

Referencia:	2026/00006429W
Procedimiento:	PROCEDIMIENTOS GENÉRICOS
Interesado:	
Representante:	
Secretaria (JUANMANUEL)	

RESOLUCIÓN

Vista la propuesta de Resolución emitida por el Secretario Accidental D. Juan Manuel Gutiérrez Padrón, de fecha 02/05/2026 en relación con el procedimiento de referencia y que transcrita literalmente dice como sigue:

Visto el exp. 2026/6429W, iniciado en virtud de providencia de fecha 25 de mayo de 2026 relativo a la **“INSTRUCCIÓN MUNICIPAL SOBRE LOS CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA DETERMINACIÓN, VALORACIÓN Y MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA EN EL PGO DE PUERTO DEL ROSARIO.”**

Resultando que con fecha 28/005/2026 se emite informe técnico por parte del Arquitecto Municipal en el que se recoge la justificación de la propuesta de una instrucción, así como otros documentos denominados matriz de cálculo, manual técnico y modelo de informe técnico tipo como anexos operativos para la tramitación de expedientes en los que pueda resultar exigible la monetización del incremento de aprovechamiento asociado a la mayor edificabilidad derivada de la admisión de tercera planta prevista por el PGO.

Resultando, además, que por la responsable de la Jefatura de Sección de Urbanismo y Planeamiento, en el marco de sus funciones (entre las cuales se encuentra la de proponer las líneas de actuación y adoptar medidas necesarias para la adecuada tramitación de las solicitudes, comunicaciones y demás documentación presentada en la Sección), emite informe con fecha 29/05/2026 relativo a la propuesta de texto de la citada instrucción, reflejándose las siguientes consideraciones jurídicas:

“(...)- Marco normativo que determina la conveniencia de la instrucción.

El Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario vigente (de adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril), aprobado definitivamente mediante sendos acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, de fecha 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016 (constando la publicación en el BOC nº 4 de fecha 05 de enero de 2017, publicado la normativa en el BOP nº 12 de fecha 27 de enero de 2017), adoptó la decisión de permitir la ejecución de una planta más (3

plantas en total) en varias zonas del casco urbano de Puerto del Rosario, decisión ésta que, correlativamente, implica un incremento de aprovechamiento para los titulares del suelo (o vuelo) con respecto al que tenían patrimonializado en virtud del anterior plan general (el equivalente a 2 plantas), motivándose tal decisión de acuerdo con la legislación urbanística.

Así en la Introducción al documento denominado "Anexo I", del Libro 2 del Tomo IV (Documento Económico) del PGO se recoge lo siguiente:

La Ponencia Técnica Oriental, en sesión de fecha 28 de abril de 2015, acordó elevar al Pleno de la COTMAC el siguiente DICTAMEN:

7. Debe aclararse la justificación del aumento de una tercera planta en el Centro. Si se plantea como una actuación de dotación genérica, debe justificarse donde es necesario incrementar las dotaciones en suelo urbano consolidado, ya que las actuaciones de dotación deben cumplir con los deberes establecidos en el artículo 16 del TRLS. El deber de entregar el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al incremento de edificabilidad no se puede sustituir señalando genéricamente que el Plan plantea por un lado, el correspondiente incremento de zonas verdes para así mantener el estándar establecido por el art.32 TRLOTIC en 5 m²/habitante.

Si este incremento de altura se propone con el objeto de reformar o renovar la urbanización de un suelo urbanizado, se tendría que plantear como actuación de urbanización de las previstas en el artículo 14.1a 2) del TRLS, y establecer las correspondientes obligaciones previstas en el artículo 16.

Si esta tercera planta sí no se concibe como una actuación de dotación, sino como una decisión del planeador, para equipararla al resto de zonas de Puerto del Rosario, no podría conllevar el pago de plusvalía, pues iría en contra del Régimen Jurídico del Suelo Urbano Consolidado, establecido en el artículo 73 del TRLOTENC.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en la sesión celebrada el día 20 de mayo de 2015, en la sede de Santa Cruz de Tenerife, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

SEGUNDO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Plancamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, SUSPENDER la aprobación definitiva de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario (Exp. 2013/0078-2010/2318-2007/2007) relativas a:

2. La tercera planta del Sistema Capital Centro de Puerto del Rosario que según el Estudio Económico Financiero del Plan General asciende a 701.252 m²c residenciales por las siguientes razones:
 - Documentales: El Anexo al Estudio Económico del Plan sobre la tercera planta no aporta planos que identifique correctamente los usos existentes en el suelo urbano, las alturas, los espacios libres, las dotaciones, los equipamientos existentes, la numeración de las parcelas y los ámbitos a los que se refiere dicho estudio. Debe acreditarse de forma fehaciente que actualmente no se superan los 400 habitantes/Ha ni los 12.000 metros cuadrados/Ha de edificación predominantemente residencial en los ámbitos afectados por la tercera planta.

En el apartado 4.1. "El deber de participación en las plusvalías" (y con el mismo contenido en el apartado 3.1 del documento denominado "Sectores Suspendidos" TOMO 0 (Texto corregido por COTMAC el 20/05/15) se procedió a subsanar el requerimiento derivado de la ponencia técnica de la COTMAC de la siguiente manera, haciendo expresa referencia a las "actuaciones de transformación urbanística":

Derivado del **principio de participación pública en las plusvalías** (precepto también recogido en el artículo 47 de la Constitución) por el que le corresponde a la Administración una parte de las generadas por la acción pública del planeamiento urbanístico y que se constituye por el % que determine la legislación autonómica en función de la legislación estatal (artículo 16.1-b) del T. Rdo. 2/2008) y que debe **entenderse aplicable al incremento de aprovechamiento atribuido sobre el patrimonializado**.

(...)

Artículo 16 del TR 2/2.008. Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias 1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 14.1 a) comportan los siguientes deberes legales:

- **a)** Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, tanto en los supuestos en que así se determine por la legislación aplicable, como cuando de la memoria del correspondiente instrumento se derive la necesidad de contar con este tipo de viviendas de naturaleza rotatoria, y cuya finalidad sea atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, el porcentaje a que se refiere el párrafo anterior no podrá ser inferior al 5 por ciento ni superior al 15 por ciento.

La legislación autonómica no ha desarrollado este precepto para las actuaciones edificatorias, con lo cual va a ser el Plan General, el que establezca, dentro del margen señalado, la proporción de cargas y deberes a imponer a los suelos con incremento de aprovechamiento (...)

En la página 68 del “Anexo I”, del Libro 2 del Tomo IV, se establecieron los criterios siguientes:

- a. Se han calculado las cantidades objeto de monetarización de los suelos de espacios libres y dotaciones y equipamientos, y calculados los excesos de aprovechamiento resultantes de la ordenación.
- b. Se establece el límite mínimo del 5% de los excesos de aprovechamiento como referencia de proporción.
- c. Se establece como horizonte de los deberes urbanísticos en el mencionado 10%.
- d. Se calcula la suma de los excesos correspondientes a cada área de ordenación y su carga de dotaciones pendientes.
- e. Si la suma de ambos parámetros es inferior al 10 por ciento inicial, será este porcentaje el que le corresponderá a dicho área.
- f. Si la suma de los mismos es superior al 10 por ciento será la cantidad resultante la que corresponde abonar al área en cuestión, siempre comprobando que resulte inferior al 15 por ciento. Este cálculo se incorpora en la tabla siguiente. (...)

Concluyendo que: “El cálculo anterior significa que los particulares deben afrontar el pago un 10,51% del aprovechamiento resultante del incremento de la tercera planta en los citados barrios.”

En consecuencia, a partir de la aprobación del PGO resulta exigible que los particulares afronten el pago del 10,51% del aprovechamiento resultante del incremento de la tercera planta, debiendo instrumentalizarse la valoración y liquidación correspondiente mediante informe técnico y determinándose que su destino es el patrimonio público de suelo en los términos que resulten procedentes.

- **Justificación de la necesidad de la instrucción.**

El informe técnico que obra en el expediente contiene la adecuada motivación de la aprobación de la instrucción que se propone y sus anexos, planteándose que su utilidad técnica consiste en “proporcionar un

método uniforme para determinar si la licencia o actuación concreta materializa un incremento neto de aprovechamiento respecto del régimen anterior, y para valorar dicho incremento con criterios reproducibles”, conteniendo los siguientes argumentos:

“La aplicación práctica del criterio del PGO exige resolver cuestiones que no pueden ser tratadas mediante una cifra fija o una liquidación automática. Entre otras, deben comprobarse el ámbito afectado, el régimen previo de dos plantas, el número de plantas existentes y proyectadas, la superficie legalmente materializada, la superficie adicional realmente imputable, la titularidad del suelo o vuelo, la existencia de propiedad horizontal, la eventual actualización del valor de repercusión y la necesidad de evitar duplicidades en expedientes ya liquidados o parcialmente ejecutados.

La matriz propuesta permite separar la superficie física de tercera planta de la superficie neta de incremento imputable. Esta distinción es esencial: puede existir superficie en tercera planta que no represente incremento liquidable si el aprovechamiento previo no estaba agotado, si la superficie ya estaba legalmente materializada, si fue previamente liquidada o si no deriva del incremento atribuido por el vigente PGO.

La herramienta incorpora además módulos de testigos de mercado y método residual para los supuestos en que proceda actualizar valores de venta y construcción, manteniendo como criterio general los valores derivados del PGO y su estudio económico. La actualización, cuando se utilice, deberá basarse en testigos comparables, trazables y documentados, evitando que la valoración quede apoyada en datos no verificables.”

Además, en este informe se recogen los siguientes apartados:

5. Documentación que se propone aprobar como anexos (...)

6. Coeficientes de adecuación: alcance técnico y límite.

“(…) La propuesta incorpora coeficientes de adecuación o ajuste como mecanismo excepcional de homogeneización. Su finalidad no es alterar el porcentaje del 10,51% ni sustituir el juicio técnico-jurídico del expediente, sino corregir desviaciones justificadas cuando el resultado arrojado por la matriz se aparte de forma relevante de supuestos equivalentes o de la media obtenida para casos de naturaleza similar previamente calculados y validados. Estos coeficientes podrán operar, de forma motivada, para mayorar o minorar el resultado cuando existan diferencias objetivas en antigüedad, estado de conservación, situación, superficie, altura, tipología, régimen de uso, dispersión de testigos, existencia de anexos, singularidades de propiedad horizontal, consumo parcial de vuelo o contraste con expedientes análogos. Su utilización deberá quedar expresamente justificada en el informe técnico y controlada en la matriz.

- La regla general debe ser no aplicar coeficiente de adecuación. Cuando se aplique, el informe deberá explicar la causa, la fuente de contraste, el rango utilizado y la razón por la que el resultado corregido se considera más representativo, proporcionado y coherente con el resto de expedientes homogéneos. (...)

7. Garantías y límites de aplicación

“(…)”

- La instrucción y la matriz no modifican el PGO ni crean obligaciones urbanísticas nuevas.
- La matriz no sustituye el informe técnico municipal ni el informe jurídico que proceda.

