliza dicho período.

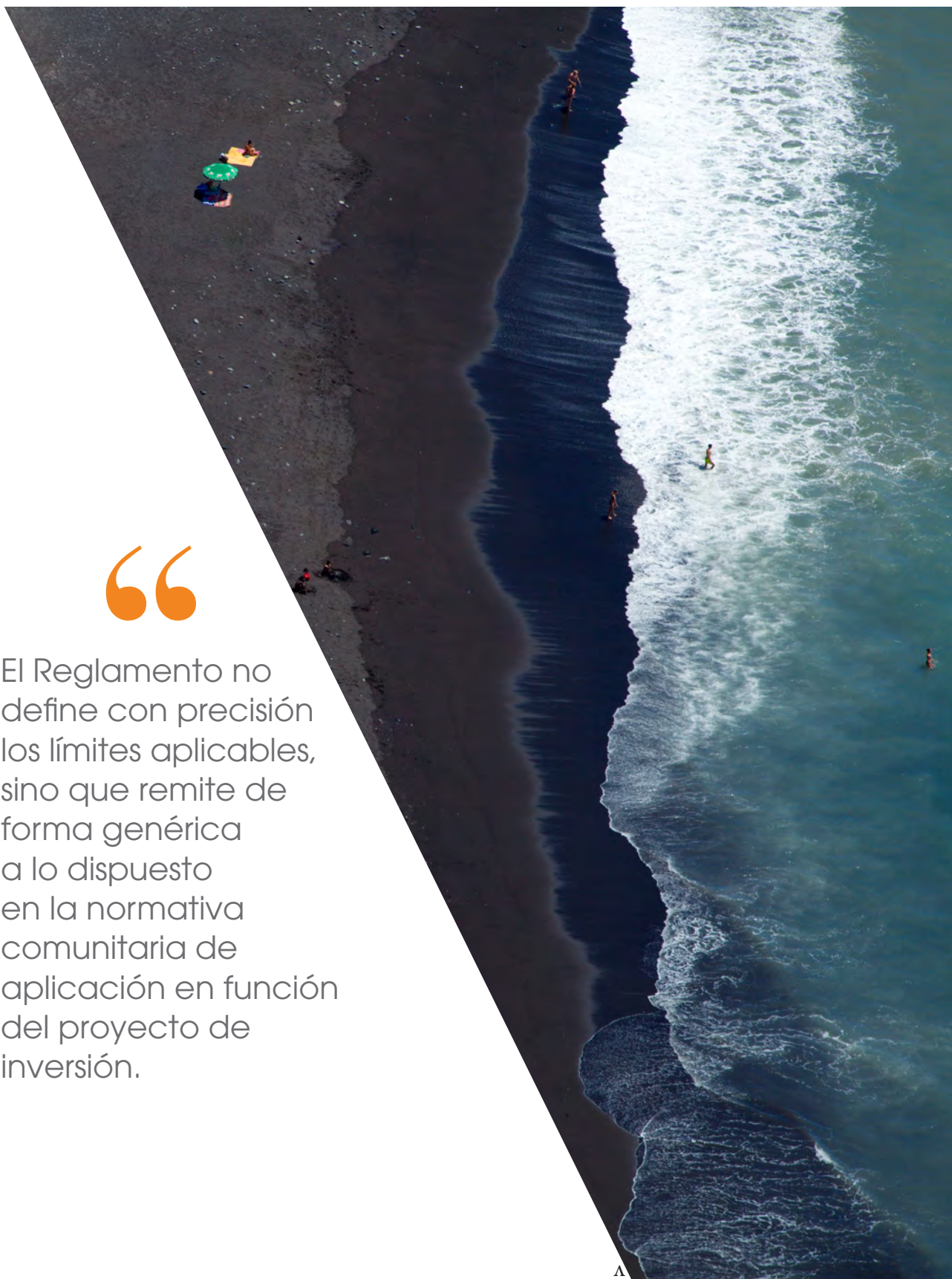
En lo que respecta al precio, el Decreto establece que éste será por noche y estancia y que dentro del mismo estará incluido en todo caso el suministro de agua, energía eléctrica, calefacción, refrigeración y la limpieza. Asimismo, se dispone que el precio será conforme al artículo 32 de la LTA, lo que implica que será libre, que las tarifas deberán estar a disposición de los usuarios, que las facturas deberán estar desglosadas por conceptos y re-

dactadas, al menos, en castellano, y que los precios sean finales y completos, incluyendo impuestos, indicando, en su caso, los incrementos o descuentos aplicados y gastos repercutidos.