- El resultado económico deberá quedar integrado en el expediente con identificación de los datos de partida, método utilizado, superficie imputable, valor de repercusión, cuota titular y, en su caso, coeficiente de adecuación.
- Los testigos de mercado deberán conservarse con fuente, fecha, captura, enlace o documento justificativo, y deberán guardar equivalencia suficiente en tipología, localización, situación urbanística, antigüedad, estado, superficie, número de plantas y fecha de referencia.
- La aplicación a expedientes en curso no podrá revisar automáticamente actos firmes, liquidaciones consentidas, resoluciones definitivas ni situaciones jurídicas consolidadas.
- La naturaleza jurídica del ingreso, su forma de exacción y su destino finalista deberán ser informados por los servicios jurídicos, económicos y de intervención que correspondan. (...)

8. Propuesta técnica

“(...) A la vista de los antecedentes expuestos, desde el punto de vista técnico se considera conveniente elevar al órgano competente la aprobación de la instrucción municipal, matriz de cálculo, manual técnico y modelo de informe técnico tipo como anexos operativos para la tramitación de expedientes en los que pueda resultar exigible la monetización del incremento de aprovechamiento asociado a la mayor edificabilidad derivada de la admisión de tercera planta prevista por el PGO.

Se propone que la aprobación quede condicionada o acompañada, en su caso, del correspondiente informe jurídico que determine el procedimiento formal, órgano competente, régimen de publicación, naturaleza del ingreso, eficacia frente a terceros y alcance de la instrucción. Asimismo, cuando proceda, deberá recabarse informe económico, de intervención, tesorería o recaudación sobre los aspectos de gestión económica y destino finalista del ingreso.

La publicación en el boletín oficial correspondiente se considera recomendable cuando así resulte informado jurídicamente, bien por razón de sus destinatarios, bien por los efectos externos que pueda producir la instrucción, sin perjuicio de su difusión interna a los servicios municipales afectados. (...)”

9. Conclusión

“(...) Desde el punto de vista técnico, la herramienta propuesta resulta conveniente, proporcionada y necesaria para dotar de homogeneidad, trazabilidad y reproducibilidad a la aplicación municipal de la monetización del incremento de aprovechamiento asociado a la tercera planta en los ámbitos afectados por el PGO de Puerto del Rosario.

La propuesta se fundamenta en la documentación económica del PGO, en el Anexo de comprobación de tercera planta y en los antecedentes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente municipal, manteniendo expresamente que la determinación definitiva del procedimiento, órgano competente, publicación, naturaleza del ingreso y garantías formales corresponde al informe jurídico y, en su caso, a los informes económicos o de intervención que resulten preceptivos.

Por todo ello, se informa favorablemente, desde el plano técnico, la elevación de la instrucción municipal, matriz de cálculo, manual de uso y modelo de informe técnico tipo al órgano competente para su aprobación, en los términos que resulten del informe jurídico correspondiente.(...)”

Visto que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55.1.e) de la Ley 7/2015, de 1 de abril, de los Municipios de Canarias, corresponde a la Secretaría General la función de dictar instrucciones y ordenes de servicio dirigidas a las unidades administrativas para la homogenización de criterios de actuación, especialmente en materia de procedimientos administrativos. No obstante, la competencia para adoptar la resolución correspondiente a la aprobación de esta Instrucción la ostenta el Sr. Alcalde-Presidente de esta Corporación Municipal, quien, no obstante, ha delegado las competencias en el Área de Urbanismo y Planeamiento en favor de Dña. Ana María Hernández González, Concejala de Obras Municipales, Urbanismo y Planeamiento, por Decreto nº 3.124 de 19 de junio de 2023, entre las cuales se encuentra la competencia para la concesión de licencias urbanísticas, por lo que le corresponde emitir las instrucciones interpretativas necesarias relacionadas con su concesión.

Considerando que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen jurídico del Sector Público, cuando una disposición específica así lo establezca, o se estime conveniente por razón de los destinatarios o de los efectos que puedan producirse, las instrucciones y órdenes de servicio se publicarán en el boletín oficial que corresponda, sin perjuicio de su difusión de acuerdo con lo previsto en la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

Considerando, además, que según lo dispuesto en los artículos 5 y 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la información sujeta a las obligaciones de transparencia será publicada en las correspondientes sedes electrónicas o páginas web y de una manera clara, estructurada y entendible para los interesados y, preferiblemente, en formatos reutilizables, y la necesidad de que las Administraciones Públicas, en el ámbito de sus competencias, publiquen: *a) Las directrices, instrucciones, acuerdos, circulares o respuestas a consultas planteadas por los particulares u otros órganos en la medida en que supongan una interpretación del Derecho o tengan efectos jurídicos.*

En virtud de lo que antecede, **se eleva** el expediente a la Sra. Concejala Delegada de Obras Municipales, Urbanismo y Planeamiento con la **propuesta** de que, si así lo estima, resuelva lo siguiente

1º.- Aprobar la “**INSTRUCCIÓN MUNICIPAL SOBRE LOS CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA DETERMINACIÓN, VALORACIÓN Y MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA EN EL PGO DE PUERTO DEL ROSARIO**”, así como los documentos denominados matriz de cálculo (herramienta Excel incorporada al expediente), manual técnico y modelo de informe técnico tipo, con el siguiente contenido:

INSTRUCCIÓN MUNICIPAL SOBRE CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA DETERMINACIÓN, VALORACIÓN Y MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA EN EL PGO DE PUERTO DEL ROSARIO

I. Exposición de motivos

Primero. Antecedentes urbanísticos y necesidad de homogeneizar criterios.

El Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su documentación económica y en el Anexo de comprobación de tercera planta, incorporó una determinación urbanística consistente en permitir la materialización de una planta adicional en determinados tejidos urbanos del municipio. Dicha determinación supuso, en los ámbitos afectados, un incremento de aprovechamiento respecto del régimen urbanístico anterior, vinculado al paso desde una situación equivalente a dos plantas hacia la posibilidad de una tercera planta.

La aplicación práctica de esa determinación exige disponer de criterios técnicos homogéneos que permitan distinguir cuándo existe un incremento efectivo de aprovechamiento imputable al título habilitante solicitado y cuándo, por el contrario, la licencia no rebasa el régimen previamente patrimonializado o no materializa incremento adicional susceptible de monetización.

La instrucción pretende evitar tratamientos dispares en situaciones equivalentes, proteger la seguridad jurídica de los técnicos y de los interesados, y asegurar que la participación pública en las plusvalías urbanísticas se determine de forma motivada, trazable, proporcional y reproducible.

Segundo. Relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017.

El artículo 54 de la Ley 4/2017 regula los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación. Aunque el supuesto de tercera planta del PGO de Puerto del Rosario no debe reconducirse automáticamente a una nueva actuación de dotación formal distinta de la ya incorporada por el planeamiento, dicho precepto ofrece un marco interpretativo relevante para razonar la monetización del incremento de aprovechamiento atribuido por la ordenación.

En particular, el apartado 2.b) vincula la participación de la comunidad en las plusvalías al porcentaje aplicable sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación. La lógica jurídica que se traslada a esta instrucción no es la aplicación mecánica de un porcentaje distinto al previsto por el PGO, sino la regla de que la carga debe recaer sobre el aprovechamiento adicional generado, y no sobre la totalidad de la edificación ni sobre superficies ya patrimonializadas.

El apartado 3 justifica que el incremento adicional se determine en relación con el aprovechamiento legalmente materializado o patrimonializado. Por ello, la matriz no liquida de forma automática toda superficie situada en tercera planta, sino la superficie neta que represente incremento real sobre el régimen anterior, sobre lo ya legalmente materializado o sobre lo previamente liquidado.

El apartado 5 permite la sustitución de la cesión por su equivalente en metálico y vincula su destino a finalidades urbanísticas, lo que exige trazabilidad presupuestaria y contable. El apartado 6 conecta el cumplimiento efectivo del deber con las licencias de obras que habiliten construcciones beneficiadas por el incremento de edificabilidad, criterio coherente con la activación de esta instrucción sólo cuando el expediente materialice o patrimonialice el incremento.

Tercero. Relación con el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias refuerza la necesidad de que la Administración actúe con criterios de proporcionalidad, trazabilidad, seguridad jurídica y participación pública en las plusvalías. Los artículos 120 y 126 se toman como estándar técnico-procedimental para estructurar la liquidación, sin alterar el porcentaje específico del PGO ni crear obligaciones nuevas al margen del planeamiento vigente.

En particular, el artículo 120.1.c) confirma el principio de participación pública en los aprovechamientos atribuidos por la ordenación; el artículo 120.2.b) refuerza que el cálculo opera sobre el incremento adicional; y el artículo 120.2.c) apoya la monetización con destino urbanístico finalista. El artículo 126.1.d) se toma como estándar de motivación, valoración verificable e informe técnico cuando proceda cuantificar en metálico un aprovechamiento, y su apartado 2 como exigencia de integración documental y control municipal del expediente.

Cuarto. Criterio específico del PGO y aplicación del 10,51%.

La presente instrucción no modifica el porcentaje fijado en la documentación económica del PGO ni en el informe jurídico municipal de referencia. Mientras el planeamiento vigente o un acto administrativo firme no disponga otra cosa, el porcentaje operativo de participación pública para el incremento de tercera planta será el 10,51% del aprovechamiento resultante del incremento.

Los artículos 54 de la Ley 4/2017 y 120 del Reglamento no se incorporan para imponer directamente el 15% propio de determinadas actuaciones de dotación, sino para fundamentar la estructura lógica de cálculo: incremento adicional, valoración técnica, posible monetización, momento de exigencia ligado a la licencia y destino finalista del ingreso.

Quinto. Matriz técnica, testigos de mercado y coeficientes de adecuación.

La matriz Excel asociada a esta instrucción permite aplicar de forma homogénea el cálculo por expediente, identificando el ámbito afectado, régimen previo, superficie neta realmente imputable, valor de repercusión, cuota de imputación del titular, testigos de mercado, coste de construcción y resultado final.

Cuando se actualicen valores, los testigos deberán ser equivalentes por tipología, localización, situación urbanística, número de plantas, antigüedad, estado de conservación, superficie, fecha y demás parámetros relevantes. En supuestos justificados, se podrán aplicar coeficientes de mayoración o minoración para homogeneizar resultados cuando la comparación directa no refleje adecuadamente el valor medio de mercado o cuando el resultado de un expediente se separe de la media de casos similares previamente validados.

Dichos coeficientes no sustituyen el estudio de mercado ni permiten alterar el porcentaje del 10,51%, crear exenciones, modificar la titularidad del aprovechamiento ni corregir errores de superficie. Su finalidad es exclusivamente ajustar técnicamente el valor a la realidad de mercado acreditada y a la coherencia interna de expedientes comparables.

II. Naturaleza jurídica y competencia

La presente instrucción se configura como instrucción u orden de servicio de carácter interno, dirigida a unificar criterios de actuación de las unidades municipales que intervienen en la tramitación de licencias, informes urbanísticos, valoraciones y liquidaciones vinculadas al incremento de aprovechamiento de tercera planta previsto en el PGO.

Conforme al artículo 6 de la Ley 40/2015, los órganos administrativos pueden dirigir la actividad de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio. Cuando una disposición específica lo establezca o resulte conveniente por razón de sus destinatarios o efectos, las instrucciones se publicarán en el boletín oficial correspondiente, sin perjuicio de su difusión por medios de transparencia.

La instrucción no puede innovar el ordenamiento jurídico ni imponer obligaciones ex novo. Su función es ordenar la aplicación y documentación de deberes derivados del planeamiento y de la legislación vigente, sin perjuicio de la publicación que proceda para asegurar publicidad, conocimiento general y eficacia frente a terceros.

III. Parte dispositiva propuesta

Artículo 1. Objeto.

La presente instrucción tiene por objeto establecer criterios técnicos y procedimentales homogéneos para identificar, determinar, valorar y, en su caso, monetizar el aprovechamiento urbanístico adicional derivado de la mayor edificabilidad atribuida por el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario respecto del aprovechamiento preexistente o patrimonializado conforme al planeamiento anterior, en los ámbitos en los que dicha mayor edificabilidad trae causa de la admisión u homogeneización de la tercera planta prevista por el PGO. A estos efectos, la referencia a la tercera planta no constituye por sí sola la base de cálculo, sino el presupuesto urbanístico que permite identificar el incremento de aprovechamiento. La base económica vendrá determinada por la superficie de incremento efectivamente imputable al expediente, descontando, cuando proceda, la edificabilidad ya permitida por el planeamiento anterior, la legalmente materializada, la previamente liquidada o aquella que no constituya incremento adicional atribuible al vigente PGO.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Será aplicable a expedientes de licencia, legalización, modificación de licencia o título habilitante urbanístico que materialicen o patrimonialicen superficie edificable en tercera planta en ámbitos donde el PGO haya incrementado la altura o edificabilidad respecto del régimen anterior equivalente a dos plantas.

Artículo 3. Supuestos no sujetos.

No procederá aplicar monetización cuando la actuación no supere el régimen previo de dos plantas, cuando no exista incremento neto de aprovechamiento imputable al expediente, cuando la superficie ya hubiera sido previamente liquidada o cuando el expediente no permita identificar una construcción beneficiada por el incremento de edificabilidad.

Artículo 4. Activación del deber.

El deber se entenderá exigible con ocasión del otorgamiento de la licencia o título habilitante que permita ejecutar, legalizar o patrimonializar construcciones beneficiadas por el incremento de tercera planta, sin perjuicio de que el expediente pueda requerir informes previos sobre titularidad, derecho de vuelo, propiedad horizontal o destino finalista del ingreso.

Artículo 5. Base de cálculo.

La base de cálculo será la superficie neta de incremento de aprovechamiento imputable al expediente. Esta superficie no coincidirá necesariamente con toda la superficie física de la tercera planta, debiendo descontarse superficies ya legalmente materializadas, previamente liquidadas, no computables, no incorporadas al título habilitante o que puedan entenderse incluidas en el aprovechamiento patrimonializado conforme al régimen anterior.

Artículo 6. Corrección técnica de superficie.

Cuando la superficie proyectada no represente adecuadamente la superficie neta liquidable, el técnico municipal podrá introducir una superficie manual corregida en la matriz, motivando expresamente en el informe las razones de la corrección y la documentación que la sustenta. La corrección de superficie no podrá usarse para alterar el criterio jurídico de sujeción ni sustituir el análisis de titularidad o derecho de vuelo.

Artículo 7. Valor de repercusión y momento de referencia de la valoración.

Con carácter general, para la identificación del aprovechamiento urbanístico adicional objeto de monetización se tomarán como referencia los valores, parámetros y criterios derivados del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario y de su estudio económico-financiero. Cuando en un expediente concreto proceda determinar el valor económico individualizado del aprovechamiento adicional para su sustitución o

cumplimiento en metálico, el valor de repercusión aplicable deberá referirse al momento procedimental correspondiente a la solicitud que origine la valoración, de conformidad con el régimen estatal de valoraciones del suelo y con las reglas de monetización de los deberes urbanísticos aplicables. A estos efectos, el estudio económico de mercado se realizará con referencia a la fecha de admisión a trámite de la solicitud que origine la valoración, siempre que la documentación presentada permita identificar suficientemente el ámbito, uso, tipología, superficie de incremento imputable, edificabilidad, número de plantas y demás parámetros necesarios para efectuar el cálculo. Cuando la solicitud inicial no contenga documentación suficiente, la fecha de referencia será aquella en que el expediente quede completado con la documentación esencial que permita determinar de forma objetiva el aprovechamiento adicional imputable y su valoración económica.

Artículo 8. Testigos de mercado.

Los testigos de mercado deberán identificar, como mínimo, fuente, fecha de captura o comprobación, enlace, referencia o documento justificativo, superficie construida comparable, precio ofertado o precio real conocido, uso, tipología, localización, situación urbanística, número de plantas, antigüedad, estado de conservación, correcciones aplicadas y motivo de equivalencia. Los anuncios procedentes de portales inmobiliarios deberán conservarse mediante captura, impresión, archivo PDF o incorporación documental equivalente al expediente. Con carácter general, el estudio de mercado deberá incorporar al menos tres testigos comparables y contemporáneos al momento de referencia de la valoración. Cuando no resulte posible obtener testigos directos suficientes, podrá acudirse de forma subsidiaria y motivada a fuentes retrospectivas, informes de valoración, series estadísticas, bases de datos inmobiliarias, estudios de precios, herramientas de análisis histórico de portales de referencia, datos de transmisiones reales conocidos, tasaciones u otras fuentes objetivas que permitan reconstruir razonablemente el valor de mercado en el ejercicio o fecha de referencia.

Artículo 9. Método residual estático.

Cuando se utilice el método residual estático para la obtención del valor de repercusión actualizado, se aplicará la fórmula $VRS = Vv / K - Vc$. VRS es el valor de repercusión del suelo; Vv el valor en venta del producto inmobiliario terminado; K el coeficiente que pondera gastos generales, financiación, gestión, promoción y beneficio empresarial normal; y Vc el valor o coste de construcción del uso y tipología considerados. Si el resultado fuese negativo o anormalmente bajo respecto de los valores derivados del planeamiento o del mercado, no se utilizará automáticamente como valor positivo, debiendo emitirse revisión técnica expresa sobre testigos, coste de construcción, coeficiente K y representatividad del producto analizado.

Artículo 10. Coeficientes de adecuación, mayoración o minoración.

Cuando los testigos, las fuentes retrospectivas o el contraste con expedientes similares previamente calculados y validados evidencien diferencias relevantes que no puedan corregirse sólo con la selección de comparables, podrá aplicarse un coeficiente de adecuación sobre el resultado económico, con carácter excepcional, motivado y trazable. El coeficiente tendrá por finalidad homogeneizar el resultado a la realidad de mercado y a la media de casos de índole similar, atendiendo a antigüedad, estado de conservación, localización, superficie, altura, tipología, calidad, situación urbanística, dispersión de la muestra o naturaleza del dato utilizado. Con carácter ordinario el coeficiente será 1,00. La matriz admitirá un rango orientativo entre 0,80 y 1,20. Cualquier valor fuera de ese rango requerirá revisión técnica expresa e informe jurídico si afecta sustancialmente al resultado. La aplicación del coeficiente exigirá indicar su valor, causa, fuente, comparación utilizada y efecto económico. No podrá utilizarse para modificar el porcentaje del 10,51%, para transformar un supuesto no sujeto en sujeto, para crear exenciones no previstas, ni para sustituir la comprobación de superficie, titularidad o derecho de vuelo.

Artículo 11. Propiedad horizontal, vuelo y cuota de imputación.

La matriz no decide quién es el obligado al pago. La cuota de imputación deberá derivarse del expediente: titularidad registral, división horizontal, estatutos, derecho de vuelo, acuerdos comunitarios, licencia solicitada

y criterio jurídico municipal. Si un titular ostenta el 100% del derecho de vuelo pero sólo consume parte de la superficie posible, la cuota será 1,00 y la reducción se reflejará en la superficie imputable, no en la cuota.

Artículo 12. Resultado final.

El importe final resultará de multiplicar la superficie neta imputable por el valor de repercusión aplicable, por el porcentaje del 10,51%, por la cuota de imputación del titular y, en su caso, por el coeficiente de adecuación motivado, descontando cargas o ajustes debidamente justificados.

Artículo 13. Informe jurídico.

En expedientes con propiedad horizontal, derecho de vuelo, titularidad discutida, convenio, monetización singular, exención, corrección sustancial de superficie o coeficientes de adecuación que alteren de forma relevante el resultado, se recabará informe jurídico antes de proponer la liquidación o condición urbanística.

Artículo 14. Informe técnico.

Todo expediente sujeto deberá incorporar informe técnico que identifique el ámbito PGO, régimen previo, superficie proyectada, superficie neta imputable, valor aplicado, testigos si se actualiza mercado, coste de construcción, coeficientes de adecuación si se aplican, cuota de imputación, resultado final y control de coherencia. El informe deberá permitir reproducir el cálculo.

Artículo 15. Destino del ingreso.

Las cantidades percibidas por este concepto tendrán destino finalista vinculado al patrimonio público de suelo o a la financiación pública de actuaciones urbanísticas legalmente admisibles, debiendo quedar identificadas presupuestaria y contablemente conforme a la normativa aplicable. La presente instrucción no prejuzga la concreta naturaleza tributaria o patrimonial del ingreso, extremo que deberá ser informado por los servicios jurídicos y económicos municipales cuando proceda.

Artículo 16. Publicación y efectos.

La instrucción producirá efectos internos desde su aprobación por el órgano competente y desde su publicación cuando ésta resulte exigible o conveniente por razón de sus destinatarios o efectos. Su aplicación a expedientes en curso deberá respetar el trámite procedimental, audiencia cuando proceda, actos firmes y la normativa vigente en la fecha del acto administrativo correspondiente.

Disposición transitoria. Expedientes en tramitación.

La presente instrucción será aplicable a los expedientes que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor y, en cuanto resulte compatible con su estado de tramitación, a los expedientes que se encuentren en curso y no hayan sido resueltos definitivamente. En expedientes iniciados con anterioridad, cuando no consten testigos incorporados en la fecha de referencia, podrá acudir subsidiaria y motivadamente a fuentes retrospectivas de mercado u otras fuentes objetivas que permitan reconstruir razonablemente el valor de mercado correspondiente al momento procedimental aplicable. Su aplicación no supondrá revisión automática de actos firmes, liquidaciones consentidas, resoluciones definitivas ni situaciones jurídicas consolidadas.