En cuanto a las reservas, el Decreto impide que la cuantía de las mismas supere el 30% del importe total de la estancia, y permite que el explotador la haga suya en su totalidad si la cancelación se produce con menos de diez días de antelación de la fecha prevista de entrada, o retener la mitad de esa cuantía en concepto de reserva si la cancelación se produce antes de diez días de la fecha de entrada. En el caso de cancelación por parte del explotador, éste deberá reintegrar la reserva al usuario, más un 30% en concepto de indemnización si la cancelación se produce con menos de diez días de antelación con respecto a la fecha de entrada.



El Reglamento no define con precisión los límites aplicables, sino que remite de forma genérica a lo dispuesto en la normativa comunitaria de aplicación en función del proyecto de inversión.



EL CONTROL DE AYUDAS DE ESTADO EN LA REFORMA DEL RÉGIMEN ECONÓMICO Y FISCAL DE CANARIAS

El sistema de control de ayudas se concretó con la aprobación del modelo 282 que deberá presentarse telemáticamente en el plazo establecido para la presentación de la correspondiente autoliquidación (del IS, IRPF o IRNR) por los contribuyentes beneficiarios de ayudas de Estado, entre las que se encuentran, como hemos dicho, todos los beneficiarios de los incentivos del REF.

■ CÉSAR ACOSTA

Los incentivos fiscales del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (REF), de acuerdo con el derecho comunitario, tienen la consideración de ayudas de Estado, y su aplicación debe adecuarse al mismo.

La entrada en vigor de la reforma del REF mediante el Real Decreto-ley 15/2014, de 20 de diciembre, de Modificación del REF, precisamente como consecuencia de su obligada adaptación a la nueva normativa comunitaria de ayudas regionales⁶, modificó la Ley 19/1994, del REF, norma que regula diversos incentivos fiscales aplicables tanto a la imposición directa como a la indirecta, incorporando novedades que incidían en la regulación de la Reserva para inversiones en Canarias (RIC), la deducción por inversiones en Canarias y de la Zona Especial Canaria (ZEC), además de introducir una deducción por inversiones en territorios de África Occidental y por gastos de propaganda y publicidad.

Pero esta modificación supuso igualmente el establecimiento de nuevos mecanismos de control de la adecuación de las ayudas de Estado que, como gran novedad, supone un control individual por contribuyente, y el sometimiento a determinados límites de la intensidad de las ayudas con-

cedidas por la aplicación de dichos incentivos fiscales junto con otras que igualmente tengan la consideración de ayudas de Estado. Este control será llevado a cabo a partir de la información recibida de los propios contribuyentes y, en caso de incumplimiento, se pondrán en marcha los correspondientes procedimientos de reintegro, con aplicación, en su caso, de un igualmente novedoso régimen sancionador.

El sistema de control de ayudas⁷ se concretó con la aprobación del modelo 282⁸ que deberá presentarse telemáticamente en el plazo establecido para la presentación de la correspondiente autoliquidación (del IS, IRPF o IRNR) por los contribuyentes beneficiarios de ayudas de Estado, entre las que se encuentran, como hemos dicho, todos los beneficiarios de los incentivos del REF. Pues bien, las principales características del citado procedimiento de control de ayudas, así como otros aspectos de interés relacionados con el mismo son los siguientes:

- Las ayudas de Estado, se clasificarán en: (i) ayudas regionales al funcionamiento; (ii) ayudas regionales a la inversión; (iii) ayudas a las pequeñas y medianas empresas; y (iv) ayudas a obras audiovisuales.
- Se establecen las reglas de cómputo de las ayudas de Estado a

efectos de su acumulación, al tiempo que se señalan los límites aplicables en dicha acumulación, y se declara la competencia de la Agencia Estatal de Administración Tributaria para el seguimiento y control de las referidas ayudas.

El cómputo de las ayudas deberá realizarse en el ejercicio en el que se generen, excepto en el caso de la RIC en el que se computará en el ejercicio en el cual se realizan las inversiones en las que se materializa dicha reserva. Hay que hacer especialmente mención a esta última salvedad, por cuanto supone que el cómputo de la ayuda por la RIC no se producirá en el ejercicio en que se lleva a cabo la dotación y, por lo tanto, se produce la reducción en la base imponible del IS, sino en el ejercicio en que se produzca la reinversión de la misma, cuestión que puede dificultar la aplicación de este incentivo fiscal en los grandes proyectos de inversión o grandes reformas en el sector hotelero.