Disposición final primera. Revisión por cambios normativos o de planeamiento.

En caso de modificación sustancial de la legislación básica estatal, de la legislación urbanística autonómica, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, del PGO de Puerto del Rosario o de cualquier pronunciamiento administrativo o judicial que afecte de forma relevante al fundamento, porcentaje, base de cálculo, destino o exigibilidad de la monetización, deberá revisarse la presente instrucción y actualizarse la matriz de cálculo y sus anexos, sometiéndose nuevamente a los trámites de aprobación y publicación que procedan.

Hasta la aprobación y publicación de la nueva versión, la herramienta vigente continuará aplicándose a los expedientes en tramitación en cuanto no resulte incompatible con la modificación normativa o con el pronunciamiento aplicable, a fin de evitar la paralización injustificada de la tramitación, sin perjuicio de recabar informe jurídico cuando exista duda razonable sobre su adecuación al nuevo marco.

Anexo I. Fórmula operativa

Importe final = Sup. neta incremento x VRS x 10,51% x Cuota titular x Coeficiente de adecuación - Cargas/Ajustes

Elemento	Significado
Sup. neta incremento	Superficie efectivamente imputable al incremento de aprovechamiento, no necesariamente toda la tercera planta física.
VRS	Valor de repercusión del suelo, procedente del PGO o del método residual actualizado.
10,51%	Porcentaje establecido por la documentación del PGO e informe jurídico municipal de referencia.
Cuota titular	Porcentaje del incremento atribuible al sujeto analizado, especialmente relevante en propiedad horizontal y derecho de vuelo.
Coeficiente de adecuación	Mayoración o minoración excepcional y motivada para homogeneizar el resultado a testigos o casos similares. En blanco o 1,00 no modifica el resultado.
Cargas/Ajustes	Importes que sólo podrán descontarse o añadirse con motivación expresa.

Anexo II. Documentación mínima del expediente

1. Plano, ficha o justificación de inclusión de la parcela en ámbito afectado por el paso de 2 a 3 plantas.
2. Proyecto técnico con superficies construidas por plantas, número de plantas, estado previo y justificación urbanística.
3. Comparativa entre régimen previo, edificabilidad legalmente materializada y edificabilidad proyectada.
4. Acreditación de titularidad, derecho de vuelo o acuerdo de propiedad horizontal cuando proceda.
5. Matriz de cálculo cumplimentada e incorporada al expediente.
6. Estudio de mercado con testigos si se actualizan valores de venta o construcción.
7. Justificación de coeficientes de adecuación si se aplican.
8. Informe técnico municipal con explicación del resultado y posibilidad de reproducción del cálculo.
9. Informe jurídico en supuestos dudosos o con incidencia en titularidad, propiedad horizontal, coeficientes sustanciales o naturaleza del ingreso.

10. Propuesta de liquidación, condición de licencia o acuerdo administrativo que corresponda, con identificación presupuestaria o contable del destino del ingreso.

Anexo III. Uso de testigos y coeficientes

Variable	Criterio mínimo
Fuente	Portal, agencia, escritura, tasación, registro estadístico, informe de mercado o fuente pública/profesional.
Fecha	Contemporánea al momento de referencia o reconstruida retrospectivamente de forma motivada.
Localización	Mismo barrio o área homogénea; las equivalencias deben justificarse.
Tipología y uso	Mismo uso y tipología: vivienda colectiva, unifamiliar, local, oficina, etc.
Altura/número de plantas	Debe permitir comparar producto equivalente o justificar corrección.
Antigüedad/estado	Debe constar o motivarse su incidencia en el valor.
Superficie	Preferentemente construida con comunes; si es útil, aplicar conversión motivada.
Coeficiente	Sólo cuando sea necesario homogeneizar el resultado; rango ordinario 0,80 a 1,20; siempre con motivación.

Anexo IV. Modelo breve de informe técnico de expediente

Se incorpora como documento independiente para su uso operativo por los servicios técnicos municipales.

Anexo V. Fuentes normativas y documentales utilizadas

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, especialmente artículo 54, apartados 2.b), 3, 5 y 6.
- Decreto 183/2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, especialmente artículos 120 y 126.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 6.
- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, Tomo IV, Documento Económico, Libro 2, Anexo de comprobación de tercera planta.
- Informes técnicos y jurídicos incorporados al expediente municipal 2024/11046Y y antecedentes conexos.

MANUAL TÉCNICO DE USO DE LA MATRIZ 3P

VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA - PGO DE PUERTO DEL ROSARIO

1. Finalidad de la herramienta

La matriz tiene por finalidad ayudar a calcular, de forma trazable y homogénea, el importe a exigir por el incremento de aprovechamiento derivado de la posibilidad de edificar tercera planta en los ámbitos del PGO de Puerto del Rosario en los que el régimen previo era de dos plantas. El resultado económico no es una liquidación automática; debe apoyarse en la comprobación técnica de la licencia, el ámbito afectado, la titularidad o derecho de vuelo, la superficie realmente imputable y, cuando proceda, el valor de mercado actualizado.

2. Criterio jurídico operativo

- Si la licencia no supera el régimen previo de dos plantas, la matriz debe concluir NO SUJETO.
- Si la licencia incorpora tercera planta, debe comprobarse si dicha edificación supone incremento neto sobre lo que podía materializarse conforme al régimen anterior.
- La superficie física de tercera planta no es siempre la base liquidable; la base es la superficie neta de incremento imputable.
- El método PGO es el criterio base; el método Residual se usará si se actualizan valores con testigos y costes documentados.
- Los coeficientes de adecuación son excepcionales y sólo sirven para homogeneizar resultados ante diferencias justificadas de mercado o comparación con casos similares validados.

3. Hojas principales del Excel

Hoja	Utilidad	Cuándo se usa
Matriz_3P	Hoja principal de cálculo por expediente/licencia. Resultado en AD; coeficiente en AG; controles en AE y AK.	Siempre.
Testigos_Venta	Entrada de testigos de mercado para calcular Vv actual.	Sólo si se actualizan valores.
Resumen_Mercado	Resumen automático de testigos válidos por barrio y tipología.	Se alimenta desde Testigos_Venta.
Costes_Construccion	Entrada de Vc actual por tipología.	Necesario para método Residual.
Mercado_Residual	Calcula VRS actual = $Vv / K - Vc$.	Sólo si el método elegido es Residual.

Coeficientes_Ajuste	Guía de uso de mayoraciones/minoraciones.	Consulta para justificar AG.
Casos_Similares	Registro de expedientes previamente validados para contrastar coherencia.	Opcional, para calcular media y coeficiente orientativo.
Buscador_Testigos	Enlaces de búsqueda para localizar testigos.	Apoyo; no introduce datos automáticamente.
Guia_3P	Resumen rápido dentro del Excel.	Consulta rápida.

4. Uso ordinario de Matriz_3P

1. Identificar expediente, fecha, barrio y tipo PGO.
2. Confirmar si la parcela pertenece a ámbito afectado por el cambio 2P a 3P.
3. Introducir plantas máximas del régimen previo y del PGO, plantas existentes y plantas finales solicitadas.
4. Introducir superficies: suelo, superficie existente legalizada, superficie total final del proyecto y superficie nueva de tercera planta.
5. Introducir el máximo del régimen previo de dos plantas en la columna P cuando exista duda sobre si la edificabilidad previa estaba agotada.
6. Revisar la superficie de incremento imputable en la columna T.
7. Seleccionar método PGO o Residual en columna V.
8. Rellenar, sólo si procede, el coeficiente de adecuación en AG y su motivo en AH.
9. Revisar resultado final en AD, control general en AE y control del coeficiente en AK.

5. Depuración de superficie: columnas O, P, R y T

La matriz compara el proyecto final con el máximo que podía alcanzarse bajo el régimen anterior. No toda superficie construida en tercera planta debe liquidarse si el aprovechamiento previo de dos plantas no estaba agotado.

Columna	Nombre	Función	Efecto
O	Sup. incremento manual m ²	Corrección técnica manual justificada.	Si se rellena, manda sobre el cálculo automático. O=0 anula la base y debe motivarse.
P	Máx. régimen previo 2P m ²	Superficie computable que podía materializarse con el régimen anterior.	Permite comprobar si la tercera planta realmente excede el aprovechamiento previo.
R	Exceso neto automático	Diferencia positiva entre superficie final y máximo	Evita liquidar superficie que ya cabía bajo el

	m ²	previo, limitada por la tercera planta proyectada.	régimen anterior.
T	Sup. incremento imputable m ²	Base final de cálculo.	Se multiplica por el VRS, el 10,51%, la cuota y el coeficiente si procede.

Ejemplo: si con dos plantas podían edificarse 160 m² y el proyecto final suma 140 m² aunque incorpore parte en tercera planta, el exceso neto es 0 m². Si el proyecto final suma 190 m² y la tercera planta nueva tiene 60 m², el exceso neto automático será 30 m², no 60 m².

6. Testigos de mercado y valor Vv actual

- Introducir al menos tres testigos válidos por barrio y tipo PGO.
- Los testigos deben ser equivalentes por localización, uso/tipología, número de plantas, situación urbanística, antigüedad, estado, superficie y fecha.
- Debe conservarse URL, captura, referencia registral, informe de tasación, escritura o documento de fuente.
- Las ventas reales son preferibles a las ofertas. Las ofertas pueden usarse con coeficiente de negociación y advertencia.
- Si no hay testigos contemporáneos suficientes, pueden usarse fuentes retrospectivas motivadas para reconstruir el valor de la fecha de referencia.

7. Coste de construcción Vc y método residual

El método residual estático calcula el valor de repercusión del suelo con la fórmula $VRS = Vv / K - Vc$. Vv procede de los testigos y Vc del coste actual de construcción de la tipología correspondiente. Para actualizar Vc se edita la hoja Costes_Construccion, indicando fuente y fecha. Son fuentes recomendables CIEC/GOBCAN, bases de precios vigentes, presupuestos reales recientes o informes técnicos de coste.

8. Coeficientes de adecuación: columnas AG a AN

La matriz incorpora un módulo de control de coeficientes para mayorar o minorar el resultado cuando los testigos o el contraste con casos similares demuestren que el importe automático debe homogeneizarse. Este mecanismo debe usarse con prudencia y motivación.

Columna	Nombre	Uso
AG	Coef. ajuste valorativo	Coeficiente que se aplica al importe bruto. En blanco equivale a 1,00. Rango ordinario 0,80 a 1,20.
AH	Motivo/soporte coef.	Justificación documental del coeficiente. Si AG está rellena y AH vacía, el control avisa.
AI	Importe sin coef.	Importe final calculado sin mayoración/minoración. Sirve para comparar.

AJ	Diferencia coef.	Diferencia económica entre el resultado con coeficiente y el resultado sin coeficiente.
AK	Control coef.	Indica OK sin coeficiente, OK coeficiente motivado, REVISAR motivo o REVISAR rango.
AL	Media casos similares €/m ²	Media de casos validados con mismo barrio y tipo PGO en la hoja Casos_Similares.
AM	Desv. vs media	Desviación del importe unitario respecto de la media de casos similares.
AN	Coef. orientativo media	Coeficiente orientativo para aproximar el resultado a la media. No se aplica automáticamente.

Regla práctica: el coeficiente nunca debe usarse para corregir errores de superficie, cambiar la cuota de titularidad, modificar el 10,51% o convertir un supuesto no sujeto en sujeto. Sólo sirve para ajustar el valor cuando la comparación de mercado o los casos similares lo justifican.

9. Casos similares y control de coherencia

La hoja Casos_Similares permite incorporar expedientes ya revisados y validados. La matriz obtiene una media de importe por m² de incremento para el mismo barrio y tipo PGO. Este dato permite detectar desviaciones relevantes y, en su caso, justificar un coeficiente. La comparación debe hacerse sólo con casos realmente equivalentes y validados.

10. Propiedad horizontal, vuelo y cuota de imputación

La columna AA no mide superficie consumida. Mide qué porcentaje del incremento calculado corresponde al titular analizado. Si una persona es titular del 100% del derecho de vuelo pero sólo construye parte, AA será 1,00 y la reducción se reflejará en la superficie imputable. Si dos titulares comparten el derecho de vuelo al 50%, se usarán dos líneas o AA=0,50 para cada uno.

11. Texto base para informe técnico

La superficie tomada como base de cálculo se corresponde con la superficie de incremento de aprovechamiento efectivamente imputable al expediente. Dicha superficie se ha depurado comparando la superficie computable final del proyecto con el máximo de aprovechamiento que podía materializarse conforme al régimen previo de dos plantas, sin perjuicio de las correcciones técnicas justificadas en el expediente. El importe resultante se obtiene aplicando a la superficie imputable el valor de repercusión correspondiente, el porcentaje del 10,51%, la cuota de imputación derivada de la titularidad o derecho de vuelo acreditado y, en su caso, el coeficiente de adecuación motivado.

12. Fuentes y referencias

- Informe jurídico del Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, exp. 2024/11046Y.

- PGO Puerto del Rosario, Tomo IV, Documento Económico, Libro 2, Anexo de comprobación de tercera planta.
- Estudio de Mercado para determinar los valores del suelo según usos, tipologías y localización, Ayuntamiento de Puerto del Rosario, diciembre de 2012.
- Real Decreto 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 183/2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 6.

MODELO DE INFORME TÉCNICO TIPO

Aplicación de la matriz de cálculo para monetización del incremento de aprovechamiento asociado a tercera planta

1. Objeto del informe

El presente informe tiene por objeto comprobar, en relación con el expediente [número], si la actuación solicitada materializa o patrimonializa incremento de aprovechamiento urbanístico adicional derivado de la mayor edificabilidad atribuida por el PGO de Puerto del Rosario respecto del régimen anterior equivalente a dos plantas y, en su caso, determinar el importe resultante mediante la matriz municipal aprobada al efecto.

El presente informe se emite sin perjuicio del informe jurídico que corresponda sobre la procedencia formal de la exigencia, titularidad, derecho de vuelo, propiedad horizontal, naturaleza del ingreso, órgano competente y procedimiento de aprobación o liquidación.

2. Datos generales del expediente

Dato	Contenido
Expediente	[número]
Solicitante/promotor	[nombre]
Emplazamiento	[dirección / referencia catastral]
Objeto del título habilitante	[licencia / legalización / modificación / comunicación / cooperación interadministrativa]
Fecha de solicitud	[fecha]
Fecha de admisión a trámite o completado documental	[fecha]
Proyecto técnico	[redactor / fecha / versión]
Clase, categoría y norma zonal	[SUCU / norma zonal / ficha aplicable]



3. Comprobación urbanística previa

- Inclusión de la parcela en ámbito afectado por el cambio 2P a 3P: [sí/no/pendiente].
- Régimen máximo anterior de plantas y edificabilidad: [describir].
- Régimen máximo vigente conforme al PGO: [describir].
- Plantas existentes legalizadas: [número].
- Plantas solicitadas o finales: [número].
- Conclusión de aplicabilidad: [sujeto/no sujeto/revisar].

4. Superficies y base liquidable

Concepto	m ² / dato	Observaciones
Superficie de suelo	[m ²]	Según proyecto/catastro/escritura.
Superficie existente legalizada	[m ²]	Acreditar antecedente o licencia.
Superficie total final del proyecto	[m ²]	Computable urbanísticamente.
Superficie de tercera planta proyectada	[m ²]	No equivale necesariamente a base liquidable.
Máximo del régimen previo de dos plantas	[m ²]	Si procede.
Superficie ya liquidada previamente	[m ²]	Para evitar doble liquidación.
Superficie neta de incremento imputable	[m ²]	Resultado que se traslada a la matriz.

Motivación de la superficie neta imputable: [explicar si se usa columna O, si existe edificación previa, parte no computable, legalización parcial, fases, agotamiento o no del régimen previo, o cualquier otra circunstancia].

5. Valor de repercusión y testigos de mercado

Método utilizado: [PGO / Residual actualizado].

Si se usa método PGO, indicar valor de repercusión aplicado y barrio/tipología. Si se usa método residual, incorporar resumen de testigos y coste de construcción.

Testigo	Fuente/fecha	Barrio/tipología	Superficie	Precio ajustado €/m ²	Motivo de equivalencia
1	[]	[]	[]	[]	[]
2	[]	[]	[]	[]	[]
3	[]	[]	[]	[]	[]

6. Coeficientes de adecuación

Coeficiente aplicado: [1,00 / otro]. En caso de coeficiente distinto de 1,00, justificar la causa, la fuente comparativa, la media de casos similares si se emplea, el efecto económico y la razón de proporcionalidad. No se aplicará coeficiente para alterar el porcentaje del 10,51%, ni para corregir errores de superficie o titularidad.

7. Propiedad horizontal, derecho de vuelo y cuota de imputación

Titularidad analizada: [propietario único / comunidad / derecho de vuelo / copropiedad / otros].

Documentación examinada: [nota simple, escritura, división horizontal, estatutos, acuerdo comunitario, licencia solicitada, etc.].

Cuota de imputación aplicada: [valor]. Motivación: [explicar].

8. Cálculo económico

Fórmula: Importe final = Sup. neta incremento x VRS x 10,51% x cuota titular x coeficiente de adecuación - cargas/ajustes.

Variable	Valor
Sup. neta incremento	[m ²]
VRS	[€/m ²]
Porcentaje	10,51%
Cuota titular	[]
Coeficiente adecuación	[]
Cargas/ajustes	[€]
Importe final	[€]

9. Conclusión técnica

A la vista de la documentación analizada y de la matriz de cálculo incorporada al expediente, se informa que la actuación [sí/no] materializa incremento neto de aprovechamiento imputable derivado de la mayor edificabilidad asociada a la tercera planta. En caso afirmativo, el importe resultante asciende a [importe] euros, sin perjuicio de los informes jurídico, económico e intervención que procedan y de la resolución del órgano competente.

10. Anexos

- Matriz de cálculo cumplimentada.
- Capturas o documentación de testigos de mercado.
- Cálculo del método residual si procede.
- Acreditación de titularidad, derecho de vuelo o acuerdo de comunidad si procede.
- Justificación de coeficientes de adecuación si se aplican.



2º.- Dar traslado al Departamento de Informática para la publicación de la Instrucción aprobada en la sede electrónica y en la página web de este Ayuntamiento.

Y para que así conste, a los efectos oportunos, expido la presente propuesta de resolución en Puerto del Rosario, a fecha de la firma electrónica.

La Sra. Concejala de Obras Municipales, Urbanismo y Planeamiento, en el ejercicio de las competencias que tenga conferidas, acepta la Propuesta de Resolución y acuerda **RESOLVER** lo siguiente conforme a su contenido:

1º.- **Aprobar** la “**INSTRUCCIÓN MUNICIPAL SOBRE LOS CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA DETERMINACIÓN, VALORACIÓN Y MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA EN EL PGO DE PUERTO DEL ROSARIO**”, así como los documentos denominados matriz de cálculo (herramienta Excel incorporada al expediente), manual técnico y modelo de informe técnico tipo, con el siguiente contenido:

INSTRUCCIÓN MUNICIPAL SOBRE CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA DETERMINACIÓN, VALORACIÓN Y MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA EN EL PGO DE PUERTO DEL ROSARIO

I. Exposición de motivos

Primero. Antecedentes urbanísticos y necesidad de homogeneizar criterios.

El Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, en su documentación económica y en el Anexo de comprobación de tercera planta, incorporó una determinación urbanística consistente en permitir la materialización de una planta adicional en determinados tejidos urbanos del municipio. Dicha determinación supuso, en los ámbitos afectados, un incremento de aprovechamiento respecto del régimen urbanístico anterior, vinculado al paso desde una situación equivalente a dos plantas hacia la posibilidad de una tercera planta.

La aplicación práctica de esa determinación exige disponer de criterios técnicos homogéneos que permitan distinguir cuándo existe un incremento efectivo de aprovechamiento imputable al título habilitante solicitado y cuándo, por el contrario, la licencia no rebasa el régimen previamente patrimonializado o no materializa incremento adicional susceptible de monetización.

La instrucción pretende evitar tratamientos dispares en situaciones equivalentes, proteger la seguridad jurídica de los técnicos y de los interesados, y asegurar que la participación pública en las plusvalías urbanísticas se determine de forma motivada, trazable, proporcional y reproducible.

Segundo. Relación con el artículo 54 de la Ley 4/2017.

El artículo 54 de la Ley 4/2017 regula los deberes de las personas propietarias en actuaciones de dotación. Aunque el supuesto de tercera planta del PGO de Puerto del Rosario no debe reconducirse automáticamente a una nueva actuación de dotación formal distinta de la ya incorporada por el planeamiento, dicho precepto

ofrece un marco interpretativo relevante para razonar la monetización del incremento de aprovechamiento atribuido por la ordenación.

En particular, el apartado 2.b) vincula la participación de la comunidad en las plusvalías al porcentaje aplicable sobre el incremento adicional de aprovechamiento que resulte de la actuación. La lógica jurídica que se traslada a esta instrucción no es la aplicación mecánica de un porcentaje distinto al previsto por el PGO, sino la regla de que la carga debe recaer sobre el aprovechamiento adicional generado, y no sobre la totalidad de la edificación ni sobre superficies ya patrimonializadas.

El apartado 3 justifica que el incremento adicional se determine en relación con el aprovechamiento legalmente materializado o patrimonializado. Por ello, la matriz no liquida de forma automática toda superficie situada en tercera planta, sino la superficie neta que represente incremento real sobre el régimen anterior, sobre lo ya legalmente materializado o sobre lo previamente liquidado.