- La superación de los límites de acumulación de ayudas constituirá una infracción, cuya sanción consistirá en una multa pecuniaria proporcional del 20 por ciento del exceso. El



reintegro del exceso de la ayuda y la imposición de la citada sanción se efectuarán con arreglo a los procedimientos correspondientes en función de la naturaleza de la ayuda.

El control de ayudas de Estado requerirá, por tanto, especial atención los siguientes casos:

- Control de ayudas al funcionamiento⁹: régimen de las empresas productoras de bienes corporales; deducción por inversiones en Canarias y las deducciones por actividades de innovación tecnológica en Canarias y por espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, cuando las inversiones realizadas no tengan la consideración de "inversión inicial"; los incentivos de la ZEC; la RIC, en la parte que corresponda a ayudas al funcionamiento; las exenciones de entregas interiores del AIEM en las Islas Canarias; y las ayudas al transporte de mercancías para compensación al transporte marítimo y aéreo de mercancías.
- Control de ayudas a la inversión (inversiones iniciales¹⁰): incentivos a la inversión regulados en el artículo 25 de la Ley 19/1994; la deducción por inversiones en Canarias y las deducciones por actividades de innovación tecnológica en Canarias y por espectáculos en vivo de artes escénicas y musicales, cuando las inversiones realizadas tengan la consideración de "inversión inicial"; la RIC, en la parte correspondiente a ayudas a la inversión inicial; otros incentivos regionales concedidos por las Administraciones Públicas o mediante fondos públicos para la realización de una inversión inicial.

El Reglamento no define con precisión los límites aplicables, sino que remite de forma genérica a lo dispuesto en la normativa comunitaria de aplicación en función del proyecto de inversión¹¹.

Por tanto, en el sector turístico, cada proyecto de inversión deberá calificarse como ayuda al funcionamiento o ayuda a la inversión, aplicándose los límites de ayudas comunitarios correspondientes en cada caso, lo que podría dificultar la aplicación de los incentivos fiscales del REF en toda su extensión en los grandes proyectos de inversión, rehabilitación, mejoras, grandes reformas o meras obras de acondicionamiento o mantenimiento, por lo que en cada caso deberá realizarse un adecuado análisis y seguimiento del coste de los mismos y su encaje con el sistema de control de ayudas de Estado mencionado.

⁶ Directrices sobre las ayudas de Estado de finalidad regional para 2014-2020 y el Reglamento (UE) n° 651/2014 de la Comisión, de 17 de junio de 2014, por el que se declaran determinadas categorías de ayudas compatibles con el mercado interior en aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado (Reglamento General de Exención por Categorías).

⁷ Desarrollado por el Real Decreto 1022/2015, de 13 de noviembre, por el que se modifica el Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1994, de 6 de julio, aprobado por el Real Decreto 1758/2007, de 28 de diciembre (Reglamento del REF).

⁸ Orden HAP/296/2016, de 2 de marzo, por la que se aprueba el modelo 282 de "Declaración informativa anual de ayudas recibidas en el marco del Régimen Económico y Fiscal de Canarias".

⁹ Ayudas para reducir los gastos corrientes de una empresa no relacionados con una inversión inicial; incluye categorías de costes tales como los costes de personal, materiales, servicios contratados, comunicaciones, energía, mantenimiento, alquileres, administración, etcétera, pero excluye los gastos de amortización y los costes de financiación si se incluyeron en los costes subvencionables cuando se concedió la ayuda a la inversión.

¹⁰ La inversión en activos materiales e inmateriales relacionada con la creación de un nuevo establecimiento, la ampliación de la capacidad de un establecimiento existente, la diversificación de la producción de un establecimiento en productos que anteriormente no se producían en el mismo o una transformación fundamental del proceso global de producción de un establecimiento existente; o la adquisición de activos pertenecientes a un establecimiento que ha cerrado o que habría cerrado si no hubiera sido adquirido y que es comprado por un inversor no vinculado al vendedor. La mera adquisición de las acciones de una empresa no se considerará inversión inicial.

¹¹ Directrices sobre las ayudas estatales de finalidad regional para 2014-2020; el Reglamento (UE) n° 651/2014; y el resto del ordenamiento comunitario aplicable, en su caso, en materia de ayudas estatales.



75
1941-2016
GARRIGUES

Hermosilla, 3
28001 Madrid
T +34 91 514 52 00
F +34 91 399 24 08
www.garrigues.com