El apartado 5 permite la sustitución de la cesión por su equivalente en metálico y vincula su destino a finalidades urbanísticas, lo que exige trazabilidad presupuestaria y contable. El apartado 6 conecta el cumplimiento efectivo del deber con las licencias de obras que habiliten construcciones beneficiadas por el incremento de edificabilidad, criterio coherente con la activación de esta instrucción sólo cuando el expediente materialice o patrimonialice el incremento.

Tercero. Relación con el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.

El Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias refuerza la necesidad de que la Administración actúe con criterios de proporcionalidad, trazabilidad, seguridad jurídica y participación pública en las plusvalías. Los artículos 120 y 126 se toman como estándar técnico-procedimental para estructurar la liquidación, sin alterar el porcentaje específico del PGO ni crear obligaciones nuevas al margen del planeamiento vigente.

En particular, el artículo 120.1.c) confirma el principio de participación pública en los aprovechamientos atribuidos por la ordenación; el artículo 120.2.b) refuerza que el cálculo opera sobre el incremento adicional; y el artículo 120.2.c) apoya la monetización con destino urbanístico finalista. El artículo 126.1.d) se toma como estándar de motivación, valoración verificable e informe técnico cuando proceda cuantificar en metálico un aprovechamiento, y su apartado 2 como exigencia de integración documental y control municipal del expediente.

Cuarto. Criterio específico del PGO y aplicación del 10,51%.

La presente instrucción no modifica el porcentaje fijado en la documentación económica del PGO ni en el informe jurídico municipal de referencia. Mientras el planeamiento vigente o un acto administrativo firme no disponga otra cosa, el porcentaje operativo de participación pública para el incremento de tercera planta será el 10,51% del aprovechamiento resultante del incremento.

Los artículos 54 de la Ley 4/2017 y 120 del Reglamento no se incorporan para imponer directamente el 15% propio de determinadas actuaciones de dotación, sino para fundamentar la estructura lógica de cálculo: incremento adicional, valoración técnica, posible monetización, momento de exigencia ligado a la licencia y destino finalista del ingreso.

Quinto. Matriz técnica, testigos de mercado y coeficientes de adecuación.

La matriz Excel asociada a esta instrucción permite aplicar de forma homogénea el cálculo por expediente, identificando el ámbito afectado, régimen previo, superficie neta realmente imputable, valor de repercusión, cuota de imputación del titular, testigos de mercado, coste de construcción y resultado final.

Cuando se actualicen valores, los testigos deberán ser equivalentes por tipología, localización, situación urbanística, número de plantas, antigüedad, estado de conservación, superficie, fecha y demás parámetros relevantes. En supuestos justificados, se podrán aplicar coeficientes de mayoración o minoración para homogeneizar resultados cuando la comparación directa no refleje adecuadamente el valor medio de mercado o cuando el resultado de un expediente se separe de la media de casos similares previamente validados.

Dichos coeficientes no sustituyen el estudio de mercado ni permiten alterar el porcentaje del 10,51%, crear exenciones, modificar la titularidad del aprovechamiento ni corregir errores de superficie. Su finalidad es exclusivamente ajustar técnicamente el valor a la realidad de mercado acreditada y a la coherencia interna de expedientes comparables.

II. Naturaleza jurídica y competencia

La presente instrucción se configura como instrucción u orden de servicio de carácter interno, dirigida a unificar criterios de actuación de las unidades municipales que intervienen en la tramitación de licencias, informes urbanísticos, valoraciones y liquidaciones vinculadas al incremento de aprovechamiento de tercera planta previsto en el PGO.

Conforme al artículo 6 de la Ley 40/2015, los órganos administrativos pueden dirigir la actividad de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicio. Cuando una disposición específica lo establezca o resulte conveniente por razón de sus destinatarios o efectos, las instrucciones se publicarán en el boletín oficial correspondiente, sin perjuicio de su difusión por medios de transparencia.

La instrucción no puede innovar el ordenamiento jurídico ni imponer obligaciones ex novo. Su función es ordenar la aplicación y documentación de deberes derivados del planeamiento y de la legislación vigente, sin perjuicio de la publicación que proceda para asegurar publicidad, conocimiento general y eficacia frente a terceros.

III. Parte dispositiva propuesta

Artículo 1. Objeto.

La presente instrucción tiene por objeto establecer criterios técnicos y procedimentales homogéneos para identificar, determinar, valorar y, en su caso, monetizar el aprovechamiento urbanístico adicional derivado de la mayor edificabilidad atribuida por el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario respecto del aprovechamiento preexistente o patrimonializado conforme al planeamiento anterior, en los ámbitos en los que dicha mayor edificabilidad trae causa de la admisión u homogeneización de la tercera planta prevista por el PGO. A estos efectos, la referencia a la tercera planta no constituye por sí sola la base de cálculo, sino el presupuesto urbanístico que permite identificar el incremento de aprovechamiento. La base económica vendrá determinada por la superficie de incremento efectivamente imputable al expediente, descontando, cuando proceda, la edificabilidad ya permitida por el planeamiento anterior, la legalmente materializada, la previamente liquidada o aquella que no constituya incremento adicional atribuible al vigente PGO.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

Será aplicable a expedientes de licencia, legalización, modificación de licencia o título habilitante urbanístico que materialicen o patrimonialicen superficie edificable en tercera planta en ámbitos donde el PGO haya incrementado la altura o edificabilidad respecto del régimen anterior equivalente a dos plantas.

Artículo 3. Supuestos no sujetos.

No procederá aplicar monetización cuando la actuación no supere el régimen previo de dos plantas, cuando no exista incremento neto de aprovechamiento imputable al expediente, cuando la superficie ya hubiera sido

previamente liquidada o cuando el expediente no permita identificar una construcción beneficiada por el incremento de edificabilidad.

Artículo 4. Activación del deber.

El deber se entenderá exigible con ocasión del otorgamiento de la licencia o título habilitante que permita ejecutar, legalizar o patrimonializar construcciones beneficiadas por el incremento de tercera planta, sin perjuicio de que el expediente pueda requerir informes previos sobre titularidad, derecho de vuelo, propiedad horizontal o destino finalista del ingreso.

Artículo 5. Base de cálculo.

La base de cálculo será la superficie neta de incremento de aprovechamiento imputable al expediente. Esta superficie no coincidirá necesariamente con toda la superficie física de la tercera planta, debiendo descontarse superficies ya legalmente materializadas, previamente liquidadas, no computables, no incorporadas al título habilitante o que puedan entenderse incluidas en el aprovechamiento patrimonializado conforme al régimen anterior.

Artículo 6. Corrección técnica de superficie.

Cuando la superficie proyectada no represente adecuadamente la superficie neta liquidable, el técnico municipal podrá introducir una superficie manual corregida en la matriz, motivando expresamente en el informe las razones de la corrección y la documentación que la sustenta. La corrección de superficie no podrá usarse para alterar el criterio jurídico de sujeción ni sustituir el análisis de titularidad o derecho de vuelo.

Artículo 7. Valor de repercusión y momento de referencia de la valoración.

Con carácter general, para la identificación del aprovechamiento urbanístico adicional objeto de monetización se tomarán como referencia los valores, parámetros y criterios derivados del Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario y de su estudio económico-financiero. Cuando en un expediente concreto proceda determinar el valor económico individualizado del aprovechamiento adicional para su sustitución o cumplimiento en metálico, el valor de repercusión aplicable deberá referirse al momento procedimental correspondiente a la solicitud que origine la valoración, de conformidad con el régimen estatal de valoraciones del suelo y con las reglas de monetización de los deberes urbanísticos aplicables. A estos efectos, el estudio económico de mercado se realizará con referencia a la fecha de admisión a trámite de la solicitud que origine la valoración, siempre que la documentación presentada permita identificar suficientemente el ámbito, uso, tipología, superficie de incremento imputable, edificabilidad, número de plantas y demás parámetros necesarios para efectuar el cálculo. Cuando la solicitud inicial no contenga documentación suficiente, la fecha de referencia será aquella en que el expediente quede completado con la documentación esencial que permita determinar de forma objetiva el aprovechamiento adicional imputable y su valoración económica.

Artículo 8. Testigos de mercado.

Los testigos de mercado deberán identificar, como mínimo, fuente, fecha de captura o comprobación, enlace, referencia o documento justificativo, superficie construida comparable, precio ofertado o precio real conocido, uso, tipología, localización, situación urbanística, número de plantas, antigüedad, estado de conservación, correcciones aplicadas y motivo de equivalencia. Los anuncios procedentes de portales inmobiliarios deberán conservarse mediante captura, impresión, archivo PDF o incorporación documental equivalente al expediente. Con carácter general, el estudio de mercado deberá incorporar al menos tres testigos comparables y contemporáneos al momento de referencia de la valoración. Cuando no resulte posible obtener testigos directos suficientes, podrá acudir de forma subsidiaria y motivada a fuentes retrospectivas, informes de valoración, series estadísticas, bases de datos inmobiliarias, estudios de precios, herramientas de análisis histórico de portales de referencia, datos de transmisiones reales conocidos, tasaciones u otras fuentes objetivas que permitan reconstruir razonablemente el valor de mercado en el ejercicio o fecha de referencia.

Artículo 9. Método residual estático.

Cuando se utilice el método residual estático para la obtención del valor de repercusión actualizado, se aplicará la fórmula $VRS = Vv / K - Vc$. VRS es el valor de repercusión del suelo; Vv el valor en venta del producto inmobiliario terminado; K el coeficiente que pondera gastos generales, financiación, gestión, promoción y beneficio empresarial normal; y Vc el valor o coste de construcción del uso y tipología considerados. Si el resultado fuese negativo o anormalmente bajo respecto de los valores derivados del planeamiento o del mercado, no se utilizará automáticamente como valor positivo, debiendo emitirse revisión técnica expresa sobre testigos, coste de construcción, coeficiente K y representatividad del producto analizado.

Artículo 10. Coeficientes de adecuación, mayoración o minoración.

Cuando los testigos, las fuentes retrospectivas o el contraste con expedientes similares previamente calculados y validados evidencien diferencias relevantes que no puedan corregirse sólo con la selección de comparables, podrá aplicarse un coeficiente de adecuación sobre el resultado económico, con carácter excepcional, motivado y trazable. El coeficiente tendrá por finalidad homogeneizar el resultado a la realidad de mercado y a la media de casos de índole similar, atendiendo a antigüedad, estado de conservación, localización, superficie, altura, tipología, calidad, situación urbanística, dispersión de la muestra o naturaleza del dato utilizado. Con carácter ordinario el coeficiente será 1,00. La matriz admitirá un rango orientativo entre 0,80 y 1,20. Cualquier valor fuera de ese rango requerirá revisión técnica expresa e informe jurídico si afecta sustancialmente al resultado. La aplicación del coeficiente exigirá indicar su valor, causa, fuente, comparación utilizada y efecto económico. No podrá utilizarse para modificar el porcentaje del 10,51%, para transformar un supuesto no sujeto en sujeto, para crear exenciones no previstas, ni para sustituir la comprobación de superficie, titularidad o derecho de vuelo.

Artículo 11. Propiedad horizontal, vuelo y cuota de imputación.

La matriz no decide quién es el obligado al pago. La cuota de imputación deberá derivarse del expediente: titularidad registral, división horizontal, estatutos, derecho de vuelo, acuerdos comunitarios, licencia solicitada y criterio jurídico municipal. Si un titular ostenta el 100% del derecho de vuelo pero sólo consume parte de la superficie posible, la cuota será 1,00 y la reducción se reflejará en la superficie imputable, no en la cuota.

Artículo 12. Resultado final.

El importe final resultará de multiplicar la superficie neta imputable por el valor de repercusión aplicable, por el porcentaje del 10,51%, por la cuota de imputación del titular y, en su caso, por el coeficiente de adecuación motivado, descontando cargas o ajustes debidamente justificados.

Artículo 13. Informe jurídico.

En expedientes con propiedad horizontal, derecho de vuelo, titularidad discutida, convenio, monetización singular, exención, corrección sustancial de superficie o coeficientes de adecuación que alteren de forma relevante el resultado, se recabará informe jurídico antes de proponer la liquidación o condición urbanística.

Artículo 14. Informe técnico.

Todo expediente sujeto deberá incorporar informe técnico que identifique el ámbito PGO, régimen previo, superficie proyectada, superficie neta imputable, valor aplicado, testigos si se actualiza mercado, coste de construcción, coeficientes de adecuación si se aplican, cuota de imputación, resultado final y control de coherencia. El informe deberá permitir reproducir el cálculo.

Artículo 15. Destino del ingreso.

Las cantidades percibidas por este concepto tendrán destino finalista vinculado al patrimonio público de suelo o a la financiación pública de actuaciones urbanísticas legalmente admisibles, debiendo quedar identificadas presupuestaria y contablemente conforme a la normativa aplicable. La presente instrucción no prejuzga la

concreta naturaleza tributaria o patrimonial del ingreso, extremo que deberá ser informado por los servicios jurídicos y económicos municipales cuando proceda.

Artículo 16. Publicación y efectos.

La instrucción producirá efectos internos desde su aprobación por el órgano competente y desde su publicación cuando ésta resulte exigible o conveniente por razón de sus destinatarios o efectos. Su aplicación a expedientes en curso deberá respetar el trámite procedimental, audiencia cuando proceda, actos firmes y la normativa vigente en la fecha del acto administrativo correspondiente.

Disposición transitoria. Expedientes en tramitación.

La presente instrucción será aplicable a los expedientes que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor y, en cuanto resulte compatible con su estado de tramitación, a los expedientes que se encuentren en curso y no hayan sido resueltos definitivamente. En expedientes iniciados con anterioridad, cuando no consten testigos incorporados en la fecha de referencia, podrá acudir subsidiaria y motivadamente a fuentes retrospectivas de mercado u otras fuentes objetivas que permitan reconstruir razonablemente el valor de mercado correspondiente al momento procedimental aplicable. Su aplicación no supondrá revisión automática de actos firmes, liquidaciones consentidas, resoluciones definitivas ni situaciones jurídicas consolidadas.

Disposición final primera. Revisión por cambios normativos o de planeamiento.

En caso de modificación sustancial de la legislación básica estatal, de la legislación urbanística autonómica, del Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, del PGO de Puerto del Rosario o de cualquier pronunciamiento administrativo o judicial que afecte de forma relevante al fundamento, porcentaje, base de cálculo, destino o exigibilidad de la monetización, deberá revisarse la presente instrucción y actualizarse la matriz de cálculo y sus anexos, sometiéndose nuevamente a los trámites de aprobación y publicación que procedan.

Hasta la aprobación y publicación de la nueva versión, la herramienta vigente continuará aplicándose a los expedientes en tramitación en cuanto no resulte incompatible con la modificación normativa o con el pronunciamiento aplicable, a fin de evitar la paralización injustificada de la tramitación, sin perjuicio de recabar informe jurídico cuando exista duda razonable sobre su adecuación al nuevo marco.

Anexo I. Fórmula operativa

Importe final = Sup. neta incremento x VRS x 10,51% x Cuota titular x Coeficiente de adecuación - Cargas/Ajustes

Elemento	Significado
Sup. neta incremento	Superficie efectivamente imputable al incremento de aprovechamiento, no necesariamente toda la tercera planta física.
VRS	Valor de repercusión del suelo, procedente del PGO o del método residual actualizado.
10,51%	Porcentaje establecido por la documentación del PGO e informe jurídico municipal de referencia.
Cuota titular	Porcentaje del incremento atribuible al sujeto analizado, especialmente relevante en propiedad

	horizontal y derecho de vuelo.
Coeficiente de adecuación	Mayoración o minoración excepcional y motivada para homogeneizar el resultado a testigos o casos similares. En blanco o 1,00 no modifica el resultado.
Cargas/Ajustes	Importes que sólo podrán descontarse o añadirse con motivación expresa.

Anexo II. Documentación mínima del expediente

1. Plano, ficha o justificación de inclusión de la parcela en ámbito afectado por el paso de 2 a 3 plantas.
2. Proyecto técnico con superficies construidas por plantas, número de plantas, estado previo y justificación urbanística.
3. Comparativa entre régimen previo, edificabilidad legalmente materializada y edificabilidad proyectada.
4. Acreditación de titularidad, derecho de vuelo o acuerdo de propiedad horizontal cuando proceda.
5. Matriz de cálculo cumplimentada e incorporada al expediente.
6. Estudio de mercado con testigos si se actualizan valores de venta o construcción.
7. Justificación de coeficientes de adecuación si se aplican.
8. Informe técnico municipal con explicación del resultado y posibilidad de reproducción del cálculo.
9. Informe jurídico en supuestos dudosos o con incidencia en titularidad, propiedad horizontal, coeficientes sustanciales o naturaleza del ingreso.
10. Propuesta de liquidación, condición de licencia o acuerdo administrativo que corresponda, con identificación presupuestaria o contable del destino del ingreso.

Anexo III. Uso de testigos y coeficientes

Variable	Criterio mínimo
Fuente	Portal, agencia, escritura, tasación, registro estadístico, informe de mercado o fuente pública/profesional.
Fecha	Contemporánea al momento de referencia o reconstruida retrospectivamente de forma motivada.
Localización	Mismo barrio o área homogénea; las equivalencias deben justificarse.
Tipología y uso	Mismo uso y tipología: vivienda colectiva, unifamiliar, local, oficina, etc.
Altura/número de plantas	Debe permitir comparar producto equivalente o justificar corrección.

Antigüedad/estado	Debe constar o motivarse su incidencia en el valor.
Superficie	Preferentemente construida con comunes; si es útil, aplicar conversión motivada.
Coeficiente	Sólo cuando sea necesario homogeneizar el resultado; rango ordinario 0,80 a 1,20; siempre con motivación.

Anexo IV. Modelo breve de informe técnico de expediente

Se incorpora como documento independiente para su uso operativo por los servicios técnicos municipales.

Anexo V. Fuentes normativas y documentales utilizadas

- Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, especialmente artículo 54, apartados 2.b), 3, 5 y 6.
- Decreto 183/2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, especialmente artículos 120 y 126.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 1492/2011, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 6.
- Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, Tomo IV, Documento Económico, Libro 2, Anexo de comprobación de tercera planta.
- Informes técnicos y jurídicos incorporados al expediente municipal 2024/11046Y y antecedentes conexos.

MANUAL TÉCNICO DE USO DE LA MATRIZ 3P

VALORACIÓN DE LA MONETIZACIÓN DEL INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO ASOCIADO A LA TERCERA PLANTA - PGO DE PUERTO DEL ROSARIO

1. Finalidad de la herramienta

La matriz tiene por finalidad ayudar a calcular, de forma trazable y homogénea, el importe a exigir por el incremento de aprovechamiento derivado de la posibilidad de edificar tercera planta en los ámbitos del PGO de Puerto del Rosario en los que el régimen previo era de dos plantas. El resultado económico no es una liquidación automática; debe apoyarse en la comprobación técnica de la licencia, el ámbito afectado, la titularidad o derecho de vuelo, la superficie realmente imputable y, cuando proceda, el valor de mercado actualizado.

2. Criterio jurídico operativo

- Si la licencia no supera el régimen previo de dos plantas, la matriz debe concluir NO SUJETO.
- Si la licencia incorpora tercera planta, debe comprobarse si dicha edificación supone incremento neto sobre lo que podía materializarse conforme al régimen anterior.
- La superficie física de tercera planta no es siempre la base liquidable; la base es la superficie neta de incremento imputable.

- El método PGO es el criterio base; el método Residual se usará si se actualizan valores con testigos y costes documentados.
- Los coeficientes de adecuación son excepcionales y sólo sirven para homogeneizar resultados ante diferencias justificadas de mercado o comparación con casos similares validados.

3. Hojas principales del Excel

Hoja	Utilidad	Cuándo se usa
Matriz_3P	Hoja principal de cálculo por expediente/licencia. Resultado en AD; coeficiente en AG; controles en AE y AK.	Siempre.
Testigos_Venta	Entrada de testigos de mercado para calcular Vv actual.	Sólo si se actualizan valores.
Resumen_Mercado	Resumen automático de testigos válidos por barrio y tipología.	Se alimenta desde Testigos_Venta.
Costes_Construccion	Entrada de Vc actual por tipología.	Necesario para método Residual.
Mercado_Residual	Calcula VRS actual = $Vv / K - Vc$.	Sólo si el método elegido es Residual.
Coeficientes_Ajuste	Guía de uso de mayoraciones/minoraciones.	Consulta para justificar AG.
Casos_Similares	Registro de expedientes previamente validados para contrastar coherencia.	Opcional, para calcular media y coeficiente orientativo.
Buscador_Testigos	Enlaces de búsqueda para localizar testigos.	Apoyo; no introduce datos automáticamente.
Guía_3P	Resumen rápido dentro del Excel.	Consulta rápida.

4. Uso ordinario de Matriz_3P

1. Identificar expediente, fecha, barrio y tipo PGO.
2. Confirmar si la parcela pertenece a ámbito afectado por el cambio 2P a 3P.
3. Introducir plantas máximas del régimen previo y del PGO, plantas existentes y plantas finales solicitadas.
4. Introducir superficies: suelo, superficie existente legalizada, superficie total final del proyecto y superficie nueva de tercera planta.
5. Introducir el máximo del régimen previo de dos plantas en la columna P cuando exista duda sobre si la edificabilidad previa estaba agotada.
6. Revisar la superficie de incremento imputable en la columna T.

7. Seleccionar método PGO o Residual en columna V.

8. Rellenar, sólo si procede, el coeficiente de adecuación en AG y su motivo en AH.

9. Revisar resultado final en AD, control general en AE y control del coeficiente en AK.

5. Depuración de superficie: columnas O, P, R y T

La matriz compara el proyecto final con el máximo que podía alcanzarse bajo el régimen anterior. No toda superficie construida en tercera planta debe liquidarse si el aprovechamiento previo de dos plantas no estaba agotado.

Columna	Nombre	Función	Efecto
O	Sup. incremento manual m ²	Corrección técnica manual justificada.	Si se rellena, manda sobre el cálculo automático. O=0 anula la base y debe motivarse.
P	Máx. régimen previo 2P m ²	Superficie computable que podía materializarse con el régimen anterior.	Permite comprobar si la tercera planta realmente excede el aprovechamiento previo.
R	Exceso neto automático m ²	Diferencia positiva entre superficie final y máximo previo, limitada por la tercera planta proyectada.	Evita liquidar superficie que ya cabía bajo el régimen anterior.
T	Sup. incremento imputable m ²	Base final de cálculo.	Se multiplica por el VRS, el 10,51%, la cuota y el coeficiente si procede.

Ejemplo: si con dos plantas podían edificarse 160 m² y el proyecto final suma 140 m² aunque incorpore parte en tercera planta, el exceso neto es 0 m². Si el proyecto final suma 190 m² y la tercera planta nueva tiene 60 m², el exceso neto automático será 30 m², no 60 m².

6. Testigos de mercado y valor Vv actual

- Introducir al menos tres testigos válidos por barrio y tipo PGO.
- Los testigos deben ser equivalentes por localización, uso/tipología, número de plantas, situación urbanística, antigüedad, estado, superficie y fecha.
- Debe conservarse URL, captura, referencia registral, informe de tasación, escritura o documento de fuente.
- Las ventas reales son preferibles a las ofertas. Las ofertas pueden usarse con coeficiente de negociación y advertencia.
- Si no hay testigos contemporáneos suficientes, pueden usarse fuentes retrospectivas motivadas para reconstruir el valor de la fecha de referencia.

7. Coste de construcción Vc y método residual

El método residual estático calcula el valor de repercusión del suelo con la fórmula $VRS = Vv / K - Vc$. Vv procede de los testigos y Vc del coste actual de construcción de la tipología correspondiente. Para actualizar Vc se edita la hoja Costes_Construccion, indicando fuente y fecha. Son fuentes recomendables CIEC/GOBCAN, bases de precios vigentes, presupuestos reales recientes o informes técnicos de coste.

8. Coeficientes de adecuación: columnas AG a AN

La matriz incorpora un módulo de control de coeficientes para mayorar o minorar el resultado cuando los testigos o el contraste con casos similares demuestren que el importe automático debe homogeneizarse. Este mecanismo debe usarse con prudencia y motivación.

Columna	Nombre	Uso
AG	Coef. ajuste valorativo	Coeficiente que se aplica al importe bruto. En blanco equivale a 1,00. Rango ordinario 0,80 a 1,20.
AH	Motivo/soporte coef.	Justificación documental del coeficiente. Si AG está rellena y AH vacía, el control avisa.
AI	Importe sin coef.	Importe final calculado sin mayoración/minoración. Sirve para comparar.
AJ	Diferencia coef.	Diferencia económica entre el resultado con coeficiente y el resultado sin coeficiente.
AK	Control coef.	Indica OK sin coeficiente, OK coeficiente motivado, REVISAR motivo o REVISAR rango.
AL	Media casos similares €/m ²	Media de casos validados con mismo barrio y tipo PGO en la hoja Casos_Similares.
AM	Desv. vs media	Desviación del importe unitario respecto de la media de casos similares.
AN	Coef. orientativo media	Coeficiente orientativo para aproximar el resultado a la media. No se aplica automáticamente.

Regla práctica: el coeficiente nunca debe usarse para corregir errores de superficie, cambiar la cuota de titularidad, modificar el 10,51% o convertir un supuesto no sujeto en sujeto. Sólo sirve para ajustar el valor cuando la comparación de mercado o los casos similares lo justifican.

9. Casos similares y control de coherencia

La hoja Casos_Similares permite incorporar expedientes ya revisados y validados. La matriz obtiene una media de importe por m² de incremento para el mismo barrio y tipo PGO. Este dato permite detectar desviaciones relevantes y, en su caso, justificar un coeficiente. La comparación debe hacerse sólo con casos realmente equivalentes y validados.

10. Propiedad horizontal, vuelo y cuota de imputación

La columna AA no mide superficie consumida. Mide qué porcentaje del incremento calculado corresponde al titular analizado. Si una persona es titular del 100% del derecho de vuelo pero sólo construye parte, AA será 1,00 y la reducción se reflejará en la superficie imputable. Si dos titulares comparten el derecho de vuelo al 50%, se usarán dos líneas o AA=0,50 para cada uno.

11. Texto base para informe técnico

La superficie tomada como base de cálculo se corresponde con la superficie de incremento de aprovechamiento efectivamente imputable al expediente. Dicha superficie se ha depurado comparando la superficie computable final del proyecto con el máximo de aprovechamiento que podía materializarse conforme al régimen previo de dos plantas, sin perjuicio de las correcciones técnicas justificadas en el expediente. El importe resultante se obtiene aplicando a la superficie imputable el valor de repercusión correspondiente, el porcentaje del 10,51%, la cuota de imputación derivada de la titularidad o derecho de vuelo acreditado y, en su caso, el coeficiente de adecuación motivado.

12. Fuentes y referencias

- Informe jurídico del Secretario General Accidental del Ayuntamiento de Puerto del Rosario, exp. 2024/11046Y.
- PGO Puerto del Rosario, Tomo IV, Documento Económico, Libro 2, Anexo de comprobación de tercera planta.
- Estudio de Mercado para determinar los valores del suelo según usos, tipologías y localización, Ayuntamiento de Puerto del Rosario, diciembre de 2012.
- Real Decreto 1492/2011, Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- Decreto 183/2018, Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.
- Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, artículo 6.

MODELO DE INFORME TÉCNICO TIPO

Aplicación de la matriz de cálculo para monetización del incremento de aprovechamiento asociado a tercera planta

1. Objeto del informe

El presente informe tiene por objeto comprobar, en relación con el expediente [número], si la actuación solicitada materializa o patrimonializa incremento de aprovechamiento urbanístico adicional derivado de la mayor edificabilidad atribuida por el PGO de Puerto del Rosario respecto del régimen anterior equivalente a dos plantas y, en su caso, determinar el importe resultante mediante la matriz municipal aprobada al efecto.

El presente informe se emite sin perjuicio del informe jurídico que corresponda sobre la procedencia formal de la exigencia, titularidad, derecho de vuelo, propiedad horizontal, naturaleza del ingreso, órgano competente y procedimiento de aprobación o liquidación.

2. Datos generales del expediente

Dato	Contenido
Expediente	[número]
Solicitante/promotor	[nombre]
Emplazamiento	[dirección / referencia catastral]
Objeto del título habilitante	[licencia / legalización / modificación / comunicación / cooperación interadministrativa]
Fecha de solicitud	[fecha]
Fecha de admisión a trámite o completado documental	[fecha]
Proyecto técnico	[redactor / fecha / versión]
Clase, categoría y norma zonal	[SUCU / norma zonal / ficha aplicable]

3. Comprobación urbanística previa

- Inclusión de la parcela en ámbito afectado por el cambio 2P a 3P: [sí/no/pendiente].
- Régimen máximo anterior de plantas y edificabilidad: [describir].
- Régimen máximo vigente conforme al PGO: [describir].
- Plantas existentes legalizadas: [número].
- Plantas solicitadas o finales: [número].
- Conclusión de aplicabilidad: [sujeto/no sujeto/revisar].

4. Superficies y base liquidable

Concepto	m ² / dato	Observaciones
Superficie de suelo	[m ²]	Según proyecto/catastro/escritura.
Superficie existente legalizada	[m ²]	Acreditar antecedente o licencia.

Superficie total final del proyecto	[m ²]	Computable urbanísticamente.
Superficie de tercera planta proyectada	[m ²]	No equivale necesariamente a base liquidable.
Máximo del régimen previo de dos plantas	[m ²]	Si procede.
Superficie ya liquidada previamente	[m ²]	Para evitar doble liquidación.
Superficie neta de incremento imputable	[m ²]	Resultado que se traslada a la matriz.

Motivación de la superficie neta imputable: [explicar si se usa columna O, si existe edificación previa, parte no computable, legalización parcial, fases, agotamiento o no del régimen previo, o cualquier otra circunstancia].

5. Valor de repercusión y testigos de mercado

Método utilizado: [PGO / Residual actualizado].

Si se usa método PGO, indicar valor de repercusión aplicado y barrio/tipología. Si se usa método residual, incorporar resumen de testigos y coste de construcción.

Testigo	Fuente/fecha	Barrio/tipología	Superficie	Precio ajustado €/m ²	Motivo de equivalencia
1	[]	[]	[]	[]	[]
2	[]	[]	[]	[]	[]
3	[]	[]	[]	[]	[]

6. Coeficientes de adecuación

Coeficiente aplicado: [1,00 / otro]. En caso de coeficiente distinto de 1,00, justificar la causa, la fuente comparativa, la media de casos similares si se emplea, el efecto económico y la razón de proporcionalidad. No se aplicará coeficiente para alterar el porcentaje del 10,51%, ni para corregir errores de superficie o titularidad.

7. Propiedad horizontal, derecho de vuelo y cuota de imputación

Titularidad analizada: [propietario único / comunidad / derecho de vuelo / copropiedad / otros].

Documentación examinada: [nota simple, escritura, división horizontal, estatutos, acuerdo comunitario, licencia solicitada, etc.].

Cuota de imputación aplicada: [valor]. Motivación: [explicar].

8. Cálculo económico

Fórmula: Importe final = Sup. neta incremento x VRS x 10,51% x cuota titular x coeficiente de adecuación - cargas/ajustes.

Variable	Valor
----------	-------

Sup. neta incremento	[m ²]
VRS	[€/m ²]
Porcentaje	10,51%
Cuota titular	[]
Coficiente adecuación	[]
Cargas/ajustes	[€]
Importe final	[€]

9. Conclusión técnica

A la vista de la documentación analizada y de la matriz de cálculo incorporada al expediente, se informa que la actuación [sí/no] materializa incremento neto de aprovechamiento imputable derivado de la mayor edificabilidad asociada a la tercera planta. En caso afirmativo, el importe resultante asciende a [importe] euros, sin perjuicio de los informes jurídico, económico e intervención que procedan y de la resolución del órgano competente.

10. Anexos

- Matriz de cálculo cumplimentada.
- Capturas o documentación de testigos de mercado.
- Cálculo del método residual si procede.
- Acreditación de titularidad, derecho de vuelo o acuerdo de comunidad si procede.
- Justificación de coeficientes de adecuación si se aplican.

2º.- Dar traslado al Departamento de Informática para la publicación de la Instrucción aprobada en la sede electrónica y en la página web de este Ayuntamiento.

La presente Resolución se expide en Puerto del Rosario (Decreto de Alcaldía delegación de competencias núm. 3.124, de 19 de junio de 202, de todo lo cual, como Secretario General, doy fe